

PERIODEMEDDELELSE 3. KVT.

# 2019

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S  
CVR. nr. 30 55 77 51

DEUTSCHES HISTORISCHES MUSEUM

 EgnsINVEST  
Ejendomme Tyskland



## PERIODEMEDDELESENS FOTOS

Fototemaet i periodemeddelelsen er kendte og ikoniske bygninger eller bygningsværker i den tyske hovedstad. Med deres skønhed eller særpræg er de med til at skabe fortællinger om Berlin. Nogle bygninger har en historie, som strækker sig langt tilbage i tiden, mens andre først fornylig er blevet en del af bybilledet. Nogle står alene som monumenter, men indgår samtidig i fællesskabet om at give Berlins bybillede liv.

Fotos: Egen produktion, wikimedia.org.

## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>05</b>	Selskabsoplysninger
<b>06</b>	Koncern hoved- og nøgletal
<b>07</b>	Koncernoversigt
<b>09</b>	Ledelsens regnskabspåtegning
<b>10</b>	Ledelsesberetning
<b>12</b>	Oplysninger om bestyrelsen
<b>13</b>	Meddelelser til markedet
<b>14</b>	Resultatopgørelse
<b>15</b>	Totalindkomstopgørelse
<b>16</b>	Balance
<b>18</b>	Egenkapitalopgørelse
<b>20</b>	Pengestrømsopgørelse
<b>21</b>	Noter



## SELSKABSOPLYSNINGER

### Selskabets profil

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S ejer, driver og udvikler erhvervs- og boligjendomme i Berlin. Ejendommene er beliggende i udvalgte områder i Berlin.

### Navn og hjemsted

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S  
Vitus Berings Plads 5  
8700 Horsens

CVR-nr.: 30 55 77 51

[www.ejdtyskland.dk](http://www.ejdtyskland.dk)  
[info@ejdtyskland.dk](mailto:info@ejdtyskland.dk)

Telefon: 76 25 01 46  
Fax: 76 25 01 50

### Bestyrelse

Knud Lomborg, formand  
Ane-Lene Kjølby  
Thorkild Steen Sørensen

### Direktion

Thorkild Steen Sørensen

### Aktionærer

med mere end 5% af aktiekapitalen eller 5% af stemmerne:

EgnsINVEST Holding A/S, Horsens, 16,13%  
Sparekassen Kronjylland, Randers, 8,36%  
Sparekassen Vendsyssel, Vrå, 8,00%

### Revision

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

### Bankforbindelser

Sparekassen Kronjylland  
Tronholmen 1  
8960 Randers SØ

Sparekassen Vendsyssel  
Østergade 15  
9760 Vrå

## KONCERN HOVED- OG NØGLETAL

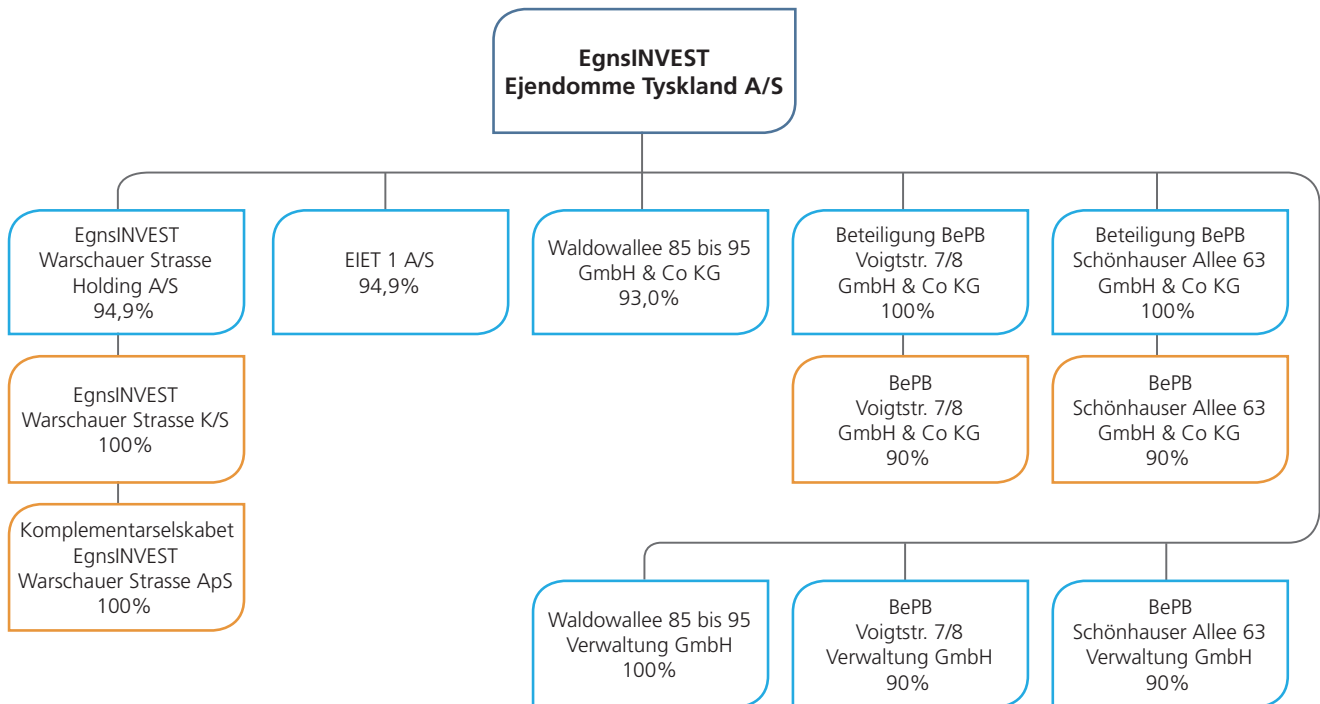
	3. kvartal 2019 kr.	3. kvartal 2018 kr.	1-3. kvartal 2019 kr.	1-3. kvartal 2018 kr.	Årsregnskab 2018 t.kr.
<b>Resultatopgørelse</b>					
Nettoomsætning	13.101	12.361	38.363	35.955	48.186
Resultat af primær drift	8.252	7.240	24.204	21.041	28.681
Finansielle poster, netto	-3.077	-2.746	-8.915	-8.452	-11.190
EBVAT - Resultat før særlige poster, dagsværdireguleringer og skat	5.174	4.494	15.289	12.590	17.492
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	32.114	1.799	55.566	29.698	69.096
Periodens resultat	31.430	5.279	59.672	35.379	72.771
<b>Balance</b>					
Investeringsejendomme til dagsværdi	1.395.605	1.187.697	1.395.605	1.187.697	1.231.919
Periodens forbedringer i investeringsejendomme	3.936	1.742	9.461	6.336	7.970
Balancesum	1.406.391	1.202.403	1.406.391	1.202.403	1.247.217
Egenkapital inkl. minoritet	596.077	500.496	596.077	500.496	538.708
<b>Nøgletal</b>					
Antal aktier, stk.	2.348.070	2.348.070	2.348.070	2.348.070	2.348.070
Gns. antal aktier i perioden, stk.	2.348.070	2.348.070	2.348.070	2.348.070	2.348.070
Resultat pr. aktie før skat	15,88 kr.	2,68 kr.	30,18 kr.	18,01 kr.	36,88 kr.
Resultat pr. aktie efter skat	13,39 kr.	2,25 kr.	25,41 kr.	15,07 kr.	30,99 kr.
Indre værdi pr. aktie	251,20 kr.	210,85 kr.	251,20 kr.	210,85 kr.	227,02 kr.
Egenkapitalforrentning før dagsværdiregulering af ejendomme og skat	0,9 %	0,9 %	2,7 %	2,6 %	3,5%
Egenkapitalforrentning før skat	6,5 %	1,3 %	12,6 %	8,8 %	17,4%
Egenkapitalforrentning efter skat	5,5 %	1,1 %	10,6 %	7,4 %	14,6%
Solilitetsgrad	41,9 %	41,2 %	41,9 %	41,2 %	42,7%
Børskurs ultimo	214	220	214	220	198
Kurs / Indre værdi	0,90	1,04	0,90	1,04	0,87

### Nøgletalsformler (Anbefalinger og Nøgletal)

Resultat pr. aktie før skat:	$\text{Resultat før skat} / \text{Gennemsnitlig antal aktier}$
Resultat pr. aktie efter skat:	$\text{Resultat efter skat} / \text{Gennemsnitlig antal aktier}$
Indre værdi pr. aktie:	$\text{Egenkapital ekskl. minoriteter ultimo} / \text{Antal aktier ultimo}$
Egenkapitalforrentning før dagsværdiregulering af ejendomme og skat:	$\text{EBVAT} / \text{Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoriteter}$
Egenkapitalforrentning før skat:	$\text{Resultat før skat} \times 100 / \text{Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoriteter}$
Egenkapitalforrentning efter skat:	$\text{Resultat efter skat} \times 100 / \text{Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoriteter}$
Solilitetsgrad:	$\text{Egenkapital ekskl. minoriteter ultimo} \times 100 / \text{Passiver ultimo}$

# KONCERNOVERSIGT

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland koncernen består af moderselskabet EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S, samt datterselskaber.



## Kursfastsættelse

Selskabet er optaget til handel på First North Denmark.

Selskabets hjemmeside:  
[www.ejdtyskland.dk](http://www.ejdtyskland.dk)

## Certified Advisor

Clearwater International  
Dalgas Avenue 48  
8000 Aarhus C

(Certified Advisor har ingen aktiebesiddelse i selskabet)



Potsdamer Arkade



## LEDELSENS REGNSKABSPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt periodemeddelelsen for perioden 1. januar - 30. september 2019 for EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S.

Periodemeddelelsen, som ikke er revideret eller gennemgået af selskabets revisor, er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom periodemeddelelsen efter vores opfattelse indeholder de oplysninger, der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at pe-

riodemeddelelsen giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 30. september 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultater og den finansielle stilling som helhed for de virksomheder, der er omfattet af koncernregnskabet samt en beskrivelse af væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen står overfor.

Horsens, den 21. november 2019.

### Direktionen:

Thorkild Steen Sørensen

### Bestyrelsen:

Knud Lomborg  
*formand*

Ane-Lene Kjølby  
*næstformand*

Thorkild Steen Sørensen

## LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter og nøgletal for perioden er følgende:

- EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har i 3. kvartal 2019 realiseret et resultat før skat på i alt DKK 37,3 mio., hvoraf DKK 32,1 mio. kan henføres til dagsværdiregulering af investeringsejendomme.  
For perioden 1. januar - 30. september er det samlede resultat før skat DKK 70,9 mio.
- Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) er på DKK 5,2 mio. i perioden 1. juli - 30. september.  
Resultat før kurs- og værdireguleringer er på DKK 15,3 mio. for perioden 1. januar - 30. september.
- Der er foretaget værdireguleringer for i alt DKK 32,1 mio. i perioden 1. juli - 30. september, hvilket svarer til 2,30% af selskabets langfristede aktiver. Lovforslaget om lejebe- grænsning i lejeloven er indarbejdet i værdifastsættelsen.
- Selskabets indre værdi er steget med 5,62% til 251,20 i perioden 1. juli - 30. september.
- Børskursen er steget fra 196 til 214 i perioden 1. juli - 30. september, hvilket er en stigning på 9,18%.
- Selskabets tomgang er 1,40% for boliger og 0,00% for erhverv pr. 30. september 2019, i alt 1,25% (10 lejemål).
- Egenkapitalforrentningen før skat udgør 6,5% for perio- den 1. juli - 30. september, samt 12,6% for perioden 1. januar - 30. september.

- Soliditeten udgør 41,9.
- De likvide beholdninger udgør DKK 10,2 mio. Der er ubenyttede kreditter i selskabet på DKK 54,9 mio., som kan anvendes til renoveringsprojekter og andre tiltag på ejendommene.
- Bestyrelsen fraråder aktionærerne at reagere på det useri- øse betingede frivillige overtagelsestilbud, som blev for- længet den 3. september 2019. Bestyrelsens vurdering var og er fortsat, at tilbuddet er useriøst og irrelevant for selskabets aktionærer og anbefaler, at det ignoreres.
- Lovforslaget om begrænsning af lejen, som Berlins senat ønsker vedtaget i starten af næste år, skal gennemgås af jurister i Berlins parlament, inden det kan sættes til af- stemning. Juridiske eksperter vurderer, at lovforslaget på flere punkter strider mod forfatningen.

### Ledelsens forventninger

Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgør DKK 15,3 mio. for perioden 1. januar - 30. september 2019. Resultatet følger budgettet. Selskabet fastholder, at forventningerne til EBVAT for regnskabsåret 2019 vil ligge i intervallet DKK 18,5-20,0 mio. Hertil kommer værdiregule- ringer af selskabets ejendomme.



1. JAN. - 30. SEP.  
RESULTAT  
FØR SKAT  
DKK 70,9 MIO.

## OPLYSNINGER OM BESTYRELSEN

### Oplysninger om ledelsens øvrige erhverv

På generalforsamlingen den 29. maj 2019 blev Knud Lomborg, Ane-Lene Kjølby og Thorkild Steen Sørensen genvalgt. Valgperioden for alle bestyrelsesmedlemmer er et år. Der afholdes bestyrelsesmøder minimum fire gange årligt, og i øvrigt, når det skønnes nødvendigt eller hensigtsmæssigt. Der er i året afholdt tre bestyrelsesmøder.

#### **Adm. direktør Knud Lomborg**

(Formand):

Medlem af bestyrelsen siden den 3. december 2007

14.400 stk. aktier i selskabet pr. 30. september 2019

14.400 stk. aktier i selskabet pr. 31. december 2018

#### **Formand for bestyrelsen for:**

Proculan A/S

Plantas Group A/S

EIET 1 A/S

EgnsINVEST Warschauer Strasse Holding A/S

EgnsINVEST Warschauer Strasse K/S

Thuesen Jensen A/S

Bitz A/S

#### **Medlem af bestyrelsen for:**

A/S Knud Jepsen

F&H Holding A/S

#### **Direktør for:**

F & H A/S

F&H Holding A/S

F&H Group A/S

#### **Arkitekt maa. Ane-Lene Kjølby**

(Næstformand):

Medlem af bestyrelsen siden den 5. maj 2011

250 stk. aktier i selskabet pr. 30. september 2019

Ingen aktier i selskabet pr. 31. december 2018

#### **Formand for bestyrelsen for:**

EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S

#### **Medlem af bestyrelsen for:**

EIET 1 A/S

EgnsINVEST Warschauer Strasse Holding A/S

EgnsINVEST Warschauer Strasse K/S

#### **Direktør Thorkild Steen Sørensen:**

(Direktør og bestyrelsesmedlem):

5.400 stk. aktier i selskabet pr. 30. september 2019

5.200 stk. aktier i selskabet pr. 31. december 2018

#### **Medlem af bestyrelsen for:**

EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S

EIET 1 A/S

EgnsINVEST Warschauer Strasse Holding A/S

EgnsINVEST Warschauer Strasse K/S

Fjernvarme Horsens A/S

#### **Direktør for:**

EgnsINVEST Holding A/S

EgnsINVEST Ejendomme A/S

EgnsINVEST Management A/S

EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S

EIET 1 A/S

EgnsINVEST Warschauer Strasse Holding A/S

Komplementarselskabet EgnsINVEST

Warschauer Strasse ApS

EgnsINVEST Danske Ejendomme ApS

## **MEDDELELSER** TIL MARKEDET

### Finanskalender 2019

28. marts 2019	Offentliggørelse af Årsrapport 2018
29. maj 2019	Ordinær generalforsamling
29. maj 2019	Periodemeddelelse
22. august 2019	Halvårsrapport
21. november 2019	Periodemeddelelse

### Fondsbørsmeddelelser 2019

11. januar 2019	Foreløbige hovedtal for 4. kvartal 2018
28. marts 2019	Offentliggørelse af Årsrapport 2018
08. april 2019	Foreløbige hovedtal for 1. kvartal 2019
10. maj 2019	Indkaldelse til generalforsamling
23. maj 2019	Meddelelse om betinget overtagelsestilbud
29. maj 2019	Periodemeddelelse for 1. kvartal 2019
29. maj 2019	Generalforsamlingens forløb
05. juni 2019	Foreløbige hovedtal for 2. kvartal 2019
22. august 2019	Halvårsrapport 2019
02. september 2019	Meddelelse om udløb af Betinget frivilligt overtagelsestilbud
03. september 2019	Bestyrelsen fraråder aktionærer at reagere på useriøst Tilbud
09. oktober 2019	Foreløbige hovedtal for 3. kvartal 2019

## KONCERNENS RESULTATOPGØRELSE

	Note	3. kvartal 2019 kr.	3. kvartal 2018 kr.	1-3. kvartal 2019 kr.	1-3. kvartal 2018 kr.
Nettoomsætning		13.101.096	12.361.387	38.362.641	35.954.998
Driftsomkostninger		-3.913.701	-4.273.164	-11.613.662	-12.355.377
<b>Bruttoresultat</b>		<b>9.187.395</b>	<b>8.088.223</b>	<b>26.748.979</b>	<b>23.599.621</b>
Administrationsomkostninger		-935.823	-848.194	-2.544.842	-2.558.199
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>8.251.572</b>	<b>7.240.029</b>	<b>24.204.137</b>	<b>21.041.422</b>
Finansielle indtægter	2	178	20	178	320
Finansielle omkostninger	3	-3.077.340	-2.746.119	-8.914.920	-8.451.913
<b>Resultat før særlige poster, dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>5.174.410</b>	<b>4.493.930</b>	<b>15.289.395</b>	<b>12.589.829</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4	32.113.933	1.799.222	55.565.563	29.698.231
<b>Resultat før skat</b>		<b>37.288.343</b>	<b>6.293.152</b>	<b>70.854.958</b>	<b>42.288.060</b>
Skat af periodens resultat	5	-5.858.814	-1.014.028	-11.182.981	-6.909.280
<b>Periodens resultat</b>		<b>31.429.529</b>	<b>5.279.124</b>	<b>59.671.977</b>	<b>35.378.780</b>
<b>Fordeling af periodens resultat</b>					
Aktionærerne i moderselskabet		31.095.317	5.117.140	59.077.354	34.991.112
Minoritetsinteresser		334.212	161.984	594.623	387.668
<b>Resultat pr. aktie</b>					
Resultat pr. aktie		13,39	2,25	25,41	15,07
Udvandet resultat pr. aktie		13,39	2,25	25,41	15,07

## KONCERNENS TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

	3. kvartal 2019 kr.	3. kvartal 2018 kr.	1-3. kvartal 2019 kr.	1-3. kvartal 2018 kr.
Periodens resultat	31.429.529	5.279.124	59.671.977	35.378.780
<b>Poster som kan blive reklassificeret til resultatet</b>				
Valutakursregulering ved omregning fra funktionel valuta til præsentrationsvaluta	264.792	263.898	44.707	750.671
Anden totalindkomst i alt	264.792	263.898	44.707	750.671
<b>Periodens totalindkomst</b>	<b>31.694.321</b>	<b>5.543.022</b>	<b>59.716.684</b>	<b>36.129.451</b>
<b>Fordeling af periodens totalindkomst</b>				
Aktionærerne i moderselskabet	31.360.109	5.381.038	59.122.061	35.741.783
Minoritetsinteresser	334.212	161.984	594.623	387.668

## KONCERNENS BALANCE / AKTIVER

	Note	30/09 2019 kr.	Årsregnskab 2018 kr.
<b>Langfristede aktiver</b>			
<b>Materielle aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	1.395.604.720	1.231.919.092
<b>Materielle aktiver i alt</b>		<b>1.395.604.720</b>	<b>1.231.919.092</b>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<b>1.395.604.720</b>	<b>1.231.919.092</b>
<b>Kortfristede aktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos lejere		23.685	117.845
Andre tilgodehavender		448.246	319.053
Periodeafgrænsningsposter		82.238	505.351
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>554.169</b>	<b>942.249</b>
Likvide beholdninger		10.231.637	14.355.230
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>10.785.806</b>	<b>15.297.479</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.406.390.526</b>	<b>1.247.216.571</b>



## KONCERNENS BALANCE / PASSIVER

	Note	30/09 2019 kr.	Årsregnskab 2018 kr.
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital		234.807.000	234.807.000
Overkurs		2.604.000	2.604.000
Reserve for valutakursomregning		1.294.884	1.250.177
Overført resultat		351.120.515	294.391.231
<b>Moderselskabets andel af egenkapital</b>		<b>589.826.399</b>	<b>533.052.408</b>
Minoritetsinteresser		6.250.455	5.655.832
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>596.076.854</b>	<b>538.708.240</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter	7	709.844.786	620.181.191
Hensatte forpligtelser	8	16.214.369	14.344.742
Udskudt skat		80.262.045	68.948.150
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>806.321.200</b>	<b>703.474.083</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Bankgæld		11.338	116.364
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.603.197	3.921.027
Anden gæld		1.377.937	996.857
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.992.472</b>	<b>5.034.248</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>810.313.672</b>	<b>708.508.331</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.406.390.526</b>	<b>1.247.216.571</b>

## KONCERNENS EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overkurs	Reserve for valutakurs- omregning	Overført resultat
<b>Egenkapital pr. 1/1 2018</b>	<b>234.807.000</b>	<b>2.604.000</b>	<b>-320.432</b>	<b>224.595.534</b>
Periodens resultat				34.991.112
Anden totalindkomst			750.671	
<b>Totalindkomst</b>			<b>750.671</b>	<b>34.991.112</b>
<b>Udbetalt udbytte</b>				<b>-2.348.070</b>
<b>Egenkapital pr. 30/9 2018</b>	<b>234.807.000</b>	<b>2.604.000</b>	<b>430.239</b>	<b>257.238.576</b>
Periodens resultat				37.152.655
Anden totalindkomst			819.938	
<b>Totalindkomst</b>			<b>819.938</b>	<b>37.152.655</b>
<b>Egenkapital pr. 31/12 2018</b>	<b>234.807.000</b>	<b>2.604.000</b>	<b>1.250.177</b>	<b>294.391.231</b>
Periodens resultat				59.077.354
Anden totalindkomst			44.707	
<b>Totalindkomst</b>			<b>44.707</b>	<b>59.077.354</b>
<b>Udbetalt udbytte</b>				<b>-2.348.070</b>
<b>Egenkapital pr. 30/9 2019</b>	<b>234.807.000</b>	<b>2.604.000</b>	<b>1.294.884</b>	<b>351.120.515</b>

Moderselskabets andel af egenkapital	Minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
<b>461.686.102</b>	<b>5.028.895</b>	<b>466.714.997</b>
34.991.112	387.668	35.378.780
750.671		750.671
<b>35.741.783</b>	<b>387.668</b>	<b>36.129.451</b>
<b>-2.348.070</b>		<b>-2.348.070</b>
<b>495.079.815</b>	<b>5.416.563</b>	<b>500.496.378</b>
37.152.655	239.269	37.391.924
819.938		819.938
<b>37.972.593</b>	<b>239.269</b>	<b>38.211.862</b>
<b>533.052.408</b>	<b>5.655.832</b>	<b>538.708.240</b>
59.077.354	594.623	59.671.977
44.707		44.707
<b>59.122.061</b>	<b>594.623</b>	<b>59.716.684</b>
<b>-2.348.070</b>		<b>-2.348.070</b>
<b>589.826.399</b>	<b>6.250.455</b>	<b>596.076.854</b>



## KONCERNENS PENGESTRØMSOPGØRELSE

Note	1-3. kvartal 2019 kr.	1-3. kvartal 2018 kr.	Årsregnskab 2018 kr.
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>24.204.137</b>	<b>21.041.422</b>	<b>28.681.404</b>
Reguleringer til pengestrømme:			
Ændringer i driftskapital	-1.580.468	-577.893	-343.439
<b>Pengestrømme fra primær drift</b>	<b>22.623.669</b>	<b>20.463.529</b>	<b>28.337.965</b>
Renteindbetalinger	178	320	319
Renteudbetalinger	-8.367.900	-7.942.482	-10.506.542
Betaling af selskabsskat	116.501	-30.667	-41.972
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>14.372.448</b>	<b>12.490.700</b>	<b>17.789.770</b>
Køb af investeringsejendomme	-96.597.637	-24.359.356	-24.480.233
Forbedring af investeringsejendomme	-8.429.362	-6.108.429	-7.619.926
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>-105.026.999</b>	<b>-30.467.785</b>	<b>-32.100.159</b>
Provenu ved indfrielse/låneoptagelse	88.890.088	29.554.405	25.854.328
Udbetalt udbytte til aktionærer i moderselskab	-2.348.070	-2.348.070	-2.348.070
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>86.542.018</b>	<b>27.206.335</b>	<b>23.506.258</b>
<b>Periodens pengestrøm</b>	<b>-4.112.533</b>	<b>9.229.250</b>	<b>9.195.869</b>
<b>Likvider</b>			
<b>Likvider primo</b>	<b>14.355.230</b>	<b>5.122.594</b>	<b>5.122.594</b>
Periodens pengestrøm	-4.112.533	9.229.250	9.195.869
Valutakursregulering likvider	-11.060	15.842	36.767
<b>Likvider ultimo</b>	<b>10.231.637</b>	<b>14.367.686</b>	<b>14.355.230</b>
Ubenyttet træk på kreditter	54.894.503	54.946.808	54.894.656
<b>Likvider til rådighed</b>	<b>65.126.140</b>	<b>69.314.494</b>	<b>69.249.886</b>

## KONCERNENS NOTER

### Note 1 Anvendt regnskabspraksis

Periodemeddelelsen aflægges som et sammendraget regnskab i overensstemmelse med IAS 34, Præsentation af delårsregnskaber, som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede virksomheder.

Der er ikke udarbejdet periodemeddelelse for moderselskabet.

Periodemeddelelsen aflægges i danske kroner (DKK). Koncernens funktionelle valuta er EUR.

Den i periodemeddelelsen anvendte regnskabspraksis, er uændret i forhold til den regnskabspraksis, som blev anvendt i koncernårsregnskabet for 2018, og som er i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU.

Vi henviser til årsrapporten 2018 for den fulde beskrivelse af anvendt regnskabspraksis.

### Note 2 Finansielle indtægter

	3. kvartal 2019 kr.	3. kvartal 2018 kr.	1-3. kvartal 2019 kr.	1-3. kvartal 2018 kr.
Øvrige finansielle indtægter	178	20	178	320
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>178</b>	<b>20</b>	<b>178</b>	<b>320</b>

### Note 3 Finansielle omkostninger

	3. kvartal 2019 kr.	3. kvartal 2018 kr.	1-3. kvartal 2019 kr.	1-3. kvartal 2018 kr.
Renteomkostninger	-3.078.442	-2.745.768	-8.914.335	-8.450.545
Valutakurstab, netto	1.102	-351	-585	-1.368
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>-3.077.340</b>	<b>-2.746.119</b>	<b>-8.914.920</b>	<b>-8.451.913</b>

### Note 4 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	3. kvartal 2019 kr.	3. kvartal 2018 kr.	1-3. kvartal 2019 kr.	1-3. kvartal 2018 kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	33.188.933	1.874.222	57.452.563	30.626.231
Dagsværdiregulering af hensatte forpligtelser vedrørende ejendomme	-1.075.000	-75.000	-1.887.000	-928.000
<b>Dagsværdiregulering i alt</b>	<b>32.113.933</b>	<b>1.799.222</b>	<b>55.565.563</b>	<b>29.698.231</b>

## KONCERNENS NOTER

### Note 5 Skat

	3. kvartal 2019 kr.	3. kvartal 2018 kr.	1-3. kvartal 2019 kr.	1-3. kvartal 2018 kr.
Aktuel skat	122.775	-11.306	116.501	-30.667
Ændring i udskudt skat	-5.965.855	-1.023.474	-11.417.892	-6.899.365
Regulering af skat for tidligere år	-15.734	20.752	118.410	20.752
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>-5.858.814</b>	<b>-1.014.028</b>	<b>-11.182.981</b>	<b>-6.909.280</b>

### Note 6 Investeringsejendomme

	30/09 2019 kr.	Årsregnskab 2018 kr.
<b>Dagsværdi primo</b>	<b>1.231.919.092</b>	<b>1.124.584.901</b>
Tilgange, ny erhvervelser	96.597.637	24.480.233
Tilgange, forbedringer i eksisterende ejendomme	9.461.344	7.970.334
Afgang ved salg	0	0
Årets dagsværdiregulering netto	57.452.563	71.259.178
Årets valutakursomregning netto	174.084	3.624.446
<b>Dagsværdi ultimo</b>	<b>1.395.604.720</b>	<b>1.231.919.092</b>

### Note 7 Gæld til kreditinstitutter

Lang gæld	Rente	Udløber	30/09 2019 kr.
Nykredit 49.074.000 Euro F5	0,76%	31.12.2022	366.110.524
Nykredit 10.529.100 Euro F5	0,62%	31.12.2022	77.864.548
Nykredit 1.775.500 Euro F5	0,77%	31.12.2026	13.156.812
Nykredit 18.000.000 Euro F5	0,59%	31.12.2026	133.730.165
Nykredit 4.000.000 Euro F5	0,63%	31.12.2027	29.751.933
Nykredit 12.000.000 Euro F5	0,41%	31.12.2027	89.230.805
<b>Lang gæld i alt</b>			<b>709.844.786</b>

## KONCERNENS NOTER

### Note 8 Hensatte forpligtelser

#### 1/1 2019

Hensat for året

Anvendt i året

Tilbageført

Valutakursomregning

#### 30/09 2019

#### Øvrige

**4.219.281**

0

-19.322

0

-664

**4.199.295**

#### Salgsfee

**10.125.461**

1.887.000

0

0

2.613

**12.015.074**

Koncernen har indgået aftaler om køb af ejendomme, der indebærer, at en del af honoraret afhænger af en fremtidig salgspris for ejendommene og således først kan opgøres endeligt på salgstidspunktet. Nutidsværdien af ledelsens bedste skøn over honorarer til fremtidig afregning indregnes som en hensat for-

pligtelse på statusdagen. Modværdien af den hensatte forpligtelse indregnes som en del af kostprisen for investeringsejendommene. Efterfølgende reguleringer hertil indregnes som en del af dagsværdireguleringen for investeringsejendommene.

### Note 9 Eventual forpligtelser

Der er ingen verserende retssager.



 EgnsINVEST  
**EjendommeTyskland**

Vitus Berings Plads 5 · DK-8700 Horsens  
Telefon + 45 7625 0146 · [www.ejdtyskland.dk](http://www.ejdtyskland.dk)