

Periodemeddelelse for 1. januar til 31. marts 2014





---

## Indholdsfortegnelse

Selskabets profil.....	3
Oplysninger om selskabet.....	3
Ledelsespåtegning.....	4
Ledelsesberetning.....	5
Oplysninger om bestyrelsen.....	7
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Sammendrag, hoved- og nøgletal.....	11
Noter.....	14
Nøgletalsdefinition.....	15

### **EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S**

Vitus Berings Plads 5, 8700 Horsens  
CVR-nr. 30 55 77 51



---

## Selskabets profil

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

## Oplysninger om selskabet

### Navn og hjemsted

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S  
Vitus Berings Plads 5  
8700 Horsens  
CVR-nr.: 30557751

### Regnskabsår

1. januar til 31. december.

### Bestyrelse

Knud Lomborg (formand)  
Ane-Lene Kjølby (næstformand)  
Thorkild Steen Sørensen

### Direktion

Adm. direktør, Thorkild Steen Sørensen

### Revision

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Arosgården, Åboulevarden 31  
8000 Aarhus C

### Management

EgnsINVEST Management A/S  
Vitus Berings Plads 5  
8700 Horsens

### Koncernbeskrivelse

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland koncernen består af moder-selskabet EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S, samt datter-selskaberne:

EgnsINVEST Warschauer Strasse Holding A/S, 94,9%  
EJET 1 A/S, 94,9%  
Waldowallee 85 bis 95 GmbH & Co, 93,0%  
Waldowallee 85 bis 95 Verwaltung GmbH, 100%  
Beteiligung BePB Voigtstr.7/8 GmbH & Co KG, 100%  
BePB Voigtstr. 7/8 Verwaltung GmbH, 90,0%  
BePB Schönhauser Allee 63 GmbH & Co KG, 100%  
BePB Schönhauser Allee 63 Verwaltung GmbH, 90,0%

### Finansiell formidler

EgnsINVEST Management A/S  
Vitus Berings Plads 5  
8700 Horsens

### Aktionærer med ejerandele > 5%

EgnsINVEST Holding A/S

### Kursfastsættelse og indre værdi

Selskabet er optaget til handel på First North Denmark.

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

### Certified Advisor

Advizer K/S  
Dalgas Avenue 48  
8000 Århus C

(Certified Advisor har ingen aktiebesiddelse i selskabet)

---

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato godkendt periodemeddelelsen for koncernen for 1. kvartal 2014 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 periodemeddelelsen giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den

finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. kvartal 2014.

Ledelsesberetningen indeholder en retvisende gennemgang af udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold samt en beskrivelse i udviklingen af væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, som virksomheden kan påvirkes af.

Horsens, den 22. maj 2014

### Direktionen:

Thorkild Steen Sørensen

### Bestyrelsen:

Knud Lomborg  
formand

Ane-Lene Kjølby  
næstformand

Thorkild Steen Sørensen



---

## Ledelsesberetning

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har realiseret et resultat før skat på i alt DKK 2,4 mio. hvoraf DKK 0,9 mio. kan henføres til dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Hovedaktiviteter og nøgletal for perioden er følgende:

- Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) er på DKK 1,5 mio.
- Forpligtigelsen af selskabets SWAP-afdækning er i perioden steget med DKK 0,2 mio.
- Der er i perioden foretaget værdiregulering for i alt DKK 0,9 mio., svarende til 0,10% af selskabets samlede anlægsaktiver.
- Selskabets indre værdi er i perioden steget med 0,69% til 116,39.
- Børskursen er i perioden steget fra 83 til 98,5 svarende til en stigning på 18,7%.
- Selskabets tomgang er 2,01% for boliger og 5,25% for erhverv pr. 31. marts 2014, i alt 2,45% (17 lejemål.).
- Egenkapitalforrentningen før skat udgør 0,88% for perioden.
- Soliditeten udgør 32,26%.
- Den likvide beholdning udgør DKK 4,0 mio.

### Ledelsens forventninger

Ledelsen forventer, at årets resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) vil ligge i intervallet DKK 5,5 til 6,3 mio. Hertil kommer alm. værdiregulering af ejendommene, kursregulering og evt. avance ved salg af ejendomme/ejerlejligheder.

Tomgangen forventes at ligge i niveauet 2% for boliger og ca. 4% for erhverv. Under hensyntagen til fluktation og istandsættelse af lejligheder, inden nye lejere kan flytte ind, anses en lavere tomgang ikke for realistisk.

Der er igangsat et renoveringsprojekt i perioden, som forventes afsluttet 1. halvår 2015. Herudover forventes et andet renoveringsprojekt at blive afsluttet inden halvårets afslutning. Udlejning i dele af det renoverede er allerede påbegyndt.

---

## Ledelsesberetning – fortsat

### Finanskalender 2014

27. marts 2014	Offentliggørelse af årsrapport 2013
22. maj 2014	Ordinær generalforsamling
22. maj 2014	Periodemeddelelse
28. august 2014	Halvårsrapport
27. november 2014	Periodemeddelelse

### Fondsbørsmeddelelser 2014

3. januar 2014	Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling
13. januar 2014	Foreløbige hovedtal for regnskabsåret 2013
21. januar 2014	Generalforsamlingens forløb
27. marts 2014	Offentliggørelse af årsrapport 2013
8. april 2014	Foreløbige hovedtal for 1. kvartal 2014



---

## Oplysninger om bestyrelsen

Bestyrelsesmedlemmer afdgør senest på generalforsamlingen efter udløbet af det regnskabsår, hvori vedkommende er fyldt 70 år. På generalforsamlingen den 22. maj 2014 blev Knud Lomborg, Ane-Lene Kjølby og Thorkild Steen Sørensen gen-

valgt. Valgperioden for alle bestyrelsesmedlemmer er et år. Der afholdes bestyrelsesmøder minimum fire gange årligt, og i øvrigt efter behov, når det skønnes nødvendigt eller hensigtsmæssigt.

### **Adm. direktør Knud Lomborg (formand)**

Tiltrådt 3/12 2007  
Beh. pr. 31/3 2014 14.400 stk. aktier i selskabet  
Beh. pr. 31/12 2013 14.400 stk. aktier i selskabet

Formand for bestyrelsen for:  
Procudan A/S  
Plantas A/S  
Plantas Holding A/S  
EIET 1 A/S  
EgnsINVEST Warschauer Strasse Holding A/S  
K/S Warschauer Strasse 33, Berlin

Medlem af bestyrelsen for:  
A/S Knud Jepsen

Direktør for:  
F & H A/S  
Jernia Danmark A/S

### **Arkitekt MAA Ane-Lene Kjølby (næstformand)**

Tiltrådt 5/5 2011  
Beh. pr. 31/3 2014 0 stk. aktier i selskabet  
Beh. pr. 31/12 2013 0 stk. aktier i selskabet

Formand for bestyrelsen for:  
EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S

Medlem af bestyrelsen for:  
EIET 1 A/S  
K/S Warschauer Strasse 33, Berlin  
EgnsINVEST Warschauer Strasse Holding A/S

Forhenværende regionsdirektør for:  
Kuben Management A/S

### **Adm. direktør Thorkild Steen Sørensen (Adm. direktør og bestyrelsesmedlem)**

Tiltrådt 3/12 2007  
Beh. pr. 31/3 2014 5.000 stk. aktier i selskabet  
Beh. pr. 31/12 2013 5.000 stk. aktier i selskabet

Medlem af bestyrelsen for:  
EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S  
EIET 1 A/S  
EgnsINVEST Warschauer Strasse Holding A/S  
K/S Warschauer Strasse 33, Berlin  
European Wind Investment A/S  
EWII Schenkenberg ApS  
IRD 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  
Komplementarselskabet SPH I ApS  
EgnsINVEST Warschauer Strasse Holding A/S

## Anvendt regnskabspraksis

Periodemeddelelsen for koncernen er udarbejdet i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards ("IFRS") som godkendt af EU med virkning pr. 31. december 2013 samt yderligere danske oplysningskrav til årsregnskaber for klasse D-virksomheder.

Periodemeddelelsen præsenteres i DKK. Den funktionelle valuta er EUR. Anvendt regnskabspraksis er baseret på de regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag, der er trådt i kraft pr. 31. december 2013.

### Konsolidering

Periodemeddelelsen omfatter EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S (moderselskabet) og de selskaber, hvori moderselskabet direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmeretten eller på anden måde har en bestemmende indflydelse (datterselskaber).

Periodemeddelelsen udarbejdes på grundlag af regnskaber for moderselskabet og datterselskaberne ved sammenlægning af regnskabsposter med ensartet indhold og med efterfølgende eliminerings af interne transaktioner samt interne aktiebesiddelser og mellemværender. Regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med Koncernens regnskabspraksis.

### Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede virksomheder, der vurderes at udgøre en virksomhed, indregnes i periodemeddelelsen fra overtagelsestidspunktet. Nyerhvervede virksomheder, der alene besidder ejendomme og ikke har ansat personale på overtagelsestidspunktet, anses ikke for at være erhvervelse af en virksomhed, men for erhvervelse af enkeltaktiver.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af datterselskaber opgøres som forskellen mellem salgssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet samt forventede omkostninger til salg. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen som realiseret gevinst og tab.

### Omregning af fremmed valuta

Periodemeddelelsens præsentrationsvaluta er danske kroner. For hver af de rapporterende virksomheder i koncernen fastsættes en funktionel valuta. Den funktionelle valuta er den valuta, som benyttes som primær valuta for den rapporterende virksomhedsdrift. Transaktioner i andre valutaer end den funktionelle valuta er transaktioner i fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsfor-

pligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

### Resultatopgørelsen Nettoomsætning

Koncernens nettoomsætning repræsenterer primært periodens huslejeindtægter fra investeringsejendomme.

Indtægter måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag, og indregnes lineært over lejeperioden. Nettoomsætning opgøres eksklusiv moms og med fradrag af rabatter.

### Driftsomkostninger

Koncernens driftsomkostninger repræsenterer primært periodens driftsomkostninger fra investeringsejendomme i form af vedligeholdelse og eksterne honorarer.

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til administrativt personale og kontoromkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle poster indeholder renteindtægter og -omkostninger vedrørende udlån, likvide beholdninger samt gældsforpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

### Valutakursomregning

Ved omregning fra funktionel valuta til præsentrationsvaluta er indtægter og omkostninger omregnet til gennemsnitskurser, der i al væsentlighed svarer til transaktionsdagens kurs, og aktiver og forpligtelser er omregnet til balancedagens kurs. Valutakursdifferencer opstået som følge af omregning af totalindkomstopgørelsen fra gennemsnitskurser til balancedagens kurs og ved omregning af egenkapitalen primo til balancedagens kurs er indregnet i totalindkomstopgørelsen under øvrig totalindkomst.

### Skat

Periodens skat, der består af periodens aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til periodens resultat, og direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst med den del, der kan henføres til posteringer henholdsvis direkte på egenkapitalen og i anden totalindkomst.



## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Aktuelle skatteforpligtelser henholdsvis tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af periodens skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Ved beregning af periodens aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler.

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv henholdsvis afvikling af den enkelte forpligtelse.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

### Balancen Investerings ejendomme

Investerings ejendomme er investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast ved udlejning og kapitalgevinst ved videre salg. Investerings ejendomme indregnes som aktiver på overtagelsesdagen. Måling ved første indregning sker til kostpris, hvilket for en erhvervet investeringsejendom omfatter købspris, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen med tillæg af efterfølgende forbedringer. Afholdte omkostninger, der tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, de afholdes.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en DCF-model, der bygger på eksterne data vedrørende afkastkrav til beregning af diskonteringsfaktor, samt de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme. Den i perioden anvendte opgørelsesmetode og afkastkrav er understøttet af vurderinger foretaget af eksterne uafhængige vurderingsekspertter.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme samt nettofortjeneste ved salg af investeringsejendomme".

IFRS 13 kræver en række kvantitative og kvalitative oplysninger om dagsværdimåling. Mange af disse oplysninger er relateret til de tre niveauer for måling af dagsværdi

(dagsværdihierarkiet), baseret på hvilken type input der indgår ved værdiansættelsesmetoden.

- Niveau 1: Officielle kurser (ikke-regulerede noterede kurser i et aktivt marked for identiske aktiver eller forpligtelser, som virksomheden har adgang til på målingstidpunktet).

- Niveau 2: Observerbare input for aktivet eller forpligtelsen, enten direkte (dvs. som kurser) eller indirekte (dvs. afledt af kurser), som ikke indgår på niveau 1.

- Niveau 3: Input til måling af aktivet eller forpligtelsen, som ikke er baseret på observerbare markedsdata (ikke-observerbare input). Et aktiv eller en forpligtelse indplaceres i sin helhed i et af de tre niveauer baseret på det laveste niveau af input, der er væsentlig for målingen.

Koncernen måler investeringsejendomme til dagsværdi.

Ved opgørelsen af dagsværdier anvendes i videst muligt omfang observerbare markedsdata (niveau 1 i dagsværdihierarkiet). I det omfang dagsværdien ikke kan udledes af et aktivt marked, er det nødvendigt, at ledelsen vurderer og vælger en hensigtsmæssig metode til opgørelse af dagsværdierne. Ved opgørelse af dagsværdier der kræver specialiseret indsigt i relevante markedsforhold og værdiansættelsesteknikker involveres uafhængige vurderingsekspertter. De uafhængige vurderingsrapporter gennemgås og godkendes af bestyrelsen forud for færdiggørelsen af regnskabsrapporteringen. Når opgørelsen af dagsværdier i væsentligt omfang må baseres på ikke-observerbar input (niveau 3 i dagsværdi-hierarkiet) udøver ledelsen væsentlige regnskabsmæssige skøn vedrørende de input der indgår i værdiansættelsen. Koncernens investeringsejendomme måles herefter som niveau 3 i dagsværdihierarkiet.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender omfatter tilgodehavender fra lejere samt andre tilgodehavender. Tilgodehavender måles ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivning foretages på individuelt niveau, ved brug af en samlet nedskrivningskonto.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsperiode. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### Egenkapital

#### *Reserve for valutakursomregning*

Reserve vedrørende valutakursomregning i periodemeddelelsen omfatter kursreguleringer, som er opstået ved omregning af regnskaber for koncernens virksomheder fra deres funktionelle valutaer til koncernens præsentationsvaluta (DKK). Ved hel eller delvis afhændelse af en koncernvirksomhed indregnes valutakursreguleringen i resultatopgørelsen som en del af gevinst/tab ved afhændelsen.

#### *Reserve for sikringstransaktioner*

Reserve for sikringstransaktioner indeholder den akkumulerede nettoændring i dagsværdien af sikringstransaktioner, der opfylder kriterierne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og hvor den sikrede transaktion endnu ikke er realiseret. Når de sikrede transaktioner gennemføres, overføres akkumulerede ændringer til resultatopgørelsen.

#### *Minoritetsinteresser*

Dattervirksomhedernes poster indregnes fuldt i det konsoliderede regnskab. Minoritetsinteresser omfatter udenforstående aktionærs andel af egenkapitalen og periodens resultat for dattervirksomheder, der ikke er 100%-ejede.

Den del af dattervirksomhedernes resultat, der kan henføres til minoritetsinteresser, udgør en del af periodens resultat. Minoritetsinteressernes andel af egenkapitalen medtages som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en begivenhed indtruffet før eller på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Hensatte forpligtelser måles til ledelsens bedste skøn over det beløb, hvormed forpligtelsen forventes at kunne indfries.

Ved målingen af hensatte forpligtelser foretages tilbagediskontering af de omkostninger, der er nødvendige for at afvikle forpligtelsen, hvis dette har en væsentlig effekt på målingen af forpligtelsen. Regnskabsårets forskydning i nutidsværdien indregnes under finansielle omkostninger.

### Afledte finansielle instrumenter

Koncernen anvender afledte finansielle instrumenter som renteswaps til sikring af renterisici. Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til dagsværdi på tidspunktet for kontraktens indgåelse og måles efterfølgende på ny til dagsværdien. Afledte finansielle instrumenter indregnes som finansielle aktiver (andre tilgodehavender), når dagsværdien er positiv, og som finansielle forpligtelser (anden gæld), når dagsværdien er negativ.

Ændringer i den del af dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, og som effektivt sikrer ændringer i værdien af det sikrede, indregnes i anden totalindkomst og henføres til en særskilt reserve i egenkapitalen. Når den sikrede transaktion realiseres, overføres gevinst eller tab vedrørende sådanne sikringstransaktioner via anden totalindkomst fra egenkapitalreserven og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme måles på tidspunktet for lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efter første indregning måles gæld til kreditinstitutter til amortiseret kostpris ved anvendelse af "den effektive rentes metode" således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle restgæld indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster over låneperioden.

Anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter, der vedrører efterfølgende regnskabsperiode. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode. Pengestrømme opgøres fordelt på drift, investeringer og finansiering samt likviditet ved periodens begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som resultat før finansielle poster reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital, betalte finansielle poster samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af materielle og finansielle aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed, samt optagelse og indfrielse af lån, afdrag på rentebærende gæld, køb og salg af egne aktier samt udbetaling af udbytte.

## Sammendrag, hoved- og nøgletal

<b>Resultatopgørelse</b>	<b>1/1 - 31/3 2014</b>		<b>1/1 - 31/3 2013</b>	
	kr.		kr.	
<b>Nettoomsætning</b>	<b>9.999.345</b>		<b>9.495.634</b>	
Driftsomkostninger	2.422.368		2.321.729	
<b>Bruttoresultat</b>	<b>7.576.977</b>		<b>7.173.905</b>	
Administrationsomkostninger	2.536.096		2.863.051	
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>5.040.881</b>		<b>4.310.854</b>	
<b>Note</b> Finansielle indtægter	587		72.786	
<b>Note</b> Finansielle omkostninger	3.516.594		4.935.236	
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>	<b>1.524.874</b>		<b>-551.596</b>	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme				
<b>Note</b> samt fortjeneste ved salg af investeringsejend.	873.987		1.175.680	
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.398.861</b>		<b>624.084</b>	
Skat af periodens resultat	594.913		-63.447	
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>1.803.948</b>		<b>687.531</b>	
Resultat minoritetsandele	-6.234		-15.390	
<b>KONCERN RESULTAT</b>	<b>1.797.714</b>		<b>672.141</b>	
<b>Totalindkomstopgørelse</b>	<b>1/1 - 31/3 2014</b>		<b>1/1 - 31/3 2013</b>	
<b>Totalindkomstopgørelse</b>	<b>1.803.948</b>		<b>687.531</b>	
Periodens resultat	1.803.948		687.531	
Øvrige kursreguleringer	253.606		0	
Dagsværdiregulering af renteswaps	-207.666		1.546.019	
Skat af dagsværdiregulering af renteswap	51.916		-247.363	
<b>Årets totalindkomst</b>	<b>1.901.804</b>		<b>1.986.187</b>	
<b>Balance</b>	<b>31/3 2014</b>		<b>31/12 2013</b>	
	kr.	Andel	kr.	Andel
Anlægsaktiver, investeringsejendomme	841.026.994	99,3%	836.851.929	98,6%
Tilgodehavender	2.249.704	0,3%	2.486.452	0,3%
Periodeafgrænsningsposter	0	0,0%	209.596	0,0%
Likvide beholdninger	3.997.610	0,5%	8.802.906	1,0%
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>847.274.308</b>	<b>100,0%</b>	<b>848.350.883</b>	<b>100,0%</b>
Egenkapital	273.302.151	32,3%	271.406.581	32,0%
Minoritetsinteresser	2.360.386	0,3%	2.354.152	0,3%
Hensættelser	34.125.500	4,0%	33.796.926	4,0%
Gæld til kreditinstitutter	533.136.814	62,9%	536.102.855	63,2%
Anden gæld	3.187.574	0,4%	3.691.837	0,4%
Periodeafgrænsningsposter	10.476	0,0%	0	0,0%
Selskabsskat	1.151.407	0,1%	998.532	0,1%
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>847.274.308</b>	<b>100,0%</b>	<b>848.350.883</b>	<b>100,0%</b>

---

## Sammendrag, hoved- og nøgletal

### Pengestrømsopgørelse

31/3 2014  
kr.

<b>Resultat af primær drift</b>	<b>5.040.881</b>
Regulering af pengestrømme:	
Ændringer af driftskapital	-54.017
<b>Pengestrøm fra primær drift</b>	<b>4.986.864</b>
Renteindbetalinger	587
Renteudbetalinger	-3.417.188
Betaling af selskabsskat	35.655
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>1.605.918</b>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-2.787.349</b>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-3.623.865</b>
Periodens pengestrøm	<b>-4.805.296</b>
Likvider primo	8.802.906
<b>Likvider ultimo</b>	<b>3.997.610</b>

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes direkte af periodemeddelelsen.

### Nøgletal

	31/3 2014	31/3 2013
Resultat pr. aktie før skat	1,02 kr.	0,30 kr.
Resultat pr. aktie efter skat	0,77 kr.	0,34 kr.
Indre værdi pr. aktie	116,39 kr.	108,13 kr.
Egenkapitalforrentning før skat	0,88%	0,27%
Egenkapitalforrentning efter skat	0,66%	0,30%
Soliditetsgrad	32,26%	30,95%
Antal aktier pr. 31. marts, stk.	2.348.070	2.348.070
Gns. antal aktier i perioden, stk.	2.348.070	2.049.452



## Sammendrag, hoved- og nøgletal

### Egenkapitalopgørelse

	Aktiekapital	Overkurs	Reserve for valuta- kursomregn.	Reserve for sikrings- transakt.	Overført resultat	I alt	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital pr. 1/1 2013</b>	<b>194.991.200</b>	<b>0</b>	<b>291.637</b>	<b>-12.273.570</b>	<b>18.667.981</b>	<b>201.677.248</b>	<b>1.715.049</b>	<b>203.392.297</b>
Årets resultat	0	0	0	0	22.339.615	22.339.615	639.103	22.978.718
Anden totalindkomst	0	0	183.423	4.786.495	0	4.969.918	0	4.969.918
<b>Totalindkomst</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>183.423</b>	<b>4.786.495</b>	<b>22.339.615</b>	<b>27.309.533</b>	<b>639.103</b>	<b>27.948.636</b>
Køb datter/minoritetsint.	9.815.800	0	0	0	0	9.815.800	0	9.815.800
Kapitalforhøjelse	30.000.000	2.604.000	0	0	0	32.604.000	0	32.604.000
<b>Egenkapital pr. 31/12 2013</b>	<b>234.807.000</b>	<b>2.604.000</b>	<b>475.060</b>	<b>-7.487.075</b>	<b>41.007.596</b>	<b>271.406.581</b>	<b>2.354.152</b>	<b>273.760.733</b>
Årets resultat	0	0	0	0	1.797.714	1.797.714	6.234	1.803.948
Anden totalindkomst	0	0	253.606	-155.750	0	97.856	0	97.856
<b>Totalindkomst</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>253.606</b>	<b>-155.750</b>	<b>1.797.714</b>	<b>1.895.570</b>	<b>6.234</b>	<b>1.901.804</b>
<b>Egenkapital pr. 31/3 2014</b>	<b>234.807.000</b>	<b>2.604.000</b>	<b>728.666</b>	<b>-7.642.825</b>	<b>42.805.310</b>	<b>273.302.151</b>	<b>2.360.386</b>	<b>275.662.537</b>

---

## Noter

### Noter

<b>Finansielle indtægter</b>	<b>1/1 - 31/3 2014</b>	<b>1/1 - 31/3 2013</b>
Øvrige finansielle indtægter	587	4.651
Valutakursgevinster	0	68.135
	<u>587</u>	<u>72.786</u>
<b>Finansielle udgifter</b>	<b>1/1 - 31/3 2014</b>	<b>1/1 - 31/3 2013</b>
Renteomkostninger	3.472.097	4.935.236
Valutakurstab	44.497	0
	<u>3.516.594</u>	<u>4.935.236</u>
<b>Dagsværdiregulering af investeringsejendomme samt nettofortjeneste ved salg af investeringsejd.</b>	<b>1/1 - 31/3 2014</b>	<b>1/1 - 31/3 2013</b>
Dagsværdiregulering	873.987	1.175.680
Nettofortjeneste ved salg	0	0
	<u>873.987</u>	<u>1.175.680</u>

## Nøgletalsdefinition

$$\text{Resultat pr. aktie før skat} = \frac{\text{Resultat før skat}}{\text{Gns. antal aktier}}$$

$$\text{Resultat pr. aktie efter skat} = \frac{\text{Resultat efter skat}}{\text{Gns. antal aktier}}$$

$$\text{Indre værdi ultimo} = \frac{\text{Egenkapital ultimo}}{\text{Antal aktier ultimo}}$$

$$\text{Egenkapitalforrentning før skat} = \frac{\text{Resultat før skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

$$\text{Egenkapitalforrentning efter skat} = \frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

$$\text{Soliditetsgrad} = \frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Passiver, ultimo}}$$



 Egn*s*INVEST  
Ejendomme**Tyskland**

VITUS BERINGS PLADS 5 DK-8700 HORSENS Tlf. +45 7625 0146 [WWW.EJDTYSKLAND.DK](http://WWW.EJDTYSKLAND.DK)