



## PERIODEMEDDELELSE for 1.-3. kvartal 2011



## Indhold

---

- 03** Selskabets profil
- 04** Oplysninger om selskabet
- 05** Ledespåtegning
- 06** Ledelsesberetning
- 09** Oplysninger om bestyrelsen
- 10** Anvendt regnskabspraksis
- 13** Sammendrag, hoved- og nøgletal
- 15** Noter
- 16** Nøgletalsdefinition

## Selskabets profil

---



EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S er et selskab, der investerer i ejendomme beliggende i Tyskland. Investeringsstrategien i selskabet bygger på udvalgte områder i Berlin.

Selskabet fokuserer på, at investere i mindre og mellemstore ejendomme - gerne med udviklingspotentiale - beliggende i byområder med et højt aktivitetsniveau. Ejendommene vil således være eksklusive, relativt bekostelige og velbeliggende.

## 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

Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Søren Frichs Vej 38A  
8230 Åbyhøj

### Administration

EgnsINVEST Management A/S  
Vitus Berings Plads 5  
8700 Horsens

### Finansiell formidler

EgnsINVEST Management A/S  
Vitus Berings Plads 5  
8700 Horsens

### Aktionærer med ejerandele > 5%

Rolf Barfoed A/S  
Sparekassen Kronjylland

### 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 behandlet og godkendt periodemeddelelsen for perioden 1. - 3. kvartal 2011 for EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S .

Periodemeddelelsen, som ikke er revideret eller gennemgået af selskabets revisor, er aflagt i henhold til årsregnskabsloven.

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. - 3. kvartal 2011.

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

Horsens, den 4. november 2011

### **Direktionen:**

Thorkild Steen Sørensen

### **Bestyrelsen:**

Knud Lomborg  
formand

Ane-Lene Kjølby  
næstformand

Thorkild Steen Sørensen

## Ledelsesberetning

Selskabets resultat før værdiregulering er i årets første tre kvartaler steget med mere end 50% sammenholdt med samme periode sidste år. Det skyldes blandt andet købet af ejendommen beliggende på Einsteinufer samt, at administrationsomkostningerne ikke er fulgt med i samme tempo, som omsætningen er steget. Der er i perioden foretaget løbende værdireguleringer af ejendommene, som er under renovering – i alt ca. kr. 3 mio. Dette tal vil stige i 4. kvartal i takt med fremdriften i renoveringsprojekterne.

Det seneste kvartal har været præget af faldende rente, hvilket har påvirket værdien af de indgåede SWAP-aftaler negativt. Pr. 30/9 2011 udgjorde disse kr. 7,9 mio. ud af de samlede finansielle omkostninger på kr. 12,7 mio. kr. Beløbet påvirker ikke selskabets likviditet, men udelukkende selskabets resultat. De indgåede SWAP-aftaler er etableret med udløb i henholdsvis 2014, 2016 og 2018 og vil på indfrielsestidspunktet kunne indfries til kurs 100. Ved uændret renteniveau vil man dermed se, at værdien af SWAP-aftalerne nærmer sig 0, men værdien vil kunne påvirkes negativt ved et yderligere rentefald. SWAP-aftalerne giver selskabet ro til at kunne fokusere på driften af ejendommene, da aftalerne fastlåser renten i de angivne intervaller. I forbindelse med nyindkøb af ejendomme eller tillægsbelåning af eksisterende ejendomme skal der tages stilling til eventuel yderligere renteafdækning. Der er endnu ikke taget en principiel beslutning herom, da renten på udbetalingstidspunktet vil være afgørende for beslutningen.

### Kursudvikling

Selskabets aktie er i indeværende år steget fra kurs 60 til kurs 71, hvilket svarer til en stigning på 18,3%. I samme periode sidste år faldt kursen fra 79,5 til kurs 70,5. Der har været en markant stigning i interessen for aktien, hvilket blandt andet ses på en stigning i aktiens omsætning på mere end 40% sammenholdt med samme periode sidste år. En af årsagerne til den stigende interesse er den markante rabat på aktien på ca. 20% målt i forhold til indre værdi.

### Køb af ejendom/selskab

Der er i perioden ikke købt ejendomme eller selskaber, men der er ultimo august udsendt fondsbørsmeddelelse om forhandlinger om køb af ejendomme. Der er efter periodens afslutning ikke indgået endelige aftaler.

Primo august er der indgået aftale om salg af ejendommen beliggende på Greifwalderstrasse. Salget understøtter selskabets strategi om at mindske antallet af mindre ejendomme. Salget af ejendommen ændrer ikke på forventningerne til årets samlede resultat.

### Renoveringsprojekter

Arbejdet med renoveringsprojekterne skrider planmæssigt frem, og selskabet forventer, at de to første ejendomme er færdigrenoveret i januar 2012. De næste to ejendomme forventes færdigrenoveret medio 2012, og de sidste to ejendomme forventes klar til indflytning ultimo 2012. Projekterne følger de fastlagte budgetter, og selskabet forventer fortsat at kunne værdiregulere ejendommene med kr. 20 mio., hvilket skal betragtes som merværdi udover renoveringsomkostningerne.

### Anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år, idet honorar til den direkte ejendomsadministration af de enkelte lejemål, juridisk assistance og øvrige honorarer, der relaterer sig til den direkte drift, nu medgår til driftsomkostningerne, hvor de tidligere indgik i administrationsomkostningerne. For perioden betyder det, at 3 mill. kr. nu medregnes under posten nettoomsætning mod administrationsomkostninger tidligere. Tallene for samme periode sidste år er også korrigeret med 2 mill. kr.

### Forventninger 2011

Forventningerne til årets resultat før værdireguleringer og SWAP-værdiansættelser forventes fortsat at blive mere end kr. 3 mio., hvilket dermed svarer til forventningerne fra årets start. Det forventes ikke, at køb eller salg af ejendomme i årets sidste kvartal vil påvirke det samlede resultat for 2011.

## Ledelsesberetning - fortsat

### Corporate Governance

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S ønsker at udøve god Corporate Governance og følger derfor i overvejende grad anbefalingerne for god selskabsledelse, som er udarbejdet af Nasdaq OMX Københavns komité for god selskabsledelse. På grund af selskabets størrelse og dermed relevans følges visse af komiteens anbefalinger ikke, herudover følger selskabets anbefalingerne.

På de følgende områder følger selskabet ikke anbefalingerne. Selskabet offentliggør ikke meddelelser til markedet på engelsk, da selskabet endnu ikke har udenlandske investorer. Herudover har selskabets øverste ledelsesorgan besluttet ikke at etablere en whistle-blowerordning samt at revisionsaftalen aftales mellem direktion og revisor, som godkendes af det øverste ledelsesorgan. Endelig følges anbefalingen om en selvstændig arbejdsbeskrivelse til bestyrelsesformanden og næstformanden ikke.

Selskabet følger herudover anbefalingerne delvist på området for evaluering af bestyrelsens arbejde og omkring oplysning om vederlag i årsrapporten. Det øverste ledelsesorgan har ikke fastlagt en formaliseret evalueringsprocedure, men der sker løbende en vurdering. Alene det samlede vederlag for det øverste ledelsesorgan oplyses i selskabets årsrapport, og da direktøren ikke lønnes af selskabet, oplyses dennes løn ikke i årsrapporten.

Endvidere finder selskabet ikke de anbefalede udvalg som ledelsesudvalg, revisionsudvalg og nomineringsudvalg relevante som følge af selskabets størrelse. På samme vis er det ikke relevant for selskabet at have et vederlagsudvalg, hvilket yderligere er begrundet i, at selskabet har en meget enkel vederlagsstruktur med et fast årligt honorar til medlemmerne af det øverste ledelsesorgan. Selskabet finder det i øvrigt ikke relevant at oplyse om fastholdelses- og fratrædelsesordninger væsentligste indhold i årsrapporten, da ordningerne ikke benyttes af selskabet.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme indregnes i periodemeddelelsen til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af afkastbaserede værdiansættelsesmodeller. Disse modeller indeholder skøn over ejendommenes fremtidige afkast og de forventede afkastkrav. Ejendommenes fremtidige afkast er skønnet på grundlag af egne erfaringstal og budgetter. Det anvendte afkastkrav er ligeledes fastsat på grundlag af egne erfaringstal. Der er usikkerhed forbundet med de anvendte afkastkrav og da denne faktor har stor betydning for værdien af selskabets investeringsejendomme, er der - som følge heraf - usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af selskabets investeringsejendomme.

Det er ledelsens vurdering, at de anvendte skøn i forbindelse med værdiansættelsen er forsvarlige.

### Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsperiodens afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.



## Ledelsesberetning - fortsat

### Finanskalender 2011

30. marts 2011	Offentliggørelse af årsrapport 2011
5. maj 2011	Ordinær generalforsamling
17. maj 2011	Periodemeddelelse
26. august 2011	Halvårsrapport
16. november 2011	Periodemeddelelse

### Fondsbørsmeddelelser 2011

30. marts 2011	Offentliggørelse af årsrapport 2011
18. april 2011	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
5. maj 2011	Generalforsamlingens forløb
11. maj 2011	Meddelelse om storaktionær
12. maj 2011	Meddelelse om storaktionær
16. maj 2011	Meddelelse om storaktionær
17. maj 2011	Periodemeddelelse
19. maj 2011	Meddelelse om storaktionær
26. maj 2011	Meddelelse om storaktionær
8. august 2011	Meddelelse om ejendomssalg
26. august 2011	Halvårsrapport
29. august 2011	Forhandlinger om køb af selskab
27. september 2011	Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling
13. oktober 2011	Generalforsamlingens forløb



## Oplysninger om bestyrelsen

Bestyrelsesmedlemmer afgår senest på generalforsamlingen efter udløbet af det regnskabsår, hvori vedkommende er fyldt 70 år. På generalforsamlingen den 5. maj 2011 blev Knud Lomborg og Thorkild Steen Sørensen genvalgt, Per Wraa afgik og i stedet blev Ane-Lene Kjølby valgt. Knud Lomborg blev ved denne lejlighed valgt som formand. Valgperioden for alle bestyrelsesmedlemmer er et år. Der afholdes bestyrelsesmøder minimum 4 gange årligt, og i øvrigt efter behov, når det skønnes nødvendigt eller hensigtsmæssigt.

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

Tiltrådt 3/12 2007  
Født 1960  
Beh. pr. 30/9 2011 12.000 stk. aktier i selskabet  
Beh. pr. 31/12 2010 9.000 stk. aktier i selskabet

Formand for bestyrelsen for:  
Procudan A/S  
Kiratin A/S  
Plantas A/S

Medlem af bestyrelsen for:  
Spa Supply A/S  
Thorupgaard Holding A/S  
F & H Trading A/S  
A/S Knud Jepsen

Direktør for:  
F & H A/S  
F & H Trading A/S

### **Regionsdirektør Ane-Lene Kjølby (Næstformand)**

Tiltrådt 5/5 2011  
Født 1947  
Beh. pr. 30/9 2011 0 stk. aktier i selskabet  
Beh. pr. 31/12 2010 0 stk. aktier i selskabet

Formand for bestyrelsen for:  
EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S

Regionsdirektør for:  
Kuben Management A/S

### **Adm. Direktør Thorkild Steen Sørensen**

Tiltrådt 3/12 2007  
Født 1951  
Beh. pr. 30/9 2011 2.250 stk. aktier i selskabet  
Beh. pr. 31/12 2010 2.000 stk. aktier i selskabet

Medlem af bestyrelsen for:  
EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S  
European Wind Investment A/S

Direktør for:  
EgnsINVEST Holding A/S  
EgnsINVEST Ejendomme A/S  
EgnsINVEST Management A/S  
EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S  
European Wind Investment A/S

## Anvendt regnskabspraksis

Periodemeddelelsen for EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder.

I forhold til tidligere er der foretaget reklassifikation af ejendomsadministration relateret til den enkelte ejendom, samt juridisk assistance og øvrige honorar, der relaterer sig til den direkte drift. Disse blev tidligere indregnet under administrationsomkostninger, men er for at øge sammenligneligheden med øvrige danske ejendomsselskaber og det revisende billede reklassificeret til driftsomkostninger. Reklassifikationen har ikke påvirket årets resultat eller egenkapitalen. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

### Rapporteringsvaluta

Periodemeddelelsen er aflagt i danske kroner.

### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og –tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Lejeindtægter ved udlejning af ejendomme indgår i omsætningen. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter. Lejeindtægter indregnes i den regnskabsperiode, som lejen vedrører.

Driftsomkostninger indgår i nettoomsætningen. Driftsomkostninger vedrører omkostninger afholdt i forbindelse med drift og vedligeholdelse af selskabets ejendomme, herunder ejendomsadministration.

### Administrationsomkostninger

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

### Værdireguleringer af ejendomme

Investerings ejendomme værdireguleres til dagsværdi. De løbende værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investerings ejendomme".

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter- og omkostninger samt realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter investeringsejendomme.

Ejendomsporteføljen måles ved første indregning til kostpris tillagt købsomkostninger. Efterfølgende forbedringer, som tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som forbedring. Omkostninger, der ikke tilføjer en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en faktor-model, der bygger på eksterne data vedrørende markedsudvikling, samt de enkelte ejendommers specifikke likviditetsstrømme. Målingen understøttes af vurderinger foretaget af eksterne uafhængige vurderingsekspertter.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af investeringsejendomme".

Igangværende byggeprojekter måles ved første indregning til kostpris.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivningen opgøres efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender og udgør forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og nutidsværdien af forventede fremtidige betalinger.

#### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med den aktuelle skattesats af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultat eller den skattepligtige indkomst.

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 udskudt skatteforpligtelser.

#### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, indgåede kontrakter mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse vil medføre et forbrug af virksomhedens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. De rentebærende gældsforpligtelser, som kan henføres til investeringsaktiviteterne, måles efterfølgende til dagsværdi. Anden gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris svarende til den nominelle restgæld.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalinger vedrørende omkostninger i efterfølgende regnskabsår.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

### **Pengestrømsopgørelsen**

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet præsenteres indirekte og opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapitalen, betalte finansielle poster samt betalte selskabsskatter.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter udbyttebetalinger til aktionærer, kapitalforhøjelser og -nedsættelser samt optagelse af lån og afdrag på rentebærende gæld.

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

## Sammendrag, hoved- og nøgletal

### Resultatopgørelse

	1/1 - 30/9 2011 kr.	1/1 - 30/9 2010 kr.
<b>Nettoomsætning</b>	<b>11.400.183</b>	<b>8.024.443</b>
Administrationsomkostninger	4.116.826	3.246.006
<b>Resultat før værdireguleringer</b>	<b>7.283.357</b>	<b>4.778.437</b>
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2.975.198	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>10.258.555</b>	<b>4.778.437</b>
<b>Note</b> Finansielle indtægter	653.778	69.481
<b>Note</b> Finansielle omkostninger	12.760.938	3.235.191
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.848.605</b>	<b>1.612.727</b>
Skat af årets resultat	403.190	192.129
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-2.251.795</b>	<b>1.420.598</b>

### Balance

	30/9 2011		31/12 2010	
	kr.	Andel	kr.	Andel
Anlægsaktiver, investeringsejendomme	402.251.505	97,0%	379.738.336	93,2%
Tilgodehavender	5.519.886	1,3%	3.635.448	0,9%
Udskudt skat	3.356.076	0,8%	3.759.266	0,9%
Likvide beholdninger	3.700.851	0,9%	20.490.186	5,0%
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>414.828.318</b>	<b>100,0%</b>	<b>407.623.236</b>	<b>100,0%</b>
Anden gæld	249.047.382	60,0%	247.549.813	60,7%
Hensættelser	14.871.819	3,6%	6.912.511	1,7%
Egenkapital	150.909.117	36,4%	153.160.912	37,6%
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>414.828.318</b>	<b>100,0%</b>	<b>407.623.236</b>	<b>100,0%</b>

## Sammendrag, hoved- og nøgletal fortsat

### Pengestrømsopgørelse

	<b>30/9 2011</b>	<b>30/9 2010</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	-1.180.225	289.232
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	-19.537.971	-4.563.873
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<u>3.928.861</u>	<u>7.763.428</u>
Pengestrøm	-16.789.335	3.488.787
Likvider primo	<u>20.490.186</u>	<u>21.001.694</u>
<b>Likvider ultimo</b>	<u><u>3.700.851</u></u>	<u><u>24.490.481</u></u>

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes direkte af periodemeddelelsen

### Egenkapitalopgørelse

<b>30/9 2011</b>	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Egenkapital I alt</b>
Aktiekapital primo	177.000.000	-23.839.088	153.160.912
Årets resultat	0	-2.251.795	-2.251.795
Saldo 31. marts	<u>177.000.000</u>	<u>-26.090.883</u>	<u>150.909.117</u>

<b>31/12 2010</b>	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Egenkapital I alt</b>
Aktiekapital primo	177.000.000	-28.167.356	148.832.644
Årets resultat	0	4.328.268	4.328.268
Saldo 31. december	<u>177.000.000</u>	<u>-23.839.088</u>	<u>153.160.912</u>

Selskabskapitalen består af 1.770.000 aktier á nominelt DKK 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

### Nøgletal

	<b>30/9 2011</b>	<b>30/9 2010</b>
Resultat pr. aktie før skat	-1,04 kr.	0,91 kr
Resultat pr. aktie efter skat	-1,27 kr.	0,80 kr.
Indre værdi	85,26 kr.	84,89 kr.
Antal aktier pr. 30. september, stk.	1.770.000	1.770.000
Gns. antal aktier i perioden, stk.	1.770.000	1.770.000
Egenkapitalforrentning før skat	-1,22%	1,08%
Egenkapitalforrentning efter skat	-1,48%	0,95%
Investerings ejendomme i pct. af aktiver	97,00%	91,00%
Gearing i pct. af egenkapital	164,18%	120,95%

## Noter

### Noter

#### Finansielle indtægter

	30/9 2011	30/9 2010
Øvrige finansielle indtægter	71.505	69.481
Urealiserede valutakursreguleringer	582.273	0
	<u>653.778</u>	<u>69.481</u>

#### Finansielle udgifter

	30/9 2011	30/9 2010
Renteomkostninger	4.773.065	2.888.673
Urealiserede valutakursreguleringer	0	333.541
Urealiserede swopforpligtelser	7.959.308	
Valutakursreguleringer	28.565	12.977
	<u>12.760.938</u>	<u>3.235.191</u>

## Nøgletalsdefinition

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

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

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

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

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

$$\text{Investeringsjend. i pct. aktiver} = \frac{\text{Inv.ejendomme} \times 100}{\text{Aktiver i alt}}$$

$$\text{Gearing i pct. af egenkapital} = \frac{\text{Gæld til kreditinstitutter} \times 100}{\text{Egenkapital}}$$



