



ei invest properties – *Berlin I* GmbH & Co. KG

HALVÅRSRAPPORT | AUGUST 2008

 **INVEST**
Berlin I

Indhold

- 3 Udvikling i 1. halvår 2008
- 5 Hoved- og nøgletal
- 6 Resultatopgørelse
- 7 Balance, Aktiver
- 8 Balance, Passiver
- 9 Egenkapitalopgørelse

Udvikling i 1. halvår 2008



RESUME

- Stigende lejeindtægter
- Investeringer i istandsættelse og nedbringelse af tomgang
- Ejendomsporteføljen værdiansat til EUR 180 mio. ved ekstern vurdering
- Egenkapital steget med EUR 33,0 mio. i forhold til prospekt

Lejeindtægterne er steget med TEUR 122 svarende til 2,2% i forhold til 2007.

Bestyrelsen har arbejdet målrettet og konstruktivt med at reducere tomgangen i ejendomsporteføljen. Der er i flere lejligheder i Spandau opsat nye køkkener, lagt nye parketgulve og installeret lyse, venlige badeværelser. Der er således foretaget forbedringer på ejendomsporteføljen for i alt TEUR 658. Ligeledes er der brugt flere ressourcer på at markedsføre de ledige lejemål. Bestyrelsen udtrykker tilfredshed med udfaldet af disse bestræbelser, idet tomgangen nu er faldende i området. Efter halvårsregnskabet aflægelse er tomgangen reduceret til 4,74% i august 2008 mod 5,71% i december 2007. Resultatet af dette vil afspejles i resultatet for 2. halvår 2008.

Ejendomsporteføljen er værdiansat til EUR 180 mio., hvilket svarer til den lave ende af det range på EUR 180-185 mio., som en ekstern vurdering af ejendommene angiver.

Egenkapitalen udgør pr. 30. juni 2008 EUR 36,1 mio., hvilket er EUR 33,0 mio. mere end angivet i prospektet.

Resultatet for ei invest properties – Berlin I GmbH & Co KG er for 1. halvår - TEUR 668. Resultatet er påvirket af massive investeringer i opgradering af adskillige lejligheder samt stigende renteudgifter på juniorlånet hvor renten er variabel. Størstedelen af ejendomsporteføljen er finansieret med et 4% fastforrentet lån på EUR 90 mio. hos DG Hyp, hvilket på det nuværende finansielle marked er særdeles attraktivt. Forbedringerne på ejendommene udgør TEUR 658, ses bort fra disse omkostninger er resultatet - TEUR 10.

Bestyrelsen har i 1. halvår 2008 valgt en konservativ betragtning vedrørende udestående fordringer. En del af disse er således afskrevet, og påvirker ligeledes resultatet.

På baggrund af ovenstående faktorer betragter bestyrelsen halvårsresultatet som tilfredsstillende.

Af forsigtighedsmæssige årsager forventes der et driftsmæssigt underskud for hele år 2008 på EUR 1 – 1,3 mio. før valutakursreguleringer og før markedsværdiregulering af ejendomsporteføljen. Foretagne og forestående investeringer i forbedringer af lejlighederne påvirker resultatforventningerne negativt. Ses der bort fra disse investeringer er forventningerne til hele år 2008 et positivt driftsresultat, hvilket bestyrelsen finder tilfredsstillende i det nuværende marked.

Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

Der er efter halvårsregnskabsperiodens udløb, og frem til offentliggørelsen af denne rapport, ikke indtruffet væsentlige forhold, som vil påvirke selskabets resultat og balance.

Anvendt regnskabspraksis

Halvårsrapporten for ei invest properties – Berlin I GmbH & Co. KG er ikke revideret, men aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standard (IFRS), som er godkendt i EU, samt de yderligere krav OMX Den Nordiske Børs København stiller til regnskabsaflæggelsen for børsnoterede virksomheder. Halvårsrapporten præsenteres i EUR.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den seneste aflagte årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2007 og forventes ikke ændret i indeværende regnskabsår.

Bestyrelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at halvårsrapporten giver et retvisende billede af ei invest properties – Berlin I GmbH & Co. KGs aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 30. juni 2008 samt af resultatet ei invest properties – Berlin I GmbH & Co. KGs aktiviteter og pengestrømme i perioden 1. januar – 30. juni 2008.



Hoved- og nøgletal

EUR 1.000	2008	2007
	30 JUN.	30 JUN.
Resultatopgørelse		
Lejeindtægter	5.622	5.520
Bruttoresultat	4.964	34.600
Resultat før finansielle poster	3.287	(3.878)
Resultat før skat	(668)	30.722
Periodens resultat	(668)	30.722
Balance		
Investeringsejendomme	180.000	180.000
Egenkapital	36.099	37.563
Balancesum	181.919	182.371
Nøgletal		
Overskudsgrad	88,3%	626,8%
Afkastningsgrad	(0,4%)	16,8%
Egenkapitalens forrentning	(1,8%)	138,4%
Egenkapitalandel	19,8%	20,6%
Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings Anbefalinger & Nøgletal 2005.		

OVERSKUDSGRAD:

$$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Lejeindtægter}}$$
AFKASTNINGSGRAD:

$$\frac{\text{Resultat før skat} \times 100}{\text{Balancesum}}$$
EGENKAPITALENS FORRENTNING:

$$\frac{\text{Periodens resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$
EGENKAPITALANDEL:

$$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Balancesum}}$$

Resultatopgørelse

1. januar – 30. juni

EUR 1.000	2008	2007
	6 (mdr)	6 (mdr)
Lejeindtægter	5.622	5.520
Ejendomsomkostninger	(658)	(424)
Bruttoresultat før værdireguleringer	4.964	5.096
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og gæld, netto	-	30.853
Bruttoresultat	4.964	35.949
Administrationsomkostninger	(1.677)	(1.349)
Resultat før finansielle poster	3.287	34.600
Finansielle indtægter	20	13
Finansielle omkostninger	(3.976)	(3.891)
Resultat før skat	(668)	30.722
Skat af årets resultat	-	-
Periodens resultat	(668)	30.722

Balance

Aktiver pr. 30. juni 2008

EUR 1.000	2008	2007
AKTIVER	6 (mdr)	6 (mdr)
Langfristede aktiver		
Materielle aktiver		
Investeringsejendomme	180.000	180.000
Materielle aktiver i alt	180.000	180.000
Langfristede aktiver i alt	180.000	180.000
Kortfristede aktiver		
Tilgodehavende leje	673	612
Periodeafgrænsningsposter		-
Andre tilgodehavender	162	107
Likvide beholdninger	1.085	1.652
Kortfristede aktiver i alt	1.919	2.371
Aktiver i alt	181.919	182.371

Balance

Passiver pr. 30. juni 2008

EUR 1.000	2008	2007
PASSIVER	30. juni	30. juni
Egenkapital		
Selskabskapital	2.010	2.010
Reserve for dagsværdiregulering	35.379	35.378
Overført overskud	(1.290)	175
Egenkapital i alt	36.099	37.563
Langfristede forpligtelser		
Udskudt skat	-	-
Kreditinstitutter	124.089	124.422
Obligationsgæld	17.381	17.132
Langfristede forpligtelser i alt	141.469	141.554
Kortfristede forpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	891	285
Kreditinstitutter	1.408	765
Periodeafgrænsningsposter	-	-
Anden gæld	2.052	2.204
Kortfristede forpligtelser i alt	4.351	3.254
Forpligtelser i alt	145.820	144.808
Passiver i alt	181.919	182.371

Egenkapitaloppgørelse

EUR 1.000**1. JANUAR - 30. JUNI 2008**

	Kapital	Reserve for dagsværdi- regulering	Overført overskud	I alt
Saldo 1. januar 2008	2.010	35.379	(621)	36.768
Periodens resultat	-	-	(669)	(669)
Saldo 30. juni 2008	2.010	35.379	(1.290)	36.099

ei invest Berlin I

Nørre Søgade 35
1370 København K

Telefon: 70 23 13 03

Telefax: 70 23 14 03

www.eiinvest.dk

eiinvest@eiinvest.dk

