



HALVÅRSRAPPORT # 2011



Registreringsnr.
HRA84964

ei invest properties - Berlin I
GmbH & Co. KG



Indhold

- 3 Bestyrelsens beretning
- 4 Hoved- og nøgletal
- 5 Ledespåtegning
- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Totalindkomstopgørelse
- 8 Balance
- 9 Egenkapitalopgørelse
- 10 Pengestrømsopgørelse
- 11 Noter



Bestyrelsens beretning

Resultatet for ei invest properties – Berlin I GmbH & Co. KG blev for 1. halvår 2011 et overskud på TEUR 463, hvilket er en forbedring med TEUR 66 i forhold til samme periode 2010.

Lejeindtægterne er steget med TEUR 138 svarende til 2,3% i forhold til samme periode 2010.

Bestyrelsen har i 1. halvår 2011 gennemført planlagte investeringer for at fastholde den høje udlejningsprocent, herunder istandsættelse af køkkener, trappeopgange og altaner, efterisolering af loftarealer og maling af vinduespartier. Den gennemsnitlige ledighedsprocent for den samlede portefølje har i 1. halvår 2011 været under 3% og er ved udgangen af perioden aktuelt 2,46%.

Endvidere har selskabets resultat været begunstiget af det fortsat lave renteniveau på juniorlånet, hvor ren-

ten er variabel. Størstedelen af ejendomsporteføljen er finansieret med et 4% fastforrentet lån på EUR 90 mio. hos DG Hyp. Samlet set ligger selskabets finansieringsomkostninger på niveau med samme periode 2010.

Ejendomsporteføljen er værdiansat til TEUR 180.055. Værdien er identisk med ejendomsværdien pr. 31. december 2010.

Egenkapitalen udgør pr. 30. juni 2011 i alt EUR 38,6 mio. Sammenholdt med egenkapitalen pr. 31. december 2010 er der tale om en forbedring på EUR 0,5 mio., som alene er relateret til årets overførte overskud.

På baggrund af ovenstående forhold betragter bestyrelsen halvårsresultatet som tilfredsstillende.

Forventninger til 2011

I den resterende del af 2011 vil investeringerne i vedligeholdelse og

forbedring fortsætte for at tiltrække nye lejere og opretholde ejendomsporteføljens høje udlejningsniveau. På baggrund af den positive udvikling i resultatet for 1. halvår 2011, opjusterer bestyrelsen forventningen for hele 2011 til et drifresultat på TEUR 600-800 før valutakursreguleringer og regulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

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



RESUME

- Stigende lejeindtægter
- Lave finansielle omkostninger
- Investeringer i istandsættelse og fastholdelse af høj udlejningsprocent
- Ejendomsporteføljen er værdiansat til TEUR 180.055

Hoved- og nøgletal

Koncernen

EUR 1.000	2011	2010
	30. juni	30. juni
Totalindkomstopgørelse		
Lejeindtægter	6.213	6.075
Bruttoresultat	5.170	4.881
Resultat før finansielle poster	3.817	3.658
Resultat før skat	463	397
Periodens resultat	463	397
Balance		
Investeringsejendomme	180.055	180.000
Egenkapital	38.579	37.973
Balancesum	183.953	183.355
Nøgletal		
Overskudsgrad	83,2%	80,3%
Afkastningsgrad	4,1%	4,0%
Egenkapitalens forrentning	2,4%	2,1%
Egenkapitalandel	21,0%	20,7%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings Anbefalinger & Nøgletal 2010.

Overskudsgrad:

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

Afkastningsgrad:

$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Balancesum}}$

Egenkapitalens forrentning:

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

Egenkapitalandel:

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

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt halvårsrapporten for perioden 1. januar - 30. juni 2011 for ei invest properties – Berlin I GmbH & Co. KG.

Halvårsrapporten, der ikke er revideret eller reviewet af selskabets revisor, er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 Delårsregnskaber som godkendt af EU samt danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Det er vores opfattelse at halvårsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2011 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 30. juni 2011.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomi-

ske forhold, periodens resultat og af virksomhedens finansielle stilling og den finansielle stilling som helhed, samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som virksomheden står overfor.

København, den 31. august 2011

Michael Kaa Andersen
FORMAND

Lars Thylander

Kurt Petersen

Carsten Viggo Bæk

Anvendt regnskabspraksis

Halvårsrapporten for ei invest properties – Berlin I GmbH & Co. KG er ikke revideret, men aflægges i overensstemmelse med IAS 34 Delårsregnskaber, som er godkendt i EU.

Halvårsrapporten er herudover udarbejdet i overensstemmelse med yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Halvårsrapporten præsenteres i EUR.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den seneste aflagte årsrapport for perioden 1. januar - 31. december 2010 og forventes ikke ændret i indeværende regnskabsår.

Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi af visse regnskabsposter er der poster, der ikke kan måles med sikkerhed, men alene skønnes. Sådanne skøn omfatter vurderinger på baggrund af de seneste oplysninger, der er til rådighed på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen. Denne information opsamles både internt i form af erfaringer/historik samt eksternt i form af eksempelvis markedsundersøgelser m.v.

Det kan være nødvendigt at ændre tidligere foretagne skøn på baggrund af ændringer af de forhold, der lå til grund for skønnet, eller på grund af supplerende information, yderligere erfaring eller efterfølgende begivenheder.

I forbindelse med aflæggelse af halvårsrapporten har ledelsen foretaget følgende væsentlige regnskabsmæssige skøn, som ledelsen vurderer forsvarlige:

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Selskabets ejendomme bliver på statusdagen opgjort til dagsværdi, og værdireguleringen indregnes i totalindkomstopgørelsen under "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Beregningen af dagsværdien er beregnet ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommene. Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede lejekontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktorer til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau og andre markedsforhold ved regnskabsperiodens udløb.

Der har ikke medvirket eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien på ejendommene.

Totalindkomstopgørelse

1. januar - 30. juni

EUR 1.000	2011	2010
Note	6 (mdr.)	6 (mdr.)
Lejeindtægter	6.213	6.075
Ejendomsomkostninger	(1.043)	(1.194)
Bruttoresultat før værdireguleringer	5.170	4.881
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0
Bruttoresultat	5.170	4.881
Administrationsomkostninger	(1.353)	(1.223)
Resultat før finansielle poster	3.817	3.658
Finansielle indtægter	18	26
¹ Finansielle omkostninger	(3.372)	(3.287)
Resultat før skat	463	397
Skat af periodens resultat	0	0
Periodens resultat	463	397
Anden totalindkomst for perioden	0	0
Totalindkomst i alt	463	397

Balance

Aktiver / Passiver pr. 30. juni

EUR 1.000	2011	2010
Note AKTIVER	30. juni	31. dec.
Langfristede aktiver		
Materielle aktiver		
2 Investeringsejendomme	179.245	179.245
2 Grunde	810	810
Materielle aktiver i alt	180.055	180.055
Langfristede aktiver i alt	180.055	180.055
Kortfristede aktiver		
Tilgodehavende leje	131	110
Andre tilgodehavender	353	319
Likvide beholdninger	3.414	2.824
Kortfristede aktiver i alt	3.898	3.253
Aktiver i alt	183.953	183.308

EUR 1.000	2011	2010
Note PASSIVER	30. juni	31. dec.
Egenkapital		
Selskabskapital	3.084	3.084
Reserve for dagsværdiregulering	35.330	35.330
Overført overskud	165	(298)
Egenkapital i alt	38.579	38.116
Langfristede forpligtelser		
3 Kreditinstitutter	121.347	121.685
3 Obligationsgæld	18.561	18.336
Langfristede forpligtelser i alt	139.908	140.021
Kortfristede forpligtelser		
3 Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelse	686	686
Leverandører af varer og tjenesteydelser	538	786
Kreditinstitutter	1.408	1.408
Anden gæld	2.834	2.291
Kortfristede forpligtelser i alt	5.466	5.171
Forpligtelser i alt	145.374	145.192
Passiver i alt	183.953	183.308

Egenkapitalopgørelse

EUR 1.000

1. januar - 30. juni 2011	Kapital	Reserve for dagsværdi- regulering	Overført overskud	I alt
Saldo 1. januar 2011	3.084	35.330	(298)	38.116
Periodens resultat	0	0	463	463
Saldo 30. juni 2011	3.084	35.330	165	38.579

1. januar - 31. december 2010	Kapital	Reserve for dagsværdi- regulering	Overført overskud	I alt
Saldo 1. januar 2010	3.084	35.344	(852)	37.576
Periodens resultat	0	(14)	554	540
Saldo 31. december 2010	3.084	35.330	(298)	38.116

Pengestrømsopgørelse

1. januar - 30. juni

EUR 1.000	2011	2010
	6 (mdr.)	6 (mdr.)
Lejeindtægter	6.192	6.126
Ejendoms- og administrationsomkostninger	(2.218)	(1.917)
Pengestrømme før renter	3.974	4.209
Finansielle indtægter	18	26
Finansielle omkostninger	(3.059)	(3.365)
Pengestrømme fra drift	933	870
Tilgang/afgang på investeringsejendomme	0	0
Pengestrømme fra investering	0	0
Afdrag på langfristede forpligtelser	(343)	(343)
Pengestrømme fra finansiering	(343)	(343)
Periodens pengestrømme	590	527
Likvide beholdninger ved periodens begyndelse	2.824	2.168
Likvide beholdninger ved periodens slutning	3.414	2.695

Noter

EUR 1.000	2011	2010
Note	30. juni	30. juni
1 FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Renteomkostninger bank og kreditinstitutter	2.304	2.241
Renteomkostninger obligationer	838	839
Amortisering af finansieringsomkostninger	230	207
Finansielle omkostninger i alt	3.372	3.287
	30. juni	31. dec.
2 INVESTERINGSEJENDOMME OG GRUNDE		
Anskaffelsespris 1. januar	144.725	144.656
Tilgang	0	69
Afgang	0	0
Anskaffelsespris 30. juni	144.725	144.725
Værdiregulering 1. januar	35.330	35.344
Værdiregulering i perioden	0	(14)
Værdiregulering 30. juni	35.330	35.330
Investerings ejendomme 30. juni	180.055	180.055
	30. juni	31. dec.
3 LANGFRISTEDE FORPLIGTELSE		
Kreditinstitutter		
Seniorlån	90.000	90.000
Juniorlån	32.075	32.418
	122.075	122.418
Omkostninger	(42)	(47)
Kreditinstitutter i alt	122.033	122.371
Obligationsgæld		
ei invest Berlin, 8%	13.415	13.415
ei invest Berlin, 9%	6.708	6.708
	20.123	20.123
Omkostninger	(1.562)	(1.787)
Obligationsgæld i alt	18.561	18.336

Af juniorlånet forfalder EUR 686 indenfor ét år. Der er ingen ændringer i gældens sammensætning i forhold til seneste aflagte årsrapport.

Noter

Note

4 NÆRTSTÅENDE PARTER

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse består af moderselskabet **ei** invest Limited 1 – *Berlin I* GmbH.

Nærtstående parter består herudover af det ultimative moderselskab **ei** invest *Berlin I* ApS.

Andre nærtstående parter består af selskaber i **ei** invest – *Berlin I* ApS koncernen, Proark Properties ApS (Proark koncernen), SinCos Holding ApS, Holdingselskabet af 20.12.2005 ApS og Thylander koncernen samt bestyrelsen.

Transaktioner med nærtstående parter

Der er indgået investerings- og forvaltningsaftale med I/S EjendomsInvest og Thylander koncernen. Det samlede honorar for perioden 1. januar - 30. juni 2011 udgør TEUR 572 (2010: TEUR 381), heraf 80% til I/S EjendomsInvest og 20% til Thylander koncernen.

Basisbank A/S har modtaget et gebyr på TEUR 14 for administration af obligationer.

I/S EjendomsInvest og Basisbank A/S er en del af Proark koncernen.

Transaktioner med nærtstående parter er foregået på markedsmæssige vilkår.

Der har ikke været transaktioner med bestyrelsesmedlemmer.



ei invest *Berlin I*
Hammershusgade 9
2100 København Ø

Telefon: +45 70 23 13 03
Telefax: +45 70 23 14 03

www.eiinvest.dk
invest@eiinvest.dk

