



# HALVÅRSRAPPORT # 2012





## Indhold

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

## Bestyrelsens beretning

Resultatet for ei invest properties – Berlin I GmbH & Co. KG blev for 1. halvår 2012 et overskud på TEUR 1.194, hvilket er en forbedring med TEUR 731 i forhold til samme periode 2011.

Lejeforhøjelser er gennemført på tværs af ejendommene i september 2011 på baggrund af det nye "Miet-spiegel" og har bidraget til en stigning i lejeindtægterne i 1. halvår 2012 på TEUR 196 svarende til 3,2% i forhold til samme periode 2011.

Der er fortsat en positiv udvikling i Berlin med øget befolkningsvækst. Den gode efterspørgsel efter boliger, kombineret med effekten af selskabets planlagte vedligeholdelsesprogram, har resulteret i en høj udlejningsprocent. Den gennemsnitlige ledighedsprocent for den samlede portefølje har i 1. halvår 2012 været under 2,5%.

Omkostninger relateret til vedligeholdelse og forbedring af ejendomsporteføljen har været på et lavere niveau i 1. halvår 2012 i forhold til samme periode 2011, da de største planlagte vedligeholdelsesarbejder for 2012 har været afhængig af myndighedsgodkendelse og forventes gennemført i 2. halvår 2012. Porteføljens vedligeholdelsesomkostninger for 2. halvår 2012 vil derfor være på et højere niveau i forhold til 1. halvår 2012.

Finansieringsomkostninger ligger samlet set på niveau med samme periode 2011. Størstedelen af ejendomsporteføljen er finansieret med et 4% fastforrentet lån på EUR 90 mio. hos DG Hyp. Det fortsat lave renteniveau på juniorlånet, hvor renten er variabel, har bidraget positivt til selskabets resultat i 1. halvår 2012.

Ejendomsporteføljen er værdiansat til TEUR 180.100. Værdien er uændret i forhold til ejendomsværdien pr. 31. december 2011.

Egenkapitalen udgør pr. 30. juni 2012 i alt EUR 41,3 mio. Sammenholdt med egenkapitalen pr. 31. december 2011 er der tale om en forbedring på EUR 1,2 mio., som alene er relateret til periodens overførte overskud.

På baggrund af ovenstående forhold betragter bestyrelsen halvårsresultatet som tilfredsstillende.

### Forventninger til 2012

På baggrund af den positive udvikling i resultatet for 1. halvår 2012, har bestyrelsen besluttet en mindre opjustering til forventningen for hele 2012 til et driftsresultat på TEUR 800-1.000 før 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
- Fastholdelse af høj udlejningsprocent
- Ejendomsporteføljen er værdiansat til TEUR 180.100

## Hoved- og nøgletal

### Koncernen

EUR 1.000	2012	2011
	30. juni	30. juni
<b>Totalindkomstopgørelse</b>		
Lejeindtægter	6.409	6.213
Bruttoresultat	5.727	5.170
Resultat før finansielle poster	4.536	3.817
Resultat før skat	1.194	463
Periodens resultat	1.194	463
<b>Balance</b>		
Investeringsjendomme	180.100	180.055
Egenkapital	41.250	39.525
Balancesum	185.100	184.899
<b>Nøgletal</b>		
Overskudsgrad	89,4%	83,2%
Afkastningsgrad	4,9%	4,1%
Egenkapitalens forrentning	3,0%	2,4%
Egenkapitalandel	22,3%	21,4%

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:

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

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt halvårsrapporten for perioden 1. januar - 30. juni 2012 for ei invest properties – Berlin I GmbH & Co. KG.

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

**København, den 31. august 2012**

Michael Kaa Andersen  
**FORMAND**

Kurt Petersen

Det er vores opfattelse, at halvårsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 30. juni 2012.

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

Lars Thylander

Carsten Viggo Bæk

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 over for.

## Anvendt regnskabspraksis

Halvårsrapporten for ei invest properties – Berlin I GmbH & Co. KG aflægges som et sammendraget regnskab i overensstemmelse med IAS 34, Præsentation af delårsregnskaber, som godkendt af EU. Der er ikke udarbejdet delsårsregnskab for moderselskabet og halvårsrapporten er ikke reviewet af selskabets revisor. Halvårsregnskabet aflægges i Euro (EUR).

Den i halvårsrapporten anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den regnskabspraksis, der blev anvendt i koncernregnskabet for 2011 og som er i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU. Vi henviser til årsrapporten for 2011 for nærmere beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis.

### Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Mange regnskabsposter kan ikke måles med sikkerhed, men alene skønnes. Sådanne skøn omfatter

vurderinger på baggrund af de seneste oplysninger, der er til rådighed på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen. Det kan være nødvendigt at ændre tidligere foretagne skøn på grund af ændringer af de forhold, der lå til grund for skønnet, eller på grund af ny 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

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betegnes som investeringsejendomme.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris med tillæg af omkostninger forbundet

med erhvervelsen. Ejendommene måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres efter en Discounted Cashflow model (DCF) og baseres bl.a. på de seneste salg af ejendomsporteføljer, der er sammenlignelige med selskabets ejendomsportefølje.

Discounted Cashflow modellen bestemmer værdien af investeringsejendommernes fremtidige pengestrømme, der er baseret på de nuværende lejekontrakter og driftsomkostninger. Den fremtidige pengestrøm diskonteres med en markedsbaseret rente, der afspejler risikoen forbundet med pengestrømmen fra år 1 til år 10. Fra år 11 og fremad bliver pengestrømmen kapitaliseret som en konstant indkomst.

# Totalindkomstopgørelse

1. januar - 30. juni

EUR 1.000	2012	2011
Note	6 (mdr.)	6 (mdr.)
Lejeindtægter	6.409	6.213
Ejendomsomkostninger	(682)	(1.043)
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>	<b>5.727</b>	<b>5.170</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>5.727</b>	<b>5.170</b>
Administrationsomkostninger	(1.191)	(1.353)
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>4.536</b>	<b>3.817</b>
Finansielle indtægter	14	18
<b>1</b> Finansielle omkostninger	(3.356)	(3.372)
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.194</b>	<b>463</b>
Skat af periodens resultat	0	0
<b>Periodens resultat</b>	<b>1.194</b>	<b>463</b>
Anden totalindkomst for perioden	0	0
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>1.194</b>	<b>463</b>

## Balance

Aktiver / Passiver pr. 30. juni

EUR 1.000	2012	2011
Note <b>AKTIVER</b>	30. juni	31. dec.
Langfristede aktiver		
Materielle aktiver		
2 Investeringsejendomme	179.290	179.290
2 Grunde	810	810
<b>Materielle aktiver i alt</b>	<b>180.100</b>	<b>180.100</b>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>180.100</b>	<b>180.100</b>
Kortfristede aktiver		
Tilgodehavende leje	243	216
Andre tilgodehavender	388	354
Likvide beholdninger	4.369	4.086
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<b>5.000</b>	<b>4.656</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>185.100</b>	<b>184.756</b>

EUR 1.000	2012	2011
Note <b>PASSIVER</b>	30. juni	31. dec.
Egenkapital		
Selskabskapital	3.084	3.084
Reserve for dagsværdiregulering	36.319	36.319
Overført overskud	1.847	653
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>41.250</b>	<b>40.056</b>
Langfristede forpligtelser		
3 Kreditinstitutter	120.392	121.008
3 Obligationsgæld	19.073	18.848
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>	<b>139.465</b>	<b>139.856</b>
Kortfristede forpligtelser		
3 Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelse	968	686
Leverandører af varer og tjenesteydelser	110	733
Kreditinstitutter	704	1.412
Anden gæld	2.603	2.013
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>	<b>4.385</b>	<b>4.844</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>143.850</b>	<b>144.700</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>185.100</b>	<b>184.756</b>



## Egenkapitalopgørelse

EUR 1.000

1. januar - 30. juni 2012	Kapital	Reserve for dagsværdi- regulering	Overført overskud	I alt
Saldo 1. januar 2012	3.084	36.319	653	40.056
Periodens resultat	0	0	1.194	1.194
<b>Saldo 30. juni 2012</b>	<b>3.084</b>	<b>36.319</b>	<b>1.847</b>	<b>41.250</b>

1. januar - 31. december 2011	Kapital	Reserve for dagsværdi- regulering	Overført overskud	I alt
Saldo 1. januar 2011	3.084	36.319	(298)	39.105
Periodens resultat	0	0	951	951
<b>Saldo 31. december 2011</b>	<b>3.084</b>	<b>36.319</b>	<b>653</b>	<b>40.056</b>

## Pengestrømsopgørelse

1. januar - 30. juni

EUR 1.000	2012	2011
	6 (mdr.)	6 (mdr.)
Lejeindtægter	6.382	6.192
Ejendoms- og administrationsomkostninger	(1.609)	(2.218)
<b>Pengestrømme før renter</b>	<b>4.773</b>	<b>3.974</b>
Finansielle indtægter	14	18
Finansielle omkostninger	(3.453)	(3.059)
<b>Pengestrømme fra drift</b>	<b>1.334</b>	<b>933</b>
Tilgang/afgang på investeringsejendomme	0	0
<b>Pengestrømme fra investering</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Afdrag på langfristede forpligtelser	(343)	(343)
Afdrag på kortfristede forpligtelser	(708)	0
<b>Pengestrømme fra finansiering</b>	<b>(1.051)</b>	<b>(343)</b>
Periodens pengestrømme	283	590
Likvide beholdninger ved periodens begyndelse	4.086	2.824
<b>Likvide beholdninger ved periodens slutning</b>	<b>4.369</b>	<b>3.414</b>

## Noter

EUR 1.000	2012	2011
Note	30. juni	31. dec.
<b>1 FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>		
Renteomkostninger bank og kreditinstitutter	2.285	2.304
Renteomkostninger obligationer	841	838
Amortisering af finansieringsomkostninger	230	230
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>3.356</b>	<b>3.372</b>
<b>2 INVESTERINGSEJENDOMME OG GRUNDE</b>		
Anskaffelsespris 1. januar	143.781	143.781
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Anskaffelsespris 30. juni</b>	<b>143.781</b>	<b>143.781</b>
Værdiregulering 1. januar	36.319	36.274
Værdiregulering i perioden	0	45
<b>Værdiregulering 30. juni</b>	<b>36.319</b>	<b>36.319</b>
<b>Investerings ejendomme 30. juni</b>	<b>180.100</b>	<b>180.100</b>
<b>3 LANGFRISTEDE FORPLIGTELSER</b>		
<b>Kreditinstitutter</b>		
Seniorlån	90.000	90.000
Juniorlån	31.389	31.732
	<b>121.389</b>	<b>121.732</b>
Omkostninger	(29)	(38)
<b>Kreditinstitutter i alt</b>	<b>121.360</b>	<b>121.694</b>
<b>Obligationsgæld</b>		
ei invest Berlin, 8%	13.451	13.452
ei invest Berlin, 9%	6.726	6.726
	<b>20.177</b>	<b>20.178</b>
Omkostninger	(1.104)	(1.330)
<b>Obligationsgæld i alt</b>	<b>19.073</b>	<b>18.848</b>

Af juniorlånet forfalder EUR 968 indenfor ét år. Der er ingen ændringer i gældens sammensætning i forhold til seneste aflagte årsrapport.

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 2012 udgør TEUR 518 (2011: TEUR 518), 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 er en del af Proark koncernen. Proark koncernen har solgt Basisbank A/S i 1. kvartal 2012.

Transaktioner med nærtstående parter er foregået på markedsmæssige vilkår.

Der har ikke været transaktioner med bestyrelsesmedlemmer.



**ei invest Berlin I**  
Hammershusgade 9  
DK-2100 Copenhagen Ø

Phone: +45 70 23 13 03  
Fax: +45 70 23 14 03

[www.eiinvest.dk](http://www.eiinvest.dk)  
[invest@eiinvest.dk](mailto:invest@eiinvest.dk)