

Halvårsrapport 2023

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S

CVR. nr. 30 55 77 51



Nøgletal for perioden 1. jan. - 30. juni 2023

EBVAT (DKK)

10,0 mio.

Indre værdi pr. aktie

311,47

Nettoomsætning (DKK)

28,8mio.

Resultat (DKK)

-26,7 mio.

Resultat pr. aktie

-11,38 kr.

Børskurs pr. 30/6

226

Egenkapital (DKK)

738,2 mio.

Investeringsejendomme til dagsværdi (TDKK)

1.662.860



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	04
Koncernoversigt	04
Koncern hoved- og nøgletal	05
Ledelsesberetning	07
Oplysninger om ledelsens øvrige erhverv	08
Meddelelser til markedet	09
Ledelsens regnskabspåtegning	11
Resultatopgørelse	12
Totalindkomstopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse	18
Noter	19

Selskabsoplysninger

Selskabets profil

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

Navn og hjemsted

EgnosINVEST Ejendomme Tyskland A/S
 Vitus Berings Plads 5
 8700 Horsens

CVR-nr.: 30 55 77 51

www.ejdtyskland.dk
 info@ejdtyskland.dk
 Telefon: 76 25 01 46

Bestyrelse

Knud Lomborg, formand
 Ane-Lene Kjølby
 Thorkild Steen Sørensen

Direktion

Thorkild Steen Sørensen

Aktionærer

med mere end 5% af aktiekapitalen eller 5% af stemmerne:

EgnosINVEST Holding A/S, Horsens, 16,13%
 Sparekassen Danmark, Vrå, 8,29%
 Sparekassen Kronjylland, Randers, 7,17%

Revision

Deloitte
 Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
 City Tower, Værkmestergade 2
 8000 Aarhus C

Pengeinstitutter

Sparekassen Kronjylland
 Tronholmen 1, 8960 Randers SØ
 Sparekassen Danmark
 Østergade 15, 9760 Vrå

Kursfastsættelse

Selskabet er optaget til handel på First North Denmark.

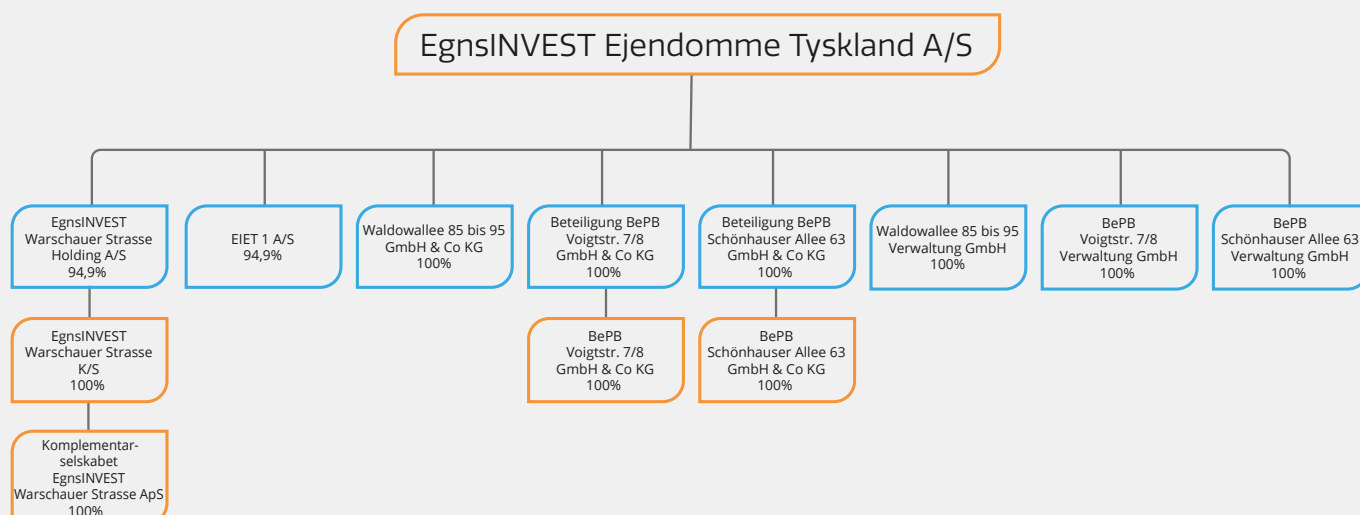
Selskabets hjemmeside:
www.ejdtyskland.dk

Certified Advisor

Clearwater International
 Dalgas Avenue 48
 8000 Aarhus C
 (Certified Advisor har ingen aktiebesiddelse i selskabet)

Koncernoversigt

EgnosINVEST Ejendomme Tyskland-koncernen består af moderselskabet EgnosINVEST Ejendomme Tyskland A/S, samt datterselskaber.



Koncern hoved- og nøgletal

HOVEDTAL / TDKK	2. kvartal 2023	2. kvartal 2022	1. halvår 2023	1. halvår 2022	Årsregnskab 2022
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	14.374	14.246	28.840	27.718	56.353
Resultat af primær drift	9.013	9.523	18.277	17.889	36.211
Finansielle poster, netto	-4.442	-2.405	-8.249	-4.389	-9.108
EBVAT - Resultat før dagsværdireguleringer og skat	4.570	7.118	10.028	13.500	27.103
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-9.540	2.180	-36.745	4.511	-11.501
Periodens resultat før skat	-4.969	9.298	-26.717	18.011	15.602
Periodens resultat efter skat	-4.255	7.735	-22.580	14.998	12.975
Balance					
Investeringsejendomme til dagsværdi	1.662.860	1.698.524	1.662.860	1.698.524	1.692.178
Årets forbedringer og investeringer i investeringsejendomme	3.960	87.945	6.154	96.900	107.722
Balancesum	1.672.494	1.707.078	1.672.494	1.707.078	1.699.630
Egenkapital ekskl. minoritet	731.349	757.096	731.349	757.096	754.744
Nøgletal					
Antal aktier, stk.	2.348.070	2.348.070	2.348.070	2.348.070	2.348.070
Gns. antal aktier i perioden, stk.	2.348.070	2.348.070	2.348.070	2.348.070	2.348.070
Resultat pr. aktie før skat	-2,12 kr.	3,96 kr.	-11,38 kr.	7,67 kr.	6,64 kr.
Resultat pr. aktie efter skat	-1,81 kr.	3,29 kr.	-9,62 kr.	6,39 kr.	5,53 kr.
Indre værdi pr. aktie	311,47 kr.	322,43 kr.	311,47 kr.	322,43 kr.	321,43 kr.
Egenkapitalforrentning før dagsværdiregulering af ejendomme og skat	0,6 %	0,9 %	1,3 %	1,8 %	3,6%
Egenkapitalforrentning før skat	-0,7 %	1,2 %	-3,6 %	2,4 %	2,1%
Egenkapitalforrentning efter skat	-0,6 %	1,0 %	-3,0 %	2,0 %	1,7%
Soliditetsgrad	43,7 %	44,4 %	43,7 %	44,4 %	44,4%
Børskurs ultimo	226	278	226	278	242
Kurs / Indre værdi	0,73	0,86	0,73	0,86	0,75

Nøgletalsformler (Anbefalinger og nøgletal)

Resultat pr. aktie før skat:

$\text{Resultat før skat} / \text{Gennemsnitlig antal aktier}$

Resultat pr. aktie efter skat:

$\text{Resultat efter skat} / \text{Gennemsnitlig antal aktier}$

Indre værdi pr. aktie:

$\text{Egenkapital ekskl. minoriteter ultimo} / \text{Antal aktier ultimo}$

Egenkapitalforrentning før dagsværdiregulering af ejendomme og skat:

$\text{EBVAT} / \text{Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoriteter}$

Egenkapitalforrentning før skat:

$\text{Resultat før skat} \times 100 / \text{Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoriteter}$

Egenkapitalforrentning efter skat:

$\text{Resultat efter skat} \times 100 / \text{Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoriteter}$

Soliditetsgrad:

$\text{Egenkapital ekskl. minoriteter ultimo} \times 100 / \text{Passiver ultimo}$

Kurs/Indre værdi (P/BV):

$\text{Børskurs} / \text{Indre værdi}$



Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter og nøgletal for perioden er følgende:

- EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S har i 2. kvartal 2023 realiseret et resultat før skat på i alt DKK -5,0 mio., hvoraf DKK -9,5 mio. kan henføres til dagsværdiregulering af investeringsejendomme. For perioden 1. januar - 30. juni er det samlede resultat før skat DKK -26,7 mio.
- Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) er på DKK 4,6 mio. i perioden 1. april - 31. juni. Resultat før kurs- og værdireguleringer er på DKK 10,0 mio for perioden 1. januar til 30. juni.
- Selskabets indre værdi er faldet med 0,89% til 311,47 i perioden 1. april til 30. juni.
- Børskursen er faldet fra 234 til 226 i perioden 1. april til 30. juni, hvilket er et fald på 3,42%.
- Selskabets tomgang er 1,06% for boliger og 5,68% for erhverv pr. 30. juni, i alt 1,54% (13 lejemaal).
- Egenkapitalforrentningen før skat udgør -0,7% for perioden 1. april til 30. juni, hvilket skyldes de negative værdireguleringer.
- De likvide beholdninger udgør DKK 8,7 mio. Der er ubenyttede kreditter i selskabet på DKK 35,6 mio., som kan anvendes til udvikling af porteføljen.

Ledelsens forventninger

Stigende renteudgifter samt tomgang i flere større erhvervslejemål har præget 2. kvartal, hvor selskabet tillige har oplevet tab på erhvervsdebitorer. Ligeledes er byggeriet af nye lejligheder blevet forsinket. Samlet indebærer det, at selskabet har nedjusteret forventningerne til årets resultatet før kurs- og værdireguleringer samt skat, (EBVAT), til at ligge i intervallet DKK 19,0 til 19,8 mio. mod tidligere DKK 20,6-21,9 mio.

Trods rentestigninger har selskabet genereret positive pengestrømme i første halvår 2023 og øget likviditeten. Det skal ses i lyset af, at der samtidig er udbetalt udbytte til aktionærerne, og der er gennemført en række renoverings- og byggeprojekter.

Generelt er ejendomsmarkedet præget af usikkerhed om den økonomiske globale og finansielle udvikling. I det seneste år har den Europæiske Central Bank (ECB) flere gange hævet renten, senest den 2. august med 0,25%. Ved at stramme finansieringsforholdene begrænses efterspørgslen. På den måde dæmper Central Banken den økonomiske vækst med henblik på at styre inflationen i den europæiske økonomi ned på de ønskede 2% årligt. For selskabet betyder det, at renteudgifterne er steget i 2023. Selskabet omlagde i januar et F3- og et F5-lån til en helt kort rente, der rentetilpasses hvert kvartal. Lånene blev rentetilpasset den 1. juli i et stigende rentemarked, og skal rentetilpasses igen den 1. oktober. Renteudgifterne bliver med den seneste rentetilpasning væsentligt øget i forhold til forventningerne. Udgifterne kan bevæge sig i både op- og nedadgående retning i fjerde kvartal afhængig af, hvordan renten udvikler sig og dermed påvirke EBVAT.

Ejendomsmarkedet i Berlin er stadig tøvende. Køber og sælger er dog langsomt ved at finde hinanden igen, og i forhold til årets første måneder er antallet af transaktioner steget en smule i andet kvartal. Selskabet har på den baggrund foretaget en mindre nedskrivning af ejendomsværdierne på 0,5% af de samlede ejendomsværdier i andet kvartal, hvilket svarer til DKK -9,5 mio.

EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S driver forretning på et marked præget af en stadig stigende efterspørgsel efter lejeboliger. Det har lagt et opadgående pres på lejen, hvilket internationale analyser dokumenterer. Af en af de seneste analyser fremgår, at lejen i Berlin ved nyudlejning i 1. halvår 2023 i gennemsnit er steget med 16,7% i forhold til samme tidspunkt sidste år.

Oplysninger om ledelsens **øvrige erhverv**

På generalforsamlingen den 24. maj 2023 blev Knud Lomborg, Ane-Lene Kjølby og Thorkild Steen Sørensen genvalgt. Valgperioden for alle bestyrelsesmedlemmer er et år. Der afholdes bestyrelsesmøder minimum fire gange årligt, og i øvrigt, når det skønnes nødvendigt eller hensigtsmæssigt. Der er i året 2023 afholdt to bestyrelsesmøder.



Formand
Knud Lomborg
Adm. direktør



Næstformand
Ane-Lene Kjølby
Arkitekt maa.



Direktør og bestyrelsesmedlem
Thorkild Steen Sørensen
Direktør

14.400 stk. aktier i selskabet
pr. 30/06 2023

Formand for bestyrelsen for:
Procudan A/S
EIET 1 A/S
EgnsinVEST Warschauer Strasse
Holding A/S
EgnsinVEST Warschauer Strasse K/S
Bitz A/S
Kitchenware By Tareq Taylor A/S

Medlem af bestyrelsen for:
A/S Knud Jepsen
F&H Holding A/S
Jacob Jensen Brand A/S

Direktør for:
F&H Group A/S
F&H Holding A/S

250 stk. aktier i selskabet
pr. 30/06 2023

Formand for bestyrelsen for:
EgnsinVEST Tyske Ejendomme A/S

Medlem af bestyrelsen for:
EIET 1 A/S
EgnsinVEST Warschauer Strasse
Holding A/S
EgnsinVEST Warschauer Strasse K/S

5.400 stk. aktier i selskabet
pr. 30/06 2023

Medlem af bestyrelsen for:
EgnsinVEST Tyske Ejendomme A/S
EIET 1 A/S
EgnsinVEST Warschauer Strasse
Holding A/S
EgnsinVEST Warschauer Strasse K/S
Fjernvarme Horsens A/S

Direktør for:
EgnsinVEST Holding A/S
EgnsinVEST Management A/S
EgnsinVEST Tyske Ejendomme A/S
EIET 1 A/S
EgnsinVEST Warschauer Strasse
Holding A/S
Komplementarselskabet EgnsinVEST
Warschauer Strasse ApS
EgnsinVEST Danske Ejendomme ApS

Meddelelser til markedet

Finanskalender 2023

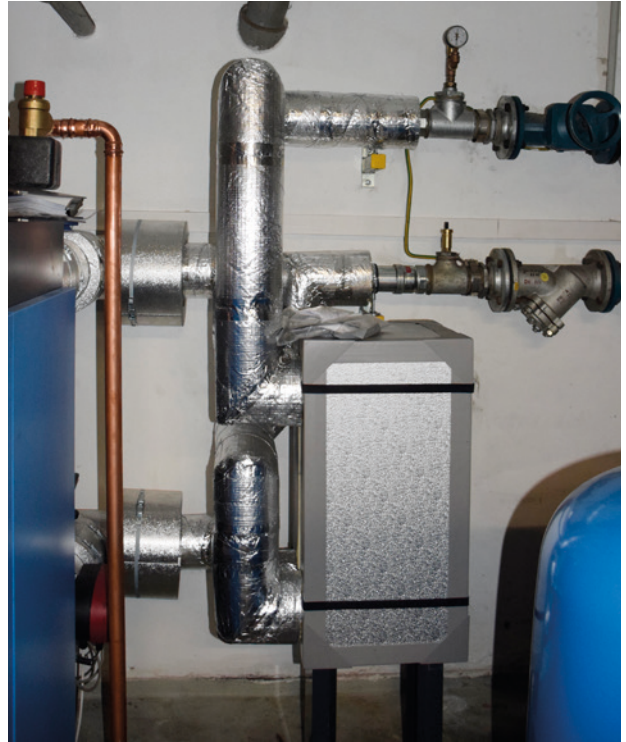
23. marts 2023	Offentliggørelse af Årsrapport 2022
24. maj 2023	Ordinær generalforsamling
24. maj 2023	Periodemeddelelse
31. august 2023	Halvårsrapport
30. november 2023	Periodemeddelelse

Fondsbørsmeddelelser 2023

02. januar 2023	Refinansiering af lån
06. januar 2023	Foreløbige hovedtal for 4. kvartal 2022
23. marts 2023	Offentliggørelse af Årsrapport 2022
11. april 2023	Foreløbige hovedtal for 1. kvartal 2023
04. maj 2023	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
24. maj 2023	Periodemeddelelse 1. kvartal 2023
24. maj 2023	Generalforsamlingens forløb 2023
07. juli 2023	Foreløbige hovedtal for 2. kvartal 2023

Halvårsrapportens fotos

Fotoene i halvårsrapporten 2023 viser processerne og de færdige resultater af nogle af de bygge- og renoveringsprojekter, EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S er i gang med eller har gennemført de seneste år. Alle fotos er egen produktion.



Ledelsens regnskabspåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt halvårsrapporten for perioden 1. januar - 30. juni 2023 for EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S.

Halvårsrapporten, 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 halvårsrapporten efter vores opfattelse indeholder de oplysninger, der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at halvårsrapporten

giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 30. juni 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultater og den finansielle stilling som helhed for de virksomheder, der er omfattet af koncernregnskabet samt en beskrivelse af væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen står overfor.

Horsens, den 31. august 2023

Direktionen:

Thorkild Steen Sørensen

Bestyrelsen:

Knud Lomborg
formand

Ane-Lene Kjølby
næstformand

Thorkild Steen Sørensen

Koncernens resultatopgørelse

1. januar - 30. juni

NOTE	DKK	2. kvartal 2023	2. kvartal 2022	1. halvår 2023	1. halvår 2022
	Nettoomsætning	14.373.902	14.246.471	28.840.098	27.717.515
	Driftsomkostninger	-4.409.803	-3.711.032	-8.781.912	-8.005.146
	Bruttoresultat	9.964.099	10.535.439	20.058.186	19.712.369
	Administrationsomkostninger	-951.453	-1.012.777	-1.781.396	-1.823.048
	Resultat af primær drift	9.012.646	9.522.662	18.276.790	17.889.321
2	Finansielle omkostninger	-4.442.186	-2.404.493	-8.248.979	-4.388.869
	Resultat før dagsværdireguleringer og skat	4.570.460	7.118.169	10.027.811	13.500.452
3	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-9.539.759	2.179.943	-36.744.547	4.511.002
	Resultat før skat	-4.969.299	9.298.112	-26.716.736	18.011.454
4	Skat af periodens resultat	714.475	-1.563.141	4.136.547	-3.013.312
	Periodens resultat	-4.254.824	7.734.971	-22.580.189	14.998.142
	Fordeling af periodens resultat				
	Aktionærerne i moderselskabet	-4.101.560	7.381.862	-22.173.091	14.633.467
	Minoritetsinteresser	-153.264	353.109	-407.098	364.675
	Resultat pr. aktie				
	Resultat pr. aktie	-1,81	3,29	-9,62	6,39
	Udvandet resultat pr. aktie	-1,81	3,29	-9,62	6,39

Koncernens totalindkomstopgørelse

1. januar - 30. juni

DKK	2. kvartal 2023	2. kvartal 2022	1. halvår 2023	1. halvår 2022
Periodens resultat	-4.254.824	7.734.971	-22.580.189	14.998.142
Poster som kan blive reklassificeret til resultatet				
Valutakursregulering ved omregning fra funktionel valuta til præsentationsvaluta	-107.809	124.850	1.126.629	254.616
Anden totalindkomst i alt	-107.809	124.850	1.126.629	254.616
Periodens totalindkomst	-4.362.633	7.859.821	-21.453.560	15.252.758
Fordeling af periodens totalindkomst				
Aktionærerne i moderselskabet	-4.209.369	7.506.712	-21.046.462	14.888.083
Minoritetsinteresser	-153.264	353.109	-407.098	364.675

Koncernens balance – aktiver

Pr. 30. juni

NOTE	DKK	1. halvår 2023	Årsregnskab 2022
	Langfristede aktiver		
	Materielle aktiver		
5	Investeringsejendomme	1.662.860.245	1.692.177.972
	Materielle aktiver i alt	1.662.860.245	1.692.177.972
	Langfristede aktiver i alt	1.662.860.245	1.692.177.972
	Kortfristede aktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos lejere	423.433	964.552
	Andre tilgodehavender	324.518	500.767
	Periodeafgrænsningsposter	136.715	132.840
	Tilgodehavender i alt	884.666	1.598.159
	Likvide beholdninger	8.749.393	5.853.823
	Kortfristede aktiver i alt	9.634.059	7.451.982
	Aktiver i alt	1.672.494.304	1.699.629.954

Koncernens balance – passiver

Pr. 30. juni

NOTE DKK	1. halvår 2023	Årsregnskab 2022
Egenkapital		
Aktiekapital	234.807.000	234.807.000
Overkurs	2.604.000	2.604.000
Reserve for valutakursomregning	-257.963	-1.384.592
Overført resultat	494.196.358	518.717.519
Moderselskabets andel af egenkapital	731.349.395	754.743.927
Minoritetsinteresser	6.843.324	7.250.422
Egenkapital i alt	738.192.719	761.994.349
Gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser		
6 Gæld til kreditinstitutter	783.585.715	782.249.334
7 Hensatte forpligtelser	15.257.673	16.452.133
Udskudt skat	110.051.640	114.050.090
Langfristede gældsforpligtelser i alt	908.895.028	912.751.557
Kortfristede gældsforpligtelser		
Bankgæld	19.158.875	18.965.603
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.947.370	3.541.784
Anden gæld	2.300.312	2.376.661
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	25.406.557	24.884.048
Gældsforpligtelser i alt	934.301.585	937.635.605
Passiver i alt	1.672.494.304	1.699.629.954

Koncernens egenkapitalopgørelse

	Aktiekapital	Overkurs	Reserve for valutakurs- omregning	Overført resultat	Moder- selskabets andel af egenkapital	Mi- noritets- interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 01/01 2022	234.807.000	2.604.000	-1.365.071	508.510.277	744.556.206	6.830.681	751.386.887
Periodens resultat				14.633.467	14.633.467	364.675	14.998.142
Anden totalind- komst			254.616		254.616		254.616
Totalindkomst			254.616	14.633.467	14.888.083	364.675	15.252.758
Udbetalt udbytte				-2.348.070	-2.348.070		-2.348.070
Egenkapital pr. 30/6 2022	234.807.000	2.604.000	-1.110.455	520.795.674	757.096.219	7.195.356	764.291.575
Periodens resultat				-2.078.155	-2.078.155	55.066	-2.023.089
Anden totalind- komst			-274.137		-274.137		-274.137
Totalindkomst			-274.137	-2.078.155	-2.352.292	55.066	-2.297.226
Egenkapital pr. 31/12 2022	234.807.000	2.604.000	-1.384.592	518.717.519	754.743.927	7.250.422	761.994.349
Periodens resultat				-22.173.091	-22.173.091	-407.098	-22.580.189
Anden totalind- komst			1.126.629		1.126.629		1.126.629
Totalindkomst			1.126.629	-22.173.091	-21.046.462	-407.098	-21.453.560
Udbetalt udbytte				-2.348.070	-2.348.070		-2.348.070
Egenkapital pr. 30/6 2023	234.807.000	2.604.000	-257.963	494.196.358	731.349.395	6.843.324	738.192.719



Koncernens pengestrømsopgørelse

	1. halvår 2023	1. halvår 2022	Årsregnskab 2022
Resultat af primær drift	18.276.790	17.889.321	36.211.171
Reguleringer til pengestrømme:			
Ændringer i driftskapital	630.755	-2.221.754	-3.708.752
Pengestrømme fra primær drift	18.907.545	15.667.567	32.502.419
Renteudbetalinger	-8.040.810	-4.238.110	-8.806.273
Betaling af selskabsskat	-28.202	-34.521	-61.925
Pengestrøm fra driftsaktivitet	10.838.533	11.394.936	23.634.221
Køb af investeringsejendomme	0	-78.972.628	-79.065.662
Forbedring af investeringsejendomme	-5.755.742	-17.233.021	-27.454.716
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-5.755.742	-96.205.649	-106.520.378
Provenu ved indfrielse/låneoptagelse	153.275	89.386.913	86.087.675
Udbetalt udbytte til aktionærer i moderselskab	-2.348.070	-2.348.070	-2.348.070
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-2.194.795	87.038.843	83.739.605
Periodens pengestrøm	2.887.996	2.228.130	853.448
Likvider			
Likvider primo	5.853.823	5.001.926	5.001.926
Periodens pengestrøm	2.887.996	2.228.130	853.448
Valutakursregulering likvider	7.574	-1.415	-1.552
Likvider ultimo	8.749.393	7.228.641	5.853.823
Ubenyttet træk på kreditter	35.553.259	32.518.990	35.800.610
Likvider til rådighed	44.302.652	39.741.948	41.654.432

Koncernens noter

NOTE 1 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Halvårsrapporten aflægges som et sammen-
draget regnskab i overensstemmelse med IAS 34,
Præsentation af delårsregnskaber, som godkendt af
EU og danske oplysningskrav for børsnoterede virk-
somheder.

Der er ikke udarbejdet halvårsrapport for modersel-
skabet.

Halvårsrapporten aflægges i danske kroner (DKK).
Koncernens funktionelle valuta er EUR.

Den i halvårsrapporten anvendte regnskabspraksis,
er uændret i forhold til den regnskabspraksis, som
blev anvendt i koncernårsregnskabet for 2022, og som
er i overensstemmelse med International Financial
Reporting Standards som godkendt af EU.

Vi henviser til årsrapporten 2022 for den fulde beskri-
velse af anvendt regnskabspraksis.

NOTE 2	FINANSIELLE OMKOSTNINGER / DKK	2. kvartal 2023	2. kvartal 2022	1. halvår 2023	1. halvår 2022
	Renteomkostninger	-4.423.675	-2.378.648	-8.214.371	-4.351.169
	Valutakurstab, netto	-18.511	-25.845	-34.608	-37.700
	Finansielle omkostninger i alt	-4.442.186	-2.404.493	-8.248.979	-4.388.869

NOTE 3	DAGSVÆRDIREGULERING AF INVESTERINGSEJENDOMME / DKK	2. kvartal 2023	2. kvartal 2022	1. halvår 2023	1. halvår 2022
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-9.852.759	2.313.943	-37.963.547	4.722.002
	Dagsværdiregulering af hensatte forpligtelser vedrørende ejendomme	313.000	-134.000	1.219.000	-211.000
	Dagsværdiregulering i alt	-9.539.759	2.179.943	-36.744.547	4.511.002

NOTE 4	SKAT / DKK	2. kvartal 2023	2. kvartal 2022	1. halvår 2023	1. halvår 2022
	Aktuel skat	-14.288	-13.702	-28.202	-34.521
	Ændring i udskudt skat	728.763	-1.549.439	4.164.749	-2.978.791
	Regulering af skat for tidligere år	0	0	0	0
	Skat af årets resultat	714.475	-1.563.141	4.136.547	-3.013.312

Koncernens noter

NOTE 5 INVESTERINGSEJENDOMME / DKK	30/06 2023	Årsregnskab 2022
Dagsværdi primo	1.692.177.972	1.596.469.867
Tilgange, ny erhvervelser	0	79.065.662
Tilgange, forbedringer i eksisterende ejendomme	6.154.420	28.656.497
Årets dagsværdiregulering netto	-37.963.547	-11.840.309
Årets valutakursomregning netto	2.491.400	-173.745
Dagsværdi ultimo	1.662.860.245	1.692.177.972

NOTE 6 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER / DKK

Lang gæld	Rente	Refinansiering	Udløber	30/06 2023
Nykredit 1.775.500 Euro F5	0,07%	31.12.2026	31.12.2026	13.183.610
Nykredit 18.000.000 Euro F5	0,07%	31.12.2026	31.12.2026	133.787.494
Nykredit 12.000.000 Euro F5	0,42%	31.12.2023	31.12.2028	89.195.733
Nykredit 19.100.000 Euro F4	0,07%	31.12.2023	31.12.2029	142.090.756
Nykredit 16.200.000 Euro F5	0,21%	31.12.2024	31.12.2029	120.489.387
Nykredit 5.000.000 Euro F3	0,94%	31.12.2024	31.12.2031	37.111.316
Nykredit 5.000.000 Euro F4	1,13%	31.12.2025	31.12.2031	37.111.148
Nykredit 28.529.000 Euro EUR3M	3,41%	30.09.2025	31.03.2032	210.616.270
Lang gæld i alt				783.585.715

NOTE 7 HENSATTE FORPLIGTELSER / DKK**SALGSFEE****1/1 2023****16.452.133**

Hensat for året

-1.219.000

Anvendt i året

0

Valutakursomregning

24.540

30/06 2023**15.257.673**

Koncernen har indgået aftaler om køb af ejendomme, der indebærer, at en del af honoraret afhænger af en fremtidig salgspris for ejendommene og således først kan opgøres endeligt på salgstidspunktet. Nutidsværdien af ledelsens bedste skøn over honorarer til fremtidig afregning indregnes som en hensat forpligtelse på statusdagen. Modværdien af den hensatte forpligtelse indregnes som en del

af kostprisen for investeringsejendommene. Efterfølgende reguleringer hertil indregnes som en del af dagsværdireguleringen for investeringsejendommene.

NOTE 8 EVENTUAL FORPLIGTELSER

Der er ingen verserende retssager.



EgnsINVEST
EjendommeTyskland

Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens
Danmark

CVR-nr.: 30 55 77 51

Tel. +45 7625 0146
www.ejdtyskland.dk
info@ejdtyskland.dk