

# Halvårsrapport **2021**

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S  
CVR. nr. 30 55 77 51

Halvårets resultat (DKK)

87,7 mio.

Indre værdi pr. aktie

295,97

Nettoomsætning (DKK)

27,2 mio.

EBVAT (DKK)

12,6 mio.

Resultat pr. aktie

37,37 kr.

Børskurs pr. 30/6

238

Egenkapital (DKK)

701 mio.

Investeringsejendomme til dagsværdi (TDKK)

1.533.186



## Indholdsfortegnelse

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

# Selskabsoplysninger

## Selskabets profil

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

## Navn og hjemsted

EgnsinVEST 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:

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

## Revision

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Bankforbindelser

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

## Kursfastsættelse

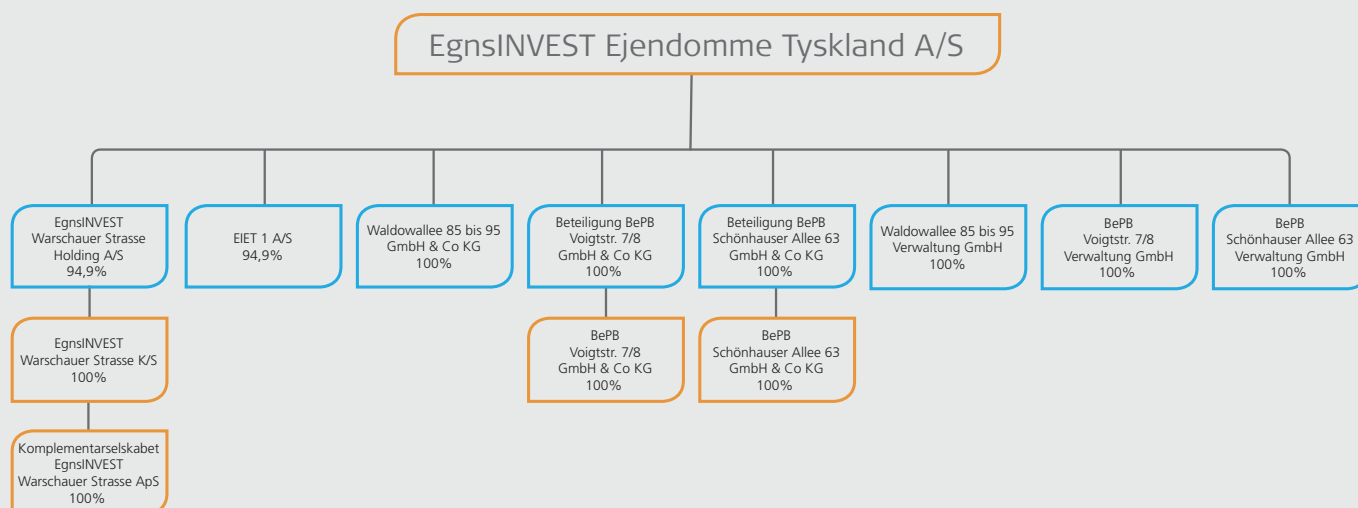
Selskabet er optaget til handel på First North Denmark.  
Selskabets hjemmeside:  
www.ejdtyskland.dk

## Certified Advisor

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

# Koncernoversigt

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



# Koncern hoved- og nøgletal

HOVEDTAL / TDKK	2. kvartal 2021	2. kvartal 2020	1. halvår 2021	1. halvår 2020	Årsregnskab 2020
<b>Resultatopgørelse</b>					
Nettoomsætning	15.089	13.032	27.245	26.126	51.179
Resultat af primær drift	10.185	7.999	17.048	16.080	32.191
Finansielle poster, netto	-2.219	-2.212	-4.440	-4.404	-8.836
EBVAT - Resultat før særlige poster, dagsværdireguleringer og skat	7.966	5.787	12.608	11.676	23.355
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	67.146	4.422	75.140	2.209	13.777
Periodens resultat før skat	75.113	10.209	87.747	13.884	37.132
Periodens resultat efter skat	63.033	8.759	73.582	11.788	30.830
<b>Balance</b>					
Investeringsejendomme til dagsværdi	1.533.186	1.415.810	1.533.186	1.415.810	1.441.514
Periodens forbedringer i investeringsejendomme	8.547	4.971	14.801	8.998	25.192
Balancesum	1.536.567	1.426.414	1.536.567	1.426.414	1.446.894
Egenkapital ekskl. minoritet	694.948	606.429	694.948	606.429	624.281
<b>Nøgletal</b>					
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	31,99 kr.	4,35 kr.	37,37 kr.	5,91 kr.	15,81 kr.
Resultat pr. aktie efter skat	26,84 kr.	3,73 kr.	31,34 kr.	5,02 kr.	13,13 kr.
Indre værdi pr. aktie	295,97 kr.	258,27 kr.	295,97 kr.	258,27 kr.	265,87 kr.
Egenkapitalforrentning før dagsværdi- regulering af ejendomme og skat	1,2 %	1,0 %	1,9 %	1,9 %	3,8 %
Egenkapitalforrentning før skat	11,3 %	1,7 %	13,3 %	2,3 %	6,1 %
Egenkapitalforrentning efter skat	9,5 %	1,5 %	11,2 %	2,0 %	5,0 %
Soliditetsgrad	45,2 %	42,5 %	45,2 %	42,5 %	43,1 %
Børskurs ultimo	238	224	238	224	246
Kurs / Indre værdi	0,80	0,87	0,80	0,87	0,93

## Nøgletalsformler (Anbefalinger og nøgletal)

Resultat pr. aktie før skat:

*Resultat før skat / Gennemsnitlig antal aktier*

Resultat pr. aktie efter skat:

*Resultat efter skat / Gennemsnitlig antal aktier*

Indre værdi pr. aktie:

*Egenkapital ekskl. minoriteter ultimo / Antal aktier ultimo*

Egenkapitalforrentning før dagsværdi-  
regulering af ejendomme og skat:

*EBVAT / Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoriteter*

Egenkapitalforrentning før skat:

*Resultat før skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoriteter*

Egenkapitalforrentning efter skat:

*Resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoriteter*

Soliditetsgrad:

*Egenkapital ekskl. minoriteter ultimo x 100 / Passiver ultimo*

Kurs/Indre værdi (P/BV):

*Børskurs/Indre værdi*





# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter og nøgletal for perioden er følgende:

- EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S har i 2. kvartal realiseret et resultat før skat på i alt DKK 75,1 mio., hvoraf DKK 67,1 mio. kan henføres til dagsværdiregulering af investeringsejendomme.  
For perioden 1. januar - 30. juni er det samlede resultat før skat DKK 87,7 mio..
- Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) er på DKK 8,0 mio. i perioden 1. april - 30. juni.  
Resultat før kurs- og værdireguleringer er på DKK 12,6 mio. for perioden 1. januar - 30. juni.
- Der er foretaget værdireguleringer for i alt DKK 67,1 mio. i perioden 1. april - 30. juni, hvilket svarer til 4,38% af selskabets langfristede aktiver.
- Selskabets indre værdi er steget med 9,51% til 295,97 i perioden 1. april - 30. juni.
- Børskursen er steget fra 234 til 238 i perioden 1. april - 30. juni, hvilket er en stigning på 1,71%.
- Selskabets tomgang er 1,12% for boliger og 4,60% for erhverv pr. 30. juni 2021, i alt 1,49% (12 lejemaal).
- Egenkapitalforrentningen før skat udgør 11,3% for perioden 1. april - 30. juni, samt 13,3% for perioden 1. januar - 30. juni.
- De likvide beholdninger udgør DKK 2,5 mio. Der er ubenyttede kreditter i selskabet på DKK 50,4 mio., som kan anvendes til udvikling af porteføljen.

## Ledelsens forventninger

Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgør DKK 12,6 mio. for perioden 1. januar - 30. juni 2021.

Resultatet følger budgettet. Som tidligere meldt ud betyder Forfatningsdomstolens afgørelse, at selskabet ændrer forventningerne til EBVAT for regnskabsåret 2021 i positiv retning. Selskabet forventer, at de vil ligge i intervallet DKK 23,0-24,5 mio. Værdireguleringer af selskabets ejendomme vil indgå i det samlede resultat.

Den særlige lejelov, som senatet vedtog i starten af 2020, blev erklæret ugyldig af Forfatningsdomstolen den 15. april i år. Lejestigninger som følge af for eksempel forbedringer og moderniseringer er således igen blevet en del af selskabets naturlige udviklingspotentiale. Forfatningsdomstolens afgørelse har også påvirket værdireguleringerne positivt med DKK 67,1 mio., hvilket selskabet har fået bekræftet gennem stikprøver ved mæglere og valuarer. Som følge af den nye situation har selskabet sat en proces i gang i 3. kvartal, hvor valuarer gennemfører en fuld vurdering af samtlige ejendomme i porteføljen.

Coronanedlukningen i Berlin har været mere omfattende og varet i længere tid, end vi har oplevet i Danmark. Såvel restauranter som detailhandel var lukket frem til starten af juni, og hotellerne har først kunnet byde turister velkommen fra starten af juli. De vanskelige betingelser for især caféer, hoteller og restauranter samt den langsomme udbetaling af covid-19-hjælpesækkerne betyder, at nogle af selskabets erhvervslejere har manglet likviditet til at kunne betale deres leje. I andet kvartal 2021 lysner det dog, og tabshensættelserne er reduceret væsentligt til TDKK 100 for perioden 1. april-30. juni. EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S forventer, at dele af den husleje, selskabet har til gode for halvåret, bliver betalt i løbet af de kommende måneder. Risikoen for at de langsigtede konsekvenser af covid-19-nedlukningerne vil få tomgangen til at stige og dermed påvirke EBVAT, kan ledelsen fortsat ikke vurdere. Den indregnes derfor ikke yderligere i forventningerne for 2021.

## Oplysninger om ledelsens **øvrige erhverv**

På generalforsamlingen den 27. maj 2021 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 afholdt tre bestyrelsesmøder.

Formand  
Adm. direktør  
Knud Lomborg

Næstformand  
Arkitekt maa.  
Ane-Lene Kjølby

Direktør og bestyrelsesmedlem  
Direktør  
Thorkild Steen Sørensen

14.400 stk. aktier i selskabet  
pr. 30/6 2021

250 stk. aktier i selskabet  
pr. 30/6 2021

5.400 stk. aktier i selskabet  
pr. 30/6 2021

**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

**Medlem af bestyrelsen for:**  
A/S Knud Jepsen  
F&H Holding A/S  
Thuesen Jensen A/S

**Direktør for:**  
F & H A/S  
F&H Holding A/S  
F&H Group A/S  
Thuesen Jensen A/S

**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

**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 Ejendomme 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 2021

25. marts 2021	Offentliggørelse af Årsrapport 2020
27. maj 2021	Ordinær generalforsamling
27. maj 2021	Periodemeddelelse
26. august 2021	Halvårsrapport
25. november 2021	Periodemeddelelse

## Fondsbørsmeddelelser 2021

11. januar 2021	Foreløbige hovedtal for 4. kvartal 2020
25. marts 2021	Offentliggørelse af Årsrapport 2020
09. april 2021	Foreløbige hovedtal for 1. kvartal 2021
15. april 2021	Forfatningsdomstol erklærer Berlins lejelovgivning ugyldig
04. maj 2021	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
07. maj 2021	Opjustering af EBVAT på 3 til 4,5 mio. kr. som følge af Forfatningsdomstolens forkastelse af Berlins lejelov
27. maj 2021	Periodemeddelelse 1. kvartal 2021
27. maj 2021	Generalforsamlingens forløb
09. juli 2021	Foreløbige hovedtal for 2. kvartal 2021



## Ledelsens regnskabspåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt halvårsrapporten for perioden 1. januar - 30. juni 2021 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 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultateter 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 26. august 2021

Direktionen:

Thorkild Steen Sørensen

Bestyrelsen:

Knud Lomborg  
*formand*

Ane-Lene Kjølby  
*næstformand*

Thorkild Steen Sørensen

# Koncernens resultatopgørelse

Pr. 30. juni

NOTE	DKK	2. kvartal 2021	2. kvartal 2020	1. halvår 2021	1. halvår 2020
	Nettoomsætning	15.089.193	13.031.620	27.245.321	26.126.400
	Driftsomkostninger	-3.942.700	-4.356.446	-8.431.218	-8.403.567
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>11.146.493</b>	<b>8.675.174</b>	<b>18.814.103</b>	<b>17.722.833</b>
	Administrationsomkostninger	-961.524	-675.805	-1.766.544	-1.642.986
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>10.184.969</b>	<b>7.999.369</b>	<b>17.047.559</b>	<b>16.079.847</b>
2	Finansielle indtægter	170	203	170	8.824
3	Finansielle omkostninger	-2.218.977	-2.212.241	-4.440.097	-4.412.745
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>	<b>7.966.162</b>	<b>5.787.331</b>	<b>12.607.632</b>	<b>11.675.926</b>
4	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	67.146.410	4.422.098	75.139.566	2.208.520
	<b>Resultat før skat</b>	<b>75.112.572</b>	<b>10.209.429</b>	<b>87.747.198</b>	<b>13.884.446</b>
5	Skat af periodens resultat	-12.080.058	-1.450.814	-14.165.059	-2.096.748
	<b>Periodens resultat</b>	<b>63.032.514</b>	<b>8.758.615</b>	<b>73.582.139</b>	<b>11.787.698</b>
	<b>Fordeling af periodens resultat</b>				
	Aktionærerne i moderselskabet	62.882.491	8.762.040	73.410.653	11.799.376
	Minoritetsinteresser	150.023	-3.425	171.486	-11.678
	<b>Resultat pr. aktie</b>				
	Resultat pr. aktie	26,84	3,73	31,34	5,02
	Udvandet resultat pr. aktie	26,84	3,73	31,34	5,02

# Koncernens totalindkomstopgørelse

Pr. 30. juni

DKK	2. kvartal 2021	2. kvartal 2020	1. halvår 2021	1. halvår 2020
Periodens resultat	63.032.514	8.758.615	73.582.139	11.787.698
<b>Poster som kan blive reklassificeret til resultatet</b>				
Valutakursregulering ved omregning fra funktionel valuta til præsenteringsvaluta	-207.368	-1.244.658	-394.885	-1.426.401
Anden totalindkomst i alt	-207.368	-1.244.658	-394.885	-1.426.401
<b>Periodens totalindkomst</b>	<b>62.825.146</b>	<b>7.513.957</b>	<b>73.187.254</b>	<b>10.361.297</b>
<b>Fordeling af periodens totalindkomst</b>				
Aktionærene i moderselskabet	62.675.123	7.517.382	73.015.768	10.372.975
Minoritetsinteresser	150.023	-3.425	171.486	-11.678

# Koncernens balance - aktiver

Pr. 30. juni

NOTE	DKK	1. halvår 2021	Årsregnskab 2020
	<b>Langfristede aktiver</b>		
	<b>Materielle aktiver</b>		
6	Investeringsejendomme	1.533.186.159	1.441.514.350
	<b>Materielle aktiver i alt</b>	<b>1.533.186.159</b>	<b>1.441.514.350</b>
	<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>1.533.186.159</b>	<b>1.441.514.350</b>
	<b>Kortfristede aktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos lejere	380.494	620.024
	Andre tilgodehavender	408.999	363.644
	Periodeafgrænsningsposter	95.483	62.742
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>884.976</b>	<b>1.046.410</b>
	Likvide beholdninger	2.496.082	4.333.117
	<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<b>3.381.058</b>	<b>5.379.527</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.536.567.217</b>	<b>1.446.893.877</b>

# Koncernens balance - passiver

Pr. 30. juni

NOTE	DKK	1. halvår 2021	Årsregnskab 2020
	<b>Egenkapital</b>		
	Aktiekapital	234.807.000	234.807.000
	Overkurs	2.604.000	2.604.000
	Reserve for valutakursomregning	-1.302.908	-908.023
	Overført resultat	458.840.395	387.777.812
	<b>Moderselskabets andel af egenkapital</b>	<b>694.948.487</b>	<b>624.280.789</b>
	Minoritetsinteresser	6.522.700	6.351.214
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>701.471.187</b>	<b>630.632.003</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Gæld til kreditinstitutter	707.677.430	707.805.590
8	Hensatte forpligtelser	15.257.685	12.764.641
	Udskudt skat	101.898.644	87.831.534
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>824.833.759</b>	<b>808.401.765</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Bankgæld	3.130.065	9.609
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.141.731	5.847.094
	Anden gæld	1.990.475	2.003.406
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.262.271</b>	<b>7.860.109</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>835.096.030</b>	<b>816.261.874</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.536.567.217</b>	<b>1.446.893.877</b>



# Koncernens egenkapitalopgørelse

	Aktiekapital	Overkurs	Reserve for valutakurs-omregning	Overført resultat	Moder-selskabets andel af egenkapital	Minoritets-interesser	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital pr. 1/1 2020</b>	<b>234.807.000</b>	<b>2.604.000</b>	<b>1.599.304</b>	<b>359.393.499</b>	<b>598.403.803</b>	<b>6.253.629</b>	<b>604.657.432</b>
Periodens resultat				11.799.376	11.799.376	-11.678	11.787.698
Anden totalindkomst			-1.426.401		-1.426.401		-1.426.401
<b>Totalindkomst</b>			<b>-1.426.401</b>	<b>11.799.376</b>	<b>10.372.975</b>	<b>-11.678</b>	<b>10.361.297</b>
Udbetalt udbytte				-2.348.070	-2.348.070		-2.348.070
<b>Egenkapital pr. 30/6 2020</b>	<b>234.807.000</b>	<b>2.604.000</b>	<b>172.903</b>	<b>368.844.805</b>	<b>606.428.708</b>	<b>6.241.951</b>	<b>612.670.659</b>
Periodens resultat				18.933.007	18.933.007	109.263	19.042.270
Anden totalindkomst			-1.080.926		-1.080.926		-1.080.926
<b>Totalindkomst</b>			<b>-1.080.926</b>	<b>18.933.007</b>	<b>17.852.081</b>	<b>109.263</b>	<b>17.961.344</b>
<b>Egenkapital pr. 31/12 2020</b>	<b>234.807.000</b>	<b>2.604.000</b>	<b>-908.023</b>	<b>387.777.812</b>	<b>624.280.789</b>	<b>6.351.214</b>	<b>630.632.003</b>
Periodens resultat				73.410.653	73.410.653	171.486	73.582.139
Anden totalindkomst			-394.885		-394.885		-394.885
<b>Totalindkomst</b>			<b>-394.885</b>	<b>73.410.653</b>	<b>73.015.768</b>	<b>171.486</b>	<b>73.187.254</b>
Udbetalt udbytte				-2.348.070	-2.348.070		-2.348.070
<b>Egenkapital pr. 30/6 2021</b>	<b>234.807.000</b>	<b>2.604.000</b>	<b>-1.302.908</b>	<b>458.840.395</b>	<b>694.948.487</b>	<b>6.522.700</b>	<b>701.471.187</b>



# Koncernens pengestrømsopgørelse

NOTE	DKK	1. halvår 2021	1. halvår 2020	Årsregnskab 2020
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>17.047.559</b>	<b>16.079.847</b>	<b>32.191.395</b>
	Reguleringer til pengestrømme:			
	Ændringer i driftskapital	-1.371.661	-3.122.481	-4.010.934
	<b>Pengestrømme fra primær drift</b>	<b>15.675.898</b>	<b>12.957.366</b>	<b>28.180.461</b>
	Renteindbetalinger	0	4.198	356
	Renteudbetalinger	-4.272.979	-4.247.723	-8.511.351
	Betaling af selskabsskat	-35.176	-31.251	-55.556
	<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>11.367.743</b>	<b>8.682.590</b>	<b>19.613.910</b>
	Forbedring af investeringsejendomme	-13.984.559	-8.186.424	-23.663.086
	<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>-13.984.559</b>	<b>-8.186.424</b>	<b>-23.663.086</b>
	Provenu ved indfrielse/låneoptagelse	3.126.251	-207	4.421
	Udbetalt udbytte til aktionærer i moderselskab	-2.348.070	-2.348.070	-2.348.070
	<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>778.181</b>	<b>-2.348.277</b>	<b>-2.343.649</b>
	<b>Periodens pengestrøm</b>	<b>-1.838.635</b>	<b>-1.852.111</b>	<b>-6.392.825</b>
	<b>Likvider</b>			
	<b>Likvider primo</b>	<b>4.333.117</b>	<b>10.760.553</b>	<b>10.760.553</b>
	Periodens pengestrøm	-1.838.635	-1.852.111	-6.392.825
	Valutakursregulering likvider	1.600	-25.877	-34.611
	<b>Likvider ultimo</b>	<b>2.496.082</b>	<b>8.882.565</b>	<b>4.333.117</b>
	Ubenyttet træk på kreditter	50.426.089	54.909.819	53.462.966
	<b>Likvider til rådighed</b>	<b>52.922.171</b>	<b>63.792.384</b>	<b>57.796.083</b>

# Koncernens noter

## NOTE 1 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Halvårsrapporten aflægges som et sammendraget regnskab i overensstemmelse med IAS 34, Præsentation af delårsregnskaber, som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede virksomheder.

Der er ikke udarbejdet halvårsrapport for moderselskabet.

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 2020, og som er i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU.

Vi henviser til årsrapporten 2020 for den fulde beskrivelse af anvendt regnskabspraksis.

NOTE 2	FINANSIELLE INDTÆGTER / DKK	2. kvartal 2021	2. kvartal 2020	1. halvår 2021	1. halvår 2020
	Øvrige finansielle indtægter	170	203	170	8.824
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>170</b>	<b>203</b>	<b>170</b>	<b>8.824</b>

NOTE 3	FINANSIELLE OMKOSTNINGER / DKK	2. kvartal 2021	2. kvartal 2020	1. halvår 2021	1. halvår 2020
	Renteomkostninger	-2.218.830	-2.210.858	-4.438.970	-4.409.365
	Valutakurstab, netto	-147	-1.383	-1.127	-3.380
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>-2.218.977</b>	<b>-2.212.241</b>	<b>-4.440.097</b>	<b>-4.412.745</b>

NOTE 4	DAGSVÆRDIREGULERING AF INVESTERINGSEJENDOMME / DKK	2. kvartal 2021	2. kvartal 2020	1. halvår 2021	1. halvår 2020
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	69.378.410	4.667.098	77.642.566	2.447.520
	Dagsværdiregulering af hensatte forpligtelser vedrørende ejendomme	-2.232.000	-245.000	-2.503.000	-239.000
	<b>Dagsværdiregulering i alt</b>	<b>67.146.410</b>	<b>4.422.098</b>	<b>75.139.566</b>	<b>2.208.520</b>

# Koncernens noter

NOTE 5	SKAT / DKK	2. kvartal 2021	2. kvartal 2020	1. halvår 2021	1. halvår 2020
	Aktuel skat	-13.263	-12.152	-35.176	-31.251
	Ændring i udskudt skat	-12.066.795	-1.425.889	-14.129.883	-2.052.724
	Regulering af skat for tidligere år	0	-12.773	0	-12.773
	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>-12.080.058</b>	<b>-1.450.814</b>	<b>-14.165.059</b>	<b>-2.096.748</b>

NOTE 6	INVESTERINGSEJENDOMME / DKK	30/06 2021	Årsregnskab 2020
	<b>Dagsværdi primo</b>	<b>1.441.514.350</b>	<b>1.404.812.642</b>
	Tilgange, ny erhvervelser	0	0
	Tilgange, forbedringer i eksisterende ejendomme	14.801.168	25.192.496
	Afgang ved salg	0	0
	Årets dagsværdiregulering netto	77.642.566	17.287.495
	Årets valutakursomregning netto	-771.925	-5.778.283
	<b>Dagsværdi ultimo</b>	<b>1.533.186.159</b>	<b>1.441.514.350</b>

NOTE 7	GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER / DKK	30/06 2021			
	Lang gæld	Rente	Refinansiering	Udløber	
	Nykredit 1.775.500 Euro F5	0,77%	31.12.2021	31.12.2026	13.137.614
	Nykredit 18.000.000 Euro F5	0,58%	31.12.2021	31.12.2026	133.411.826
	Nykredit 4.000.000 Euro F5	0,63%	31.12.2022	31.12.2027	29.664.071
	Nykredit 12.000.000 Euro F5	0,41%	31.12.2023	31.12.2028	88.959.570
	Nykredit 24.308.100 Euro F3	-0,04%	31.12.2022	31.12.2029	180.465.138
	Nykredit 19.100.000 Euro F4	0,04%	31.12.2023	31.12.2029	141.804.778
	Nykredit 16.200.000 Euro F5	0,19%	31.12.2024	31.12.2029	120.234.433
	<b>Lang gæld i alt</b>				<b>707.677.430</b>

# Koncernens noter

NOTE 8 HENSATTE FORPLIGTELSER / DKK	SALGSFEE
<b>1/1 2021</b>	<b>12.764.641</b>
Hensat for året	2.503.000
Anvendt i året	0
Tilbageført	0
Valutakursomregning	-9.956
<b>30/06 2021</b>	<b>15.257.685</b>

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 9 EVENTUAL FORPLIGTELSER

Der er ingen verserende retssager.

### Halvårsrapportens fotos

Illustrationerne i halvårsrapporten 2021 stammer fra EgnsinVESTs fotoarkiv. Collagerne indeholder derfor både billeder af selskabets ejendomme i Berlin samt stemningsbilleder fra byen og billeder fra andre bygninger i Berlin. Alle fotos er egen produktion.

 Egn*s*INVEST  
EjendommeTyskland

Vitus Berings Plads 5  
8700 Horsens  
Danmark

CVR-nr.: 30 55 77 51

Tel. +45 7625 0146  
[www.ejdtyskland.dk](http://www.ejdtyskland.dk)  
[info@ejdtyskland.dk](mailto:info@ejdtyskland.dk)