

# Halvårsrapport 2024

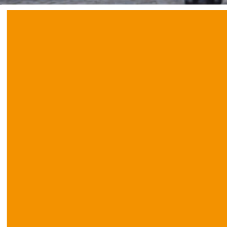


EgnsINVEST  
Ejendomme Tyskland A/S  
CVR. nr. 30 55 77 51



Nøgletal for perioden 1. jan. - 30. juni 2024

EBVAT (DKK) 5,0 mio.		Børskurs (Ultimo) 122
Indre værdi pr. aktie 248,86		Nettoomsætning (DKK) 30,0 mio.
Resultat pr. aktie (DKK) 15,08	Investeringsejendomme til dagsværdi (DKK) 1.481.898	
Periodens resultat DKK 35,4 mio.	Egenkapital (DKK) 589 mio.	



## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	04
Koncernoversigt	04
Koncern hoved- og nøgletal	05
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>07</b>
Oplysninger om ledelsens øvrige erhverv	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  
Jan Ulsø Madsen  
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 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.

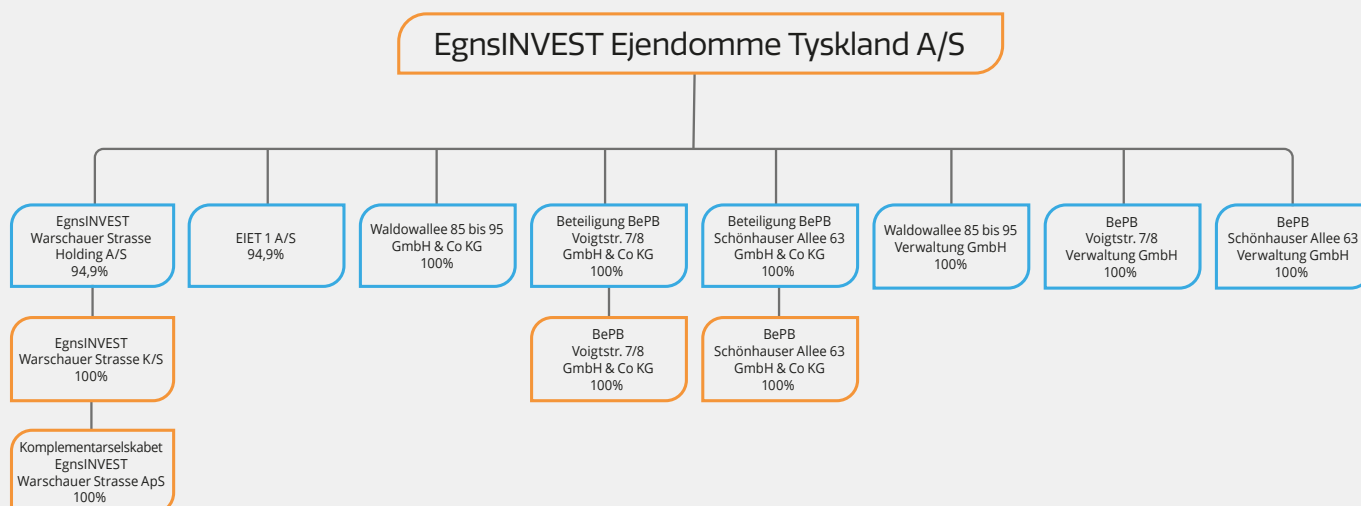
Selskabets hjemmeside:  
www.ejdtyskland.dk

## Certified Advisor

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

# Koncernoversigt

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



# Koncern hoved- og nøgletal

HOVEDTAL / TDKK	2. kvartal 2024	2. kvartal 2023	1. halvår 2024	1. halvår 2023	Årsregnskab 2023
<b>Resultatopgørelse</b>					
Nettoomsætning	15.201	14.374	29.988	28.840	57.907
Resultat af primær drift	9.851	9.013	19.653	18.277	37.337
Finansielle poster, netto	-7.396	-4.442	-14.667	-8.249	-17.951
EBVAT - Resultat før dagsværdireguleringer og skat	2.455	4.570	4.986	10.028	19.385
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	8.928	-9.540	30.432	-36.745	-259.459
Periodens resultat før skat	11.383	-4.969	35.418	-26.717	-240.074
Periodens resultat efter skat	9.475	-4.255	29.615	-22.580	-201.837
<b>Balance</b>					
Investeringsejendomme til dagsværdi	1.481.898	1.662.860	1.481.898	1.662.860	1.443.834
Årets forbedringer og investeringer i investeringsejendomme	3.406	3.960	5.695	6.154	16.142
Balancesum	1.489.546	1.672.494	1.489.546	1.672.494	1.450.585
Egenkapital ekskl. minoritet	584.351	731.349	584.351	731.349	554.697
<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	4,85 kr.	-2,12 kr.	15,08 kr.	-11,38 kr.	-102,24 kr.
Resultat pr. aktie efter skat	4,04 kr.	-1,81 kr.	12,61 kr.	-9,62 kr.	-85,96 kr.
Indre værdi pr. aktie	248,86 kr.	311,47 kr.	248,86 kr.	311,47 kr.	236,24 kr.
Egenkapitalforrentning før dagsværdiregulering af ejendomme og skat	0,4 %	0,6 %	0,9 %	1,3 %	3,0%
Egenkapitalforrentning før skat	2,0 %	-0,7 %	6,2 %	-3,6 %	-36,7%
Egenkapitalforrentning efter skat	1,6 %	-0,6 %	5,2 %	-3,0 %	-30,8%
Soliditetsgrad	39,2 %	43,7 %	39,2 %	43,7 %	38,2%
Børskurs ultimo	122	226	122	226	120
Kurs / Indre værdi	0,49	0,73	0,49	0,73	0,51

## 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 2024 realiseret et resultat før skat på i alt DKK 11,4 mio., hvoraf DKK 8,9 mio. kan henføres til dagsværdiregulering af investeringsejendomme. For perioden 1. januar - 30. juni er det samlede resultat før skat DKK 35,4 mio.
- Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) er på DKK 2,5 mio. i perioden 1. april - 30. juni. Resultat før kurs- og værdireguleringer er på DKK 5 mio. for perioden 1. januar til 30. juni.
- Selskabets indre værdi er steget med 1,62% til 248,86 i perioden 1. april til 30. juni.
- Børskursen er steget fra 121 til 122 i perioden 1. april til 30. juni, hvilket er en stigning på 0,83%.
- Selskabets tomgang er 0,79% for boliger og 7,87% for erhverv pr. 30. juni, i alt 1,52% (13 lejemål).
- Egenkapitalforrentningen før skat udgør 2,0% for perioden 1. april til 30. juni.

De likvide beholdninger udgør DKK 6,5 mio. Der er ubenyttede kreditter i selskabet på DKK 37,7 mio., som kan anvendes til udvikling af porteføljen.

## Ledelsens forventninger

Processen med at forhøje lejen på erhvervslejemål er fortsat i 2. kvartal, og derfor kan EgnsINVEST Ejendomme

Tyskland A/S også i dette kvartal opskrive ejendomsværdierne. Selskabet har underskrevet flere lejekontrakter med både nye og eksisterende lejere på gunstige niveauer. Det har samtidig sikret en faldende tomgangen i erhvervslejemålene. Begge forhold danner baggrund for den positive værdiudvikling, der udgør DKK 8,9 mio. i 2. kvartal 2024. Opskrivningerne har fundet sted i en periode med uændrede afkastkrav. Arbejdet med at forhandle lejekontrakter og udskifte erhvervslejere er en løbende proces, som vil fortsætte i hele 2024.

Resultatet før skat og værdireguleringer (EBVAT) i 2. kvartal på DKK 2,5 mio. følger forventningerne og samlet betyder det, at selskabet i 1. halvår 2024 har opnået et resultat før skat på DKK 35,4 mio.

Selskabet fastholder forventningen om, at EBVAT i 2024 i det nuværende renteniveau vil ligge i intervallet DKK 11,1-12,6 mio. Flere økonomer forventer, at der vil komme rentenedsættelser i andet halvår 2024. Hvis disse forventninger indfries, vil det have en positiv effekt på årets resultat. Næste møde i ECB, hvor pengepolitikken er på programmet, afholdes den 12. september 2024.

Rentefaldet i juni 2024 har smittet af på Berlins ejendomsmarked. I 2. kvartal 2024 er antallet af transaktioner steget i forhold til samme periode sidste år.

# Bestyrelsesmedlemmer

## og øvrige ledelseshverv

På generalforsamlingen den 30. maj 2024 blev Knud Lomborg, Ane-Lene Kjølby og Thorkild Steen Sørensen genvalgt. Jan Ulsø Madsen blev valgt ind som nyt medlem af bestyrelsen.

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 2024 afholdt to bestyrelsesmøder.



Formand  
**Knud Lomborg**  
*Adm. direktør*

16.000 stk. aktier i selskabet  
pr. 30/06 2024

**Formand for bestyrelsen for:**

Procludan 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 A/S  
Plantas A/S  
Plantas Group A/S  
Plantas Group Holding A/S  
Euroflora, Denmark A/S  
Proflora A/S  
Flora Service Danmark A/S

**Direktør for:**

F&H Group A/S  
F&H Holding A/S  
Ejendomsselskabet Pårup ApS



Næstformand  
**Ane-Lene Kjølby**  
*Arkitekt maa.*

250 stk. aktier i selskabet  
pr. 30/06 2024

**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



Bestyrelsesmedlem  
**Jan Ulsø Madsen**  
*Adm. direktør*

000 stk. aktier i selskabet  
pr. 30/06 2024

**Medlem af bestyrelsen for:**

Vestlylland Forsikring GS.  
Opendo A/S  
Opendo Holding A/S  
EgnsINVEST Management A/S  
EgnsINVEST Holding A/S  
EgnsINVEST Warschauer Strasse  
Holding A/S  
EgnsINVEST Warschauer Strasse K/S  
EIET 1 A/S

**Direktør for:**

Vestjysk Bank A/S



Direktør og bestyrelsesmedlem  
**Thorkild Steen Sørensen**  
*Direktør*

5.400 stk. aktier i selskabet  
pr. 30/06 2024

**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 2024

21. marts 2024	Offentliggørelse af Årsrapport 2023
30. maj 2024	Ordinær generalforsamling
30. maj 2024	Periodemeddelelse
29. august 2024	Halvårsrapport
28. november 2024	Periodemeddelelse

## Fondsbørsmeddelelser 2024

09. januar 2024	Foreløbige hovedtal for 4. kvartal 2023
12. februar 2024	Market Maker – Indgået ny aftale
21. marts 2024	Offentliggørelse af Årsrapport 2023
09. april 2024	Foreløbige hovedtal for 1. kvartal 2024
08. maj 2024	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
30. maj 2024	Periodemeddelelse 1. kvartal 2024
30. maj 2024	Generalforsamlingens forløb 2024
05. juli 2024	Foreløbige hovedtal for 2. kvartal 2024
22. august 2024	Ny ledelse i EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S



# Ledelsens regnskabspåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt halvårsrapporten for perioden 1. januar - 30. juni 2024 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 2024.

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 29. august 2024

Direktionen:

Thorkild Steen Sørensen

Bestyrelsen:

Knud Lomborg  
*formand*

Ane-Lene Kjølby  
*næstformand*

Jan Ulsø Madsen

Thorkild Steen Sørensen

# Koncernens resultatopgørelse

1. januar - 30. juni

NOTE	DKK	2. kvartal 2024	2. kvartal 2023	1. halvår 2024	1. halvår 2023
	Nettoomsætning	15.200.986	14.373.902	29.987.772	28.840.098
	Driftsomkostninger	-4.377.888	-4.409.803	-8.683.573	-8.781.912
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>10.823.098</b>	<b>9.964.099</b>	<b>21.304.199</b>	<b>20.058.186</b>
	Administrationsomkostninger	-971.887	-951.453	-1.651.196	-1.781.396
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>9.851.211</b>	<b>9.012.646</b>	<b>19.653.003</b>	<b>18.276.790</b>
	Finansielle indtægter	318	0	627	0
2	Finansielle omkostninger	-7.396.586	-4.442.186	-14.667.664	-8.248.979
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>	<b>2.454.943</b>	<b>4.570.460</b>	<b>4.985.966</b>	<b>10.027.811</b>
3	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	8.927.843	-9.539.759	30.432.362	-36.744.547
	<b>Resultat før skat</b>	<b>11.382.786</b>	<b>-4.969.299</b>	<b>35.418.328</b>	<b>-26.716.736</b>
4	Skat af periodens resultat	-1.907.534	714.475	-5.803.251	4.136.547
	<b>Periodens resultat</b>	<b>9.475.252</b>	<b>-4.254.824</b>	<b>29.615.077</b>	<b>-22.580.189</b>
	<b>Fordeling af periodens resultat</b>				
	Aktionærerne i moderselskabet	9.380.439	-4.101.560	29.279.460	-22.173.091
	Minoritetsinteresser	94.813	-153.264	335.617	-407.098
	<b>Resultat pr. aktie</b>				
	Resultat pr. aktie	4,04	-1,81	12,61	-9,62
	Udvandet resultat pr. aktie	4,04	-1,81	12,61	-9,62

# Koncernens totalindkomstopgørelse

1. januar - 30. juni

DKK	2. kvartal 2024	2. kvartal 2023	1. halvår 2024	1. halvår 2023
Periodens resultat	9.475.252	-4.254.824	29.615.077	-22.580.189
<b>Poster som kan blive reklassificeret til resultatet</b>				
Valutakursregulering ved omregning fra funktionel valuta til præsentationsvaluta	-44.641	-107.809	375.425	1.126.629
Anden totalindkomst i alt	-44.641	-107.809	375.425	1.126.629
<b>Periodens totalindkomst</b>	<b>9.430.611</b>	<b>-4.362.633</b>	<b>29.990.502</b>	<b>-21.453.560</b>
<b>Fordeling af periodens totalindkomst</b>				
Aktionærerne i moderselskabet	9.335.798	-4.209.369	29.654.885	-21.046.462
Minoritetsinteresser	94.813	-153.264	335.617	-407.098

# Koncernens balance – aktiver

Pr. 30. juni

NOTE	DKK	1. halvår 2024	Årsregnskab 2023
	<b>Langfristede aktiver</b>		
	<b>Materielle aktiver</b>		
5	Investeringsjendomme	1.481.897.980	1.443.833.959
	<b>Materielle aktiver i alt</b>	<b>1.481.897.980</b>	<b>1.443.833.959</b>
	<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>1.481.897.980</b>	<b>1.443.833.959</b>
	<b>Kortfristede aktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos lejere	634.347	1.086.957
	Andre tilgodehavender	384.880	464.304
	Periodeafgrænsningsposter	89.506	116.073
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.108.733</b>	<b>1.667.334</b>
	Likvide beholdninger	6.539.731	5.083.808
	<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<b>7.648.464</b>	<b>6.751.142</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.489.546.444</b>	<b>1.450.585.101</b>

# Koncernens balance – passiver

Pr. 30. juni

NOTE	DKK	1. halvår 2024	Årsregnskab 2023
<b>Egenkapital</b>			
	Aktiekapital	234.807.000	234.807.000
	Overkurs	2.604.000	2.604.000
	Reserve for valutakursomregning	593.310	217.885
	Overført resultat	346.347.133	317.067.673
	<b>Moderselskabets andel af egenkapital</b>	<b>584.351.443</b>	<b>554.696.558</b>
	Minoritetsinteresser	5.051.005	4.715.388
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>589.402.448</b>	<b>559.411.946</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til kreditinstitutter	785.071.034	784.373.998
7	Hensatte forpligtelser	10.405.591	9.390.780
	Udskudt skat	81.814.964	75.991.156
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>877.291.589</b>	<b>869.755.934</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
	Bankgæld	17.127.756	15.623.048
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.152.991	3.469.570
	Anden gæld	1.571.660	2.324.603
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>22.852.407</b>	<b>21.417.221</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>900.143.996</b>	<b>891.173.155</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.489.546.444</b>	<b>1.450.585.101</b>

# Koncernens egenkapitalopgørelse

	Aktiekapital	Overkurs	Reserve for valutakurs-omregning	Overført resultat	Moder-selskabets andel af egenkapital	Minoritets-interesser	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital pr. 01/01 2023</b>	<b>234.807.000</b>	<b>2.604.000</b>	<b>-1.384.592</b>	<b>518.717.519</b>	<b>754.743.927</b>	<b>7.250.422</b>	<b>761.994.349</b>
Periodens resultat				-22.173.091	-22.173.091	-407.098	-22.580.189
Anden totalindkomst			1.126.629		1.126.629		1.126.629
<b>Totalindkomst</b>			<b>1.126.629</b>	<b>-22.173.091</b>	<b>-21.046.462</b>	<b>-407.098</b>	<b>-21.453.560</b>
Udbetalt udbytte				-2.348.070	-2.348.070		-2.348.070
<b>Egenkapital pr. 30/6 2023</b>	<b>234.807.000</b>	<b>2.604.000</b>	<b>-257.963</b>	<b>494.196.358</b>	<b>731.349.395</b>	<b>6.843.324</b>	<b>738.192.719</b>
Periodens resultat				-177.128.685	-177.128.685	-2.127.936	-179.256.621
Anden totalindkomst			475.848		475.848		475.848
<b>Totalindkomst</b>			<b>475.848</b>	<b>-177.128.685</b>	<b>-176.652.837</b>	<b>-2.127.936</b>	<b>-178.780.773</b>
<b>Egenkapital pr. 31/12 2023</b>	<b>234.807.000</b>	<b>2.604.000</b>	<b>217.885</b>	<b>317.067.673</b>	<b>554.696.558</b>	<b>4.715.388</b>	<b>559.411.946</b>
Periodens resultat				29.279.460	29.279.460	335.617	29.615.077
Anden totalindkomst			375.425		375.425		375.425
<b>Totalindkomst</b>			<b>375.425</b>	<b>29.279.460</b>	<b>29.654.885</b>	<b>335.617</b>	<b>29.990.502</b>
<b>Egenkapital pr. 30/6 2024</b>	<b>234.807.000</b>	<b>2.604.000</b>	<b>593.310</b>	<b>346.347.133</b>	<b>584.351.443</b>	<b>5.051.005</b>	<b>589.402.448</b>





# Koncernens pengestrømsopgørelse

	1. halvår 2024	1. halvår 2023	Årsregnskab 2023
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>19.653.003</b>	<b>18.276.790</b>	<b>37.336.518</b>
Reguleringer til pengestrømme:			
Ændringer i driftskapital	214.422	630.755	-884.243
<b>Pengestrømme fra primær drift</b>	<b>19.867.425</b>	<b>18.907.545</b>	<b>36.452.275</b>
Renteindbetalinger	627	0	44.390
Renteudbetalinger	-14.417.667	-8.040.810	-17.577.352
Betaling af selskabsskat	-32.155	-28.202	-58.353
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>5.418.230</b>	<b>10.838.533</b>	<b>18.860.960</b>
Forbedring af investeringsejendomme	-5.416.414	-5.755.742	-13.902.282
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>-5.416.414</b>	<b>-5.755.742</b>	<b>-13.902.282</b>
Provenu ved indfrielse/låneoptagelse	1.449.506	153.275	-3.393.228
Udbetalt udbytte til aktionærer i moderselskab	0	-2.348.070	-2.348.070
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>1.449.506</b>	<b>-2.194.795</b>	<b>-5.741.298</b>
<b>Periodens pengestrøm</b>	<b>1.451.322</b>	<b>2.887.996</b>	<b>-782.620</b>
<b>Likvider</b>			
<b>Likvider primo</b>	<b>5.083.808</b>	<b>5.853.823</b>	<b>5.853.823</b>
Periodens pengestrøm	1.451.322	2.887.996	-782.620
Valutakursregulering likvider	4.602	7.574	12.605
<b>Likvider ultimo</b>	<b>6.539.731</b>	<b>8.749.393</b>	<b>5.083.808</b>
Ubenyttet træk på kreditter	37.707.564	35.553.259	39.249.701
<b>Likvider til rådighed</b>	<b>44.247.295</b>	<b>44.302.652</b>	<b>44.333.509</b>

# Koncernens noter

## NOTE 1 ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

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 2023, og som er i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU.

Vi henviser til årsrapporten 2023 for den fulde beskrivelse af anvendt regnskabspraksis.

NOTE 2	FINANSIELLE OMKOSTNINGER / DKK	2. kvartal 2024	2. kvartal 2023	1. halvår 2024	1. halvår 2023
	Renteomkostninger	-7.390.758	-4.423.675	-14.655.075	-8.214.371
	Valutakurstab, netto	-5.828	-18.511	-12.589	-34.608
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>-7.396.586</b>	<b>-4.442.186</b>	<b>-14.667.664</b>	<b>-8.248.979</b>

NOTE 3	DAGSVÆRDIREGULERING AF INVESTERINGSEJENDOMME / DKK	2. kvartal 2024	2. kvartal 2023	1. halvår 2024	1. halvår 2023
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	9.219.843	-9.852.759	31.440.362	-37.963.547
	Dagsværdiregulering af hensatte forpligtelser vedrørende ejendomme	-292.000	313.000	-1.008.000	1.219.000
	<b>Dagsværdiregulering i alt</b>	<b>8.927.843</b>	<b>-9.539.759</b>	<b>30.432.362</b>	<b>-36.744.547</b>

NOTE 4	SKAT / DKK	2. kvartal 2024	2. kvartal 2023	1. halvår 2024	1. halvår 2023
	Aktuel skat	-14.175	-14.288	-32.155	-28.202
	Ændring i udskudt skat	-1.893.359	728.763	-5.771.096	4.164.749
	Regulering af skat for tidligere år	0	0	0	0
	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>-1.907.534</b>	<b>714.475</b>	<b>-5.803.251</b>	<b>4.136.547</b>

# Koncernens noter

NOTE 5 INVESTERINGSEJENDOMME / DKK	30/06 2024	Årsregnskab 2023
<b>Dagsværdi primo</b>	<b>1.443.833.959</b>	<b>1.692.177.972</b>
Tilgange, forbedringer i eksisterende ejendomme	5.695.127	16.141.661
Årets dagsværdiregulering netto	31.440.362	-268.119.415
Årets valutakursomregning netto	928.532	3.633.741
<b>Dagsværdi ultimo</b>	<b>1.481.897.980</b>	<b>1.443.833.959</b>

## NOTE 6 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER / DKK

Lang gæld	Rente	Refinansiering	Udløber	30/06 2024
Nykredit 1.775.500 Euro F5	0,10%	31.12.2026	31.12.2026	13.212.558
Nykredit 18.000.000 Euro F5	0,10%	31.12.2026	31.12.2026	134.043.895
Nykredit 16.200.000 Euro F5	0,25%	31.12.2024	31.12.2029	120.689.946
Nykredit 5.000.000 Euro F3	0,94%	31.12.2024	31.12.2031	37.175.391
Nykredit 5.000.000 Euro F4	1,13%	31.12.2025	31.12.2031	37.175.140
Nykredit 28.529.000 Euro EUR3M	4,06%	30.09.2025	31.03.2032	211.078.838
Nykredit 31.247.100 Euro EUR3M	4,06%	30.09.2025	31.03.2032	231.695.265
<b>Lang gæld i alt</b>				<b>785.071.034</b>

**NOTE 7 HENSATTE FORPLIGTELSER / DKK**

	<b>ØVRIGE</b>	<b>SALGSFEE</b>
<b>1/1 2024</b>	<b>1.565.735</b>	<b>7.825.045</b>
Hensat for året	0	1.008.000
Anvendt i året	0	0
Valutakursomregning	966	5.845
<b>30/06 2024</b>	<b>1.566.701</b>	<b>8.838.890</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 8 EVENTUAL FORPLIGTELSER**

Der er ingen verserende retssager.



EgnsINVEST  
EjendommeTyskland

Vitus Berings Plads 5, 8700 Horsens, Danmark  
Tel. +45 7625 0146 · CVR-nr. 30 55 77 51  
[www.ejdtyskland.dk](http://www.ejdtyskland.dk) · [info@ejdtyskland.dk](mailto:info@ejdtyskland.dk)