



EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S

CVR. nr. 30 55 77 51

Halvårets resultat (DKK)

18,0 mio.

Indre værdi pr. aktie

322,43

Nettoomsætning (DKK)

27,7 mio.

EBVAT (DKK)

13,5 mio.

Resultat pr. aktie

7,67 kr.

Børskurs pr. 30/6

278

Egenkapital (DKK)

764,3 mio.

Investeringsejendomme til dagsværdi (TDKK)

1.698.524



## 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

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

## Bankforbindelser

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

## Kursfastsættelse

Selskabet er optaget til handel på First North Denmark.

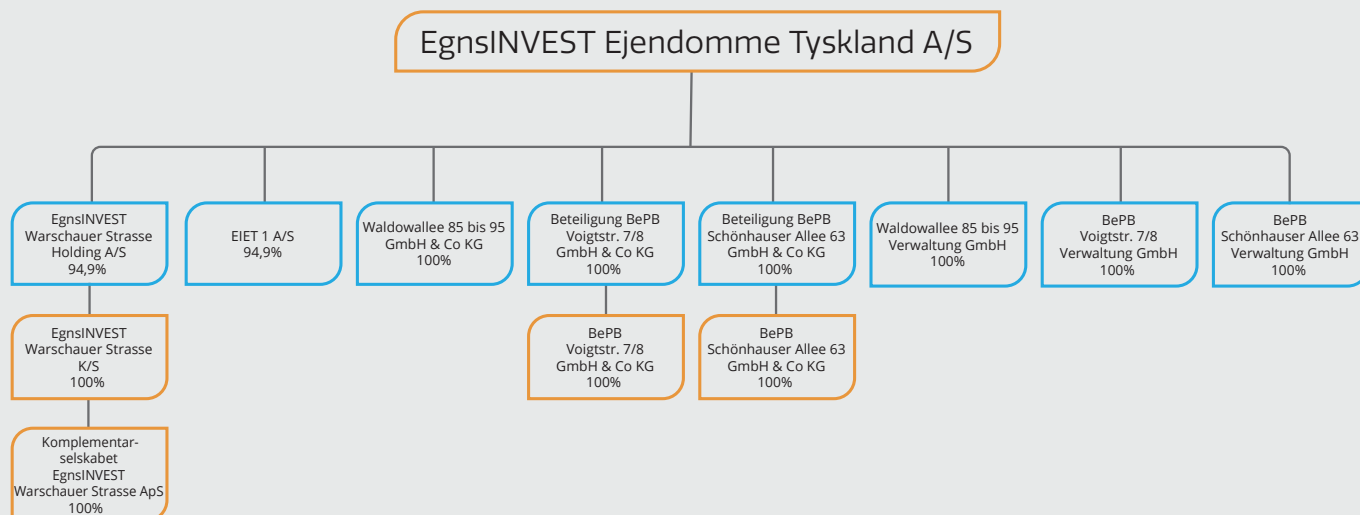
Selskabets hjemmeside:  
[www.ejdtyskland.dk](http://www.ejdtyskland.dk)

## 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 2022	2. kvartal 2021	1. halvår 2022	1. halvår 2021	Årsregnskab 2021
<b>Resultatopgørelse</b>					
Nettoomsætning	14.246	15.089	27.718	27.245	54.651
Resultat af primær drift	9.523	10.185	17.889	17.048	35.096
Finansielle poster, netto	-2.405	-2.219	-4.389	-4.440	-8.858
EBVAT - Resultat før dagsværdireguleringer og skat	7.118	7.966	13.500	12.608	26.239
Dagsværdiregulering af investerings-ejendomme	2.180	67.146	4.511	75.140	121.118
Periodens resultat før skat	9.298	75.113	18.011	87.747	147.356
Periodens resultat efter skat	7.735	63.033	14.998	73.582	123.560
<b>Balance</b>					
Investerings ejendomme til dagsværdi	1.698.524	1.533.186	1.698.524	1.533.186	1.596.470
Årets forbedringer og investeringer i investerings ejendomme	87.945	8.547	96.900	14.801	30.589
Balancesum	1.707.078	1.536.567	1.707.078	1.536.567	1.602.664
Egenkapital ekskl. minoritet	757.096	694.948	757.096	694.948	744.556
<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	3,96 kr.	31,99 kr.	7,67 kr.	37,37 kr.	62,76 kr.
Resultat pr. aktie efter skat	3,29 kr.	26,84 kr.	6,39 kr.	31,34 kr.	52,62 kr.
Indre værdi pr. aktie	322,43 kr.	295,97 kr.	322,43 kr.	295,97 kr.	317,09 kr.
Egenkapitalforrentning før dagsværdiregulering af ejendomme og skat	0,9 %	1,2 %	1,8 %	1,9 %	3,8 %
Egenkapitalforrentning før skat	1,2 %	11,3 %	2,4 %	13,3 %	21,5 %
Egenkapitalforrentning efter skat	1,0 %	9,5 %	2,0 %	11,2 %	18,1 %
Soliditetsgrad	44,4 %	45,2 %	44,4 %	45,2 %	46,5 %
Børskurs ultimo	278	238	278	238	256
Kurs / Indre værdi	0,86	0,80	0,86	0,80	0,81

## 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 dagsværdiregulering 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*



**Bayer Pharma AG** beskæftiger 5000 medarbejdere i Berlin og er dermed en af byens største arbejdspladser. Der forskes særligt i kræft og kvinders sundhed.

I 2021 BLEV DER SOLGT I ALT 979 EJENDOMME I BERLIN MOD 938 I 2020

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter og nøgletal for perioden er følgende:

- EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har i 2. kvartal 2022 realiseret et resultat før skat på i alt DKK 9,3 mio., hvoraf DKK 2,2 mio. kan henføres til dagsværdiregulering af investeringsejendomme. For perioden 1. januar - 30. juni er det samlede resultat før skat DKK 18 mio.
- Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) er på DKK 7,1 mio. i perioden 1. april - 30. juni. Resultatet før kurs- og værdireguleringer er på DKK 13,5 mio. for perioden 1. januar - 30. juni.
- Selskabets indre værdi er steget med 0,69% til 22,43 i perioden 1. april til 30. juni.
- Børskursen er steget fra 256 til 278 i perioden 1. april til 30. juni, hvilket er en stigning på 8,59%.
- Selskabets tomgang er 1,33% for boliger og 2,3% for erhverv pr. 30. juni 2022, i alt 1,43% (12 lejemaal).
- Egenkapitalforrentningen før skat udgør 1,2% for perioden 1. april til 30. juni, samt 2,4% for perioden 1. januar til 30. juni.
- De likvide beholdninger udgør DKK 7,2 mio. Der er ubenyttede kreditter i selskabet på DKK 32,5 mio., som kan anvendes til udvikling af porteføljen.

Resultatet er påvirket af, at selskabet i perioden har overtaget den ejendom, der ved udgangen af 2021 blev indgået aftale om.

## Ledelsens forventninger

Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgør DKK 13,5 mio. for perioden 1. januar - 30. juni 2022. Selskabet forventer, at EBVAT for regnskabsåret 2022 vil ligge i intervallet DKK 25-26,2 mio. Værdireguleringer af selskabets ejendomme vil indgå i det samlede resultat.

Perioden har været præget af stigende inflation og renter. Til trods herfor er der stadig efterspørgsel i markedet efter ejendomme. Især de store investorers behov for at placere likviditet er med til at fastholde en vis transaktionsvolumen i Berlin. Mæglere og valuarer udtaler, at priserne generelt ikke har ændret sig. I henhold til selskabets praksis vil en tredjedel af ejendomsporteføljen blive vurderet af ekstern valuar i 3. kvartal og bidrage til det datagrundlag, der ligger bag beregningen af ejendommenes dagsværdier. Selskabets værdistigninger i årets første seks måneder skyldes lejestigninger både generelt og som følge af afsluttede byggeprojekter, som har bidraget med flere udlejningsbare kvadratmeter. Selskabet har blandt andet bygget taglejligheder, der er blevet udlejet straks, de var færdige.

På lidt længere sigt er det usikkert, hvilken betydning rentestigningerne får. Efterspørgslen efter boliger forventes dog at blive ved med at stige og dermed presse huslejerne op. Dette skyldes både flygtningestrømme fra Ukraine og den generelle befolkningstilvækst i Berlin. Samtidig bygges der fortsat for få nye boliger.

## Oplysninger om ledelsens **øvrige erhverv**

På generalforsamlingen den 25. maj 2022 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 2022 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 2022

**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  
Jacob Jensen Brand A/S

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

250 stk. aktier i selskabet  
pr. 30/06 2022

**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 2022

**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 2022

24. marts 2022	Offentliggørelse af Årsrapport 2021
25. maj 2022	Ordinær generalforsamling
25. maj 2022	Periodemeddelelse
25. august 2022	Halvårsrapport
24. november 2022	Periodemeddelelse

## Fondsbørsmeddelelser 2022

10. januar 2022	Foreløbige hovedtal for 4. kvartal 2021
24. marts 2022	Offentliggørelse af Årsrapport 2021
04. april 2022	Foreløbige hovedtal for 1. kvartal 2022
04. maj 2022	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
25. maj 2022	Generalforsamlingens forløb 2022
25. maj 2022	Periodemeddelelse 1. kvartal 2022
06. juli 2022	Foreløbige hovedtal for 2. kvartal 2022



"Hjertet slår for Berlin og Brandenburg", skriver **Berliner Volksbank** på deres hjemmeside. Banken arbejder for at gøre de to delstater stærkere både gennem sociale tiltag og sponsorater.

## Ledelsens regnskabspåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt halvårsrapporten for perioden 1. januar - 30. juni 2022 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 2022.

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 25. august 2022

Direktionen:

Thorkild Steen Sørensen

Bestyrelsen:

Knud Lomborg  
*formand*

Ane-Lene Kjølby  
*næstformand*

Thorkild Steen Sørensen

# Koncernens resultatopgørelse

Pr. 30. juni

NOTE	DKK	2. kvartal 2022	2. kvartal 2021	1. halvår 2022	1. halvår 2021
	Nettoomsætning	14.246.471	15.089.193	27.717.515	27.245.321
	Driftsomkostninger	-3.711.032	-3.942.700	-8.005.146	-8.431.218
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>10.535.439</b>	<b>11.146.493</b>	<b>19.712.369</b>	<b>18.814.103</b>
	Administrationsomkostninger	-1.012.777	-961.524	-1.823.048	-1.766.544
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>9.522.662</b>	<b>10.184.969</b>	<b>17.889.321</b>	<b>17.047.559</b>
	Finansielle indtægter	0	170	0	170
2	Finansielle omkostninger	-2.404.493	-2.218.977	-4.388.869	-4.440.097
	<b>Resultat før dagsværdiregulerin- ger og skat</b>	<b>7.118.169</b>	<b>7.966.162</b>	<b>13.500.452</b>	<b>12.607.632</b>
3	Dagsværdiregulering af investerings- ejendomme	2.179.943	67.146.410	4.511.002	75.139.566
	<b>Resultat før skat</b>	<b>9.298.112</b>	<b>75.112.572</b>	<b>18.011.454</b>	<b>87.747.198</b>
4	Skat af periodens resultat	-1.563.141	-12.080.058	-3.013.312	-14.165.059
	<b>Periodens resultat</b>	<b>7.734.971</b>	<b>63.032.514</b>	<b>14.998.142</b>	<b>73.582.139</b>
	<b>Fordeling af periodens resultat</b>				
	Aktionærerne i moderselskabet	7.381.862	62.882.491	14.633.467	73.410.653
	Minoritetsinteresser	353.109	150.023	364.675	171.486
	<b>Resultat pr. aktie</b>				
	Resultat pr. aktie	3,29	26,84	6,39	31,34
	Udvandet resultat pr. aktie	3,29	26,84	6,39	31,34

# Koncernens totalindkomstopgørelse

Pr. 30. juni

DKK	2. kvartal 2022	2. kvartal 2021	1. halvår 2022	1. halvår 2021
Periodens resultat	7.734.971	63.032.514	14.998.142	73.582.139
<b>Poster som kan blive reklassificeret til resultatet</b>				
Valutakursregulering ved omregning fra funktionel valuta til præsentrationsvaluta	124.850	-207.368	254.616	-394.885
Anden totalindkomst i alt	124.850	-207.368	254.616	-394.885
<b>Periodens totalindkomst</b>	<b>7.859.821</b>	<b>62.825.146</b>	<b>15.252.758</b>	<b>73.187.254</b>
<b>Fordeling af periodens totalindkomst</b>				
Aktionærene i moderselskabet	7.506.712	62.675.123	14.888.083	73.015.768
Minoritetsinteresser	353.109	150.023	364.675	171.486

# Koncernens balance – aktiver

Pr. 30. juni

NOTE	DKK	1. halvår 2022	Årsregnskab 2021
	<b>Langfristede aktiver</b>		
	<b>Materielle aktiver</b>		
5	Investeringsejendomme	1.698.524.216	1.596.469.867
	<b>Materielle aktiver i alt</b>	<b>1.698.524.216</b>	<b>1.596.469.867</b>
	<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>1.698.524.216</b>	<b>1.596.469.867</b>
	<b>Kortfristede aktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos lejere	716.267	741.268
	Andre tilgodehavender	537.934	365.167
	Periodeafgrænsningsposter	70.891	86.143
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.325.092</b>	<b>1.192.578</b>
	Likvide beholdninger	7.228.641	5.001.926
	<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<b>8.553.733</b>	<b>6.194.504</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.707.077.949</b>	<b>1.602.664.371</b>

# Koncernens balance – passiver

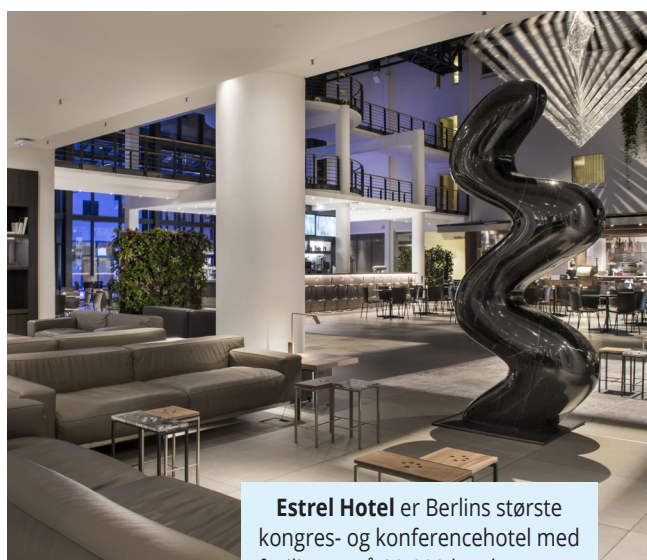
Pr. 30. juni

NOTE	DKK	1. halvår 2022	Årsregnskab 2021
	<b>Egenkapital</b>		
	Aktiekapital	234.807.000	234.807.000
	Overkurs	2.604.000	2.604.000
	Reserve for valutakursomregning	-1.110.455	-1.365.071
	Overført resultat	520.795.674	508.510.277
	<b>Moderselskabets andel af egenkapital</b>	<b>757.096.219</b>	<b>744.556.206</b>
	Minoritetsinteresser	7.195.356	6.830.681
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>764.291.575</b>	<b>751.386.887</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Gæld til kreditinstitutter	782.382.065	707.873.945
7	Hensatte forpligtelser	17.007.309	16.790.519
	Udskudt skat	114.504.929	111.489.978
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>913.894.303</b>	<b>836.154.442</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Bankgæld	22.266.948	7.107.750
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.442.549	5.388.078
	Anden gæld	2.182.574	2.627.214
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>28.892.071</b>	<b>15.123.042</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>942.786.374</b>	<b>851.277.484</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.707.077.949</b>	<b>1.602.664.371</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 2021</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>
Periodens resultat				49.669.882	49.669.882	307.981	49.977.863
Anden totalindkomst			-62.163		-62.163		-62.163
<b>Totalindkomst</b>			<b>-62.163</b>	<b>49.669.882</b>	<b>49.607.719</b>	<b>307.981</b>	<b>49.915.700</b>
<b>Egenkapital pr. 31/12 2021</b>	<b>234.807.000</b>	<b>2.604.000</b>	<b>-1.365.071</b>	<b>508.510.277</b>	<b>744.556.206</b>	<b>6.830.681</b>	<b>751.386.887</b>
Periodens resultat				14.633.467	14.633.467	364.675	14.998.142
Anden totalindkomst			254.616		254.616		254.616
<b>Totalindkomst</b>			<b>254.616</b>	<b>14.633.467</b>	<b>14.888.083</b>	<b>364.675</b>	<b>15.252.758</b>
Udbetalt udbytte				-2.348.070	-2.348.070		-2.348.070
<b>Egenkapital pr. 30/6 2022</b>	<b>234.807.000</b>	<b>2.604.000</b>	<b>-1.110.455</b>	<b>520.795.674</b>	<b>757.096.219</b>	<b>7.195.356</b>	<b>764.291.575</b>





**Estrel Hotel** er Berlins største kongres- og konferencehotel med faciliteter på 30.000 kvadratmeter til at afholde koncerter, messer og kongresser og 1.125 værelser.



43% AF BERLINS OVERNATTENDE GÆSTER BOR PÅ ET AF HOTELLERNE I MITTE

# Koncernens pengestrømsopgørelse

	1. halvår 2022	1. halvår 2021	Årsregnskab 2021
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>17.889.321</b>	<b>17.047.559</b>	<b>35.096.272</b>
Reguleringer til pengestrømme:			
Ændringer i driftskapital	-2.221.754	-1.371.661	-1.567.447
<b>Pengestrømme fra primær drift</b>	<b>15.667.567</b>	<b>15.675.898</b>	<b>33.528.825</b>
Renteudbetalinger	-4.238.110	-4.272.979	-8.522.277
Betaling af selskabsskat	-34.521	-35.176	-61.705
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>11.394.936</b>	<b>11.367.743</b>	<b>24.944.843</b>
Køb af investeringsejendomme	-78.972.628	0	0
Forbedring af investeringsejendomme	-17.233.021	-13.984.559	-29.036.148
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>-96.205.649</b>	<b>-13.984.559</b>	<b>-29.036.148</b>
Provenu ved indfrielse/låneoptagelse	89.386.913	3.126.251	7.111.030
Udbetalt udbytte til aktionærer i moderselskab	-2.348.070	-2.348.070	-2.348.070
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>87.038.843</b>	<b>778.181</b>	<b>4.762.960</b>
<b>Periodens pengestrøm</b>	<b>2.228.130</b>	<b>-1.838.635</b>	<b>671.655</b>
<b>Likvider</b>			
<b>Likvider primo</b>	<b>5.001.926</b>	<b>4.333.117</b>	<b>4.333.117</b>
Periodens pengestrøm	2.228.130	-1.838.635	671.655
Valutakursregulering likvider	-1.415	1.600	-2.846
<b>Likvider ultimo</b>	<b>7.228.641</b>	<b>2.496.082</b>	<b>5.001.926</b>
Ubenyttet træk på kreditter	32.518.990	50.426.089	47.631.740
<b>Likvider til rådighed</b>	<b>39.741.948</b>	<b>52.922.171</b>	<b>52.633.666</b>

# 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 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 2021, og som er i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU.

Vi henviser til årsrapporten 2021 for den fulde beskrivelse af anvendt regnskabspraksis.

NOTE 2	FINANSIELLE OMKOSTNINGER / DKK	2. kvartal 2022	2. kvartal 2021	1. halvår 2022	1. halvår 2021
	Renteomkostninger	-2.378.648	-2.218.830	-4.351.169	-4.438.970
	Valutakurstab, netto	-25.845	-147	-37.700	-1.127
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>-2.404.493</b>	<b>-2.218.977</b>	<b>-4.388.869</b>	<b>-4.440.097</b>

NOTE 3	DAGSVÆRDIREGULERING AF INVESTERINGSEJENDOMME / DKK	2. kvartal 2022	2. kvartal 2021	1. halvår 2022	1. halvår 2021
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.313.943	69.378.410	4.722.002	77.642.566
	Dagsværdiregulering af hensatte forpligtelser vedrørende ejendomme	-134.000	-2.232.000	-211.000	-2.503.000
	<b>Dagsværdiregulering i alt</b>	<b>2.179.943</b>	<b>67.146.410</b>	<b>4.511.002</b>	<b>75.139.566</b>

NOTE 4	SKAT / DKK	2. kvartal 2022	2. kvartal 2021	1. halvår 2022	1. halvår 2021
	Aktuel skat	-13.702	-13.263	-34.521	-35.176
	Ændring i udskudt skat	-1.549.439	-12.066.795	-2.978.791	-14.129.883
	Regulering af skat for tidligere år	0	0	0	0
	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>-1.563.141</b>	<b>-12.080.058</b>	<b>-3.013.312</b>	<b>-14.165.059</b>

# Koncernens noter

NOTE 5 INVESTERINGSEJENDOMME / DKK	30/06 2022	Årsregnskab 2021
<b>Dagsværdi primo</b>	<b>1.596.469.867</b>	<b>1.441.514.350</b>
Tilgange, ny erhvervelser	78.972.628	0
Tilgange, forbedringer i eksisterende ejendomme	17.927.400	30.589.244
Årets dagsværdiregulering netto	4.722.002	125.191.116
Årets valutakursomregning netto	432.319	-824.843
<b>Dagsværdi ultimo</b>	<b>1.698.524.216</b>	<b>1.596.469.867</b>

NOTE 6 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER / DKK				30/06 2022
Lang gæld	Rente	Refinansiering	Udløber	
Nykredit 1.775.500 Euro F5	0,04%	31.12.2026	31.12.2026	13.158.165
Nykredit 18.000.000 Euro F5	0,04%	31.12.2026	31.12.2026	133.566.147
Nykredit 4.000.000 Euro F5	0,62%	31.12.2022	31.12.2027	29.694.565
Nykredit 12.000.000 Euro F5	0,40%	31.12.2023	31.12.2028	89.046.349
Nykredit 24.308.100 Euro F3	-0,04%	31.12.2022	31.12.2029	180.585.022
Nykredit 19.100.000 Euro F4	0,04%	31.12.2023	31.12.2029	141.898.110
Nykredit 16.200.000 Euro F5	0,19%	31.12.2024	31.12.2029	120.319.767
Nykredit 5.000.000 Euro F3	0,94%	31.12.2024	31.12.2031	37.057.010
Nykredit 5.000.000 Euro F4	1,13%	31.12.2025	31.12.2031	37.056.930
<b>Lang gæld i alt</b>				<b>782.382.065</b>

**NOTE 7 HENSATTE FORPLIGTELSE / DKK****SALGSFEE****1/1 2022****16.790.519**

Hensat for året

211.000

Anvendt i året

0

Valutakursomregning

5.790

**30/06 2022****17.007.309**

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 FORPLIGTELSE**

Der er ingen verserende retssager.

### Halvårsrapportens fotos

Berlins erhvervsliv har udviklet sig positivt de seneste mange år, hvilket har tiltrukket nye indbyggere og skabt vækst på ejendomsmarkedet. Selskabet har udvalgt forskellige virksomheder med aktiviteter i Berlin og fotograferet deres kontorer og produktionsfaciliteter. Billederne er brugt som illustration i selskabets årsrapport. Fotoene er overvejende egen produktion.



EgnsINVEST  
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)