

# Årsrapport 2021



EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S

CVR. nr. 30 55 77 51

Årets resultat (DKK)

147,4 mio.

Indre værdi pr. aktie

317,09

Nettoomsætning (DKK)

54,7mio.

EBVAT (DKK)

26,2 mio.

Resultat pr. aktie

62,76 kr.

Børskurs (Ultimo)

256

Egenkapital (DKK)

751,4 mio.

Investeringsejendomme til dagsværdi (TDKK)

1.596.470

# Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	04
Koncernoversigt	04
Koncern hoved- og nøgletal	05
<b>Ledelsesberetning</b>	
Året 2021	07
Hovedaktivitet	07
Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold	07
Udbytte	11
Morderselskabet	11
Ledelsens forventninger	11
Aktien	12
Usædvanlige forhold	12
Usikkerhed ved indregning og måling	12
Efterfølgende begivenheder	12
Udviklingen i Berlin	14
ESG-forhold	20
Koncernens strategi	22
Risikofaktorer	24
Virksomhedsledelse	30
Oplysninger om ledelsens øvrige erhverv	32
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsens regnskabspåtegning	35
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	36
<b>Koncernens årsrapport</b>	
Koncernens resultatopgørelse	40
Koncernens totalindkomstopgørelse	41
Koncernens balance	42
Koncernens egenkapitalopgørelse	44
Koncernens pengestrømsopgørelse	46
Koncernens noteoversigt	47
<b>Morderselskabets årsrapport</b>	
Morderselskabets resultatopgørelse	67
Morderselskabets totalindkomstopgørelse	67
Morderselskabets balance	68
Morderselskabets egenkapitalopgørelse	70
Morderselskabets pengestrømsopgørelse	71
Morderselskabets noteoversigt	73

## Selskabsoplysninger

### Navn og hjemsted

EgnsvEST 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:

EgnsvEST Holding A/S, Horsens, 16,13%  
Sparekassen Danmark af 1871, Vrå, 8,29%  
Sparekassen Kronjylland, Randers, 7,17%

### Revision

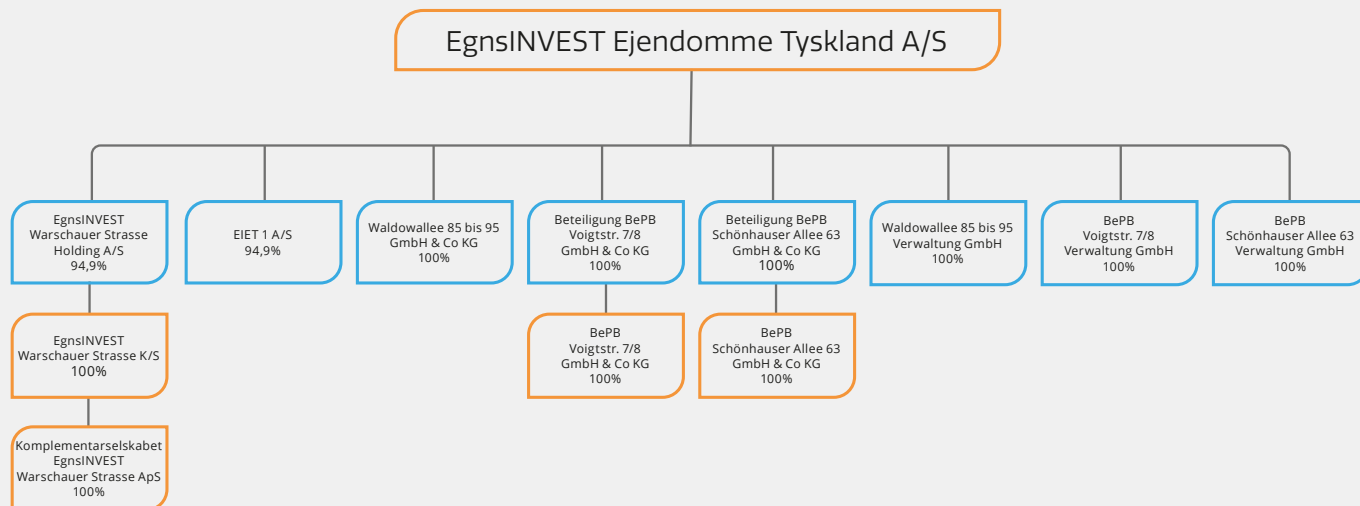
Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

### Bankforbindelser

Sparekassen Kronjylland  
Tronholmen 1  
8960 Randers SØ

Sparekassen Danmark  
Østergade 15  
9760 Vrå

## Koncernoversigt



# Koncern hoved- og nøgletal

Koncernens udvikling de seneste fem år kan beskrives således:

HOVEDTAL / TDKK	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Resultatopgørelse</b>					
Nettoomsætning	54.651	51.179	51.405	48.186	44.350
Resultat af primær drift	35.096	32.191	32.442	28.681	25.453
Finansielle poster, netto	-8.858	-8.836	-11.957	-11.190	-11.444
EBVAT - Resultat før dagsværdi-reguleringer og skat	26.239	23.355	20.485	17.492	14.010
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	121.118	13.777	60.281	69.096	46.520
Årets resultat før skat	147.356	37.132	80.766	86.588	60.530
Årets resultat efter skat	123.560	30.830	67.948	72.771	50.798
<b>Balance</b>					
Investeringsejendomme til dagsværdi	1.596.470	1.441.514	1.404.813	1.231.919	1.124.585
Årets forbedringer og investeringer i investeringsejendomme	30.589	25.192	13.049	7.970	11.971
Balancesum	1.602.664	1.446.894	1.416.841	1.247.217	1.130.467
Egenkapital ekskl. minoriteter	744.556	624.281	598.404	533.052	461.686
<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	62,76 kr.	15,81 kr.	34,4	36,88	25,78
Resultat pr. aktie efter skat	52,62 kr.	13,13 kr.	28,94	30,99	21,63
Indre værdi pr. aktie	317,09 kr.	265,87 kr.	254,85	227,02	196,62
Egenkapitalforrentning før dagsværdi-regulering af ejendomme og skat	3,8%	3,8%	3,6%	3,5%	3,2%
Egenkapitalforrentning før skat	21,5%	6,1%	14,3%	17,4%	13,8%
Egenkapitalforrentning efter skat	18,1%	5,0%	12,0%	14,6%	11,6%
Soliditetsgrad	46,5%	43,1%	42,2%	42,7%	40,8%
Børskurs ultimo	256	246	234	198	178
Kurs/Indre værdi	0,81	0,93	0,92	0,87	0,90

## Nøgletalsformler (Anbefalinger og nøgletal)

Resultat pr. aktie før skat:

Resultat pr. aktie efter skat:

Indre værdi pr. aktie:

Egenkapitalforrentning før dagsværdi-regulering af ejendomme og skat:

Egenkapitalforrentning før skat:

Egenkapitalforrentning efter skat:

Soliditetsgrad:

Kurs/Indre værdi (P/BV):

*Resultat før skat / Gennemsnitlig antal aktier*

*Resultat efter skat / Gennemsnitlig antal aktier*

*Egenkapital ekskl. minoriteter ultimo / Antal aktier ultimo*

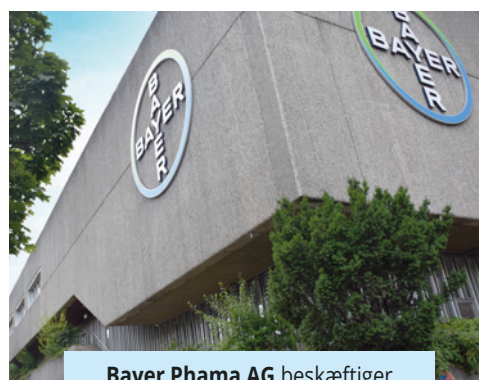
*EBVAT / Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoriteter*

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

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

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

*Børskurs/Indre værdi*



**Bayer Phama 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

# Året 2021

## Hovedaktivitet

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S ejer, driver og udvikler erhvervs- og boligejendomme i Berlin.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

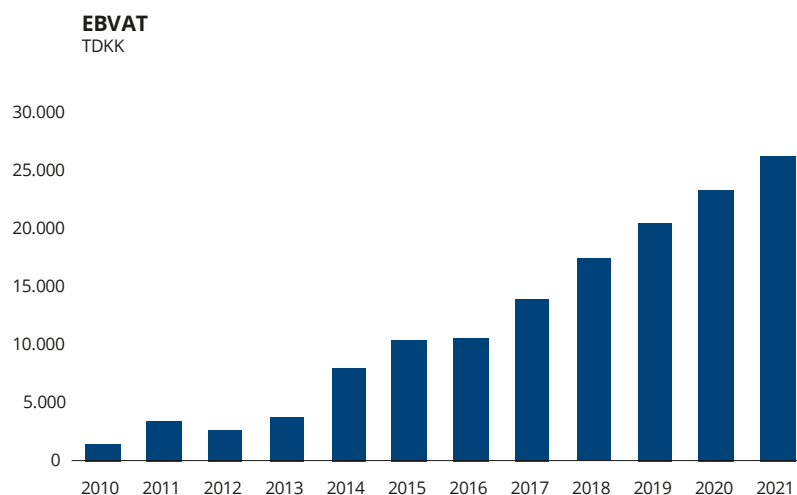
### Årets resultat

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har realiseret et resultat før skat i 2021 på i alt DKK 147,4 mio. på koncernniveau mod DKK 37,1 mio. sidste år, hvilket ledelsen betragter som tilfredsstillende. Af årets resultat udgør værdiregulering af investeringsejendommene DKK 121,1 mio. mod DKK 13,8 mio. sidste år. Driftsresultatet (EBVAT) er dermed på DKK 26,2 mio. mod DKK 23,4 mio. sidste år. Forventningerne til årets EBVAT ved seneste periodemeddelelse lå i intervallet DKK 25,5-26,5 mio.

Efter at have været i funktion i godt et år blev Berlins særlige lejelov, Mietendeckel erklæret ugyldig af Forfatningsdomstolen den 15. april 2021. Den særlige lejelov var vedtaget af Berlins daværende senat med henblik på at dæmme op for de store lejestigninger, som byen har oplevet de seneste mange år. Loven trådte i kraft i februar 2020. Den er gennem hele perioden blevet voldsomt kritiseret af juridiske eksperter, som allerede under lovens udarbejdelse advarede politikerne om, at den var forfatningsstridig. De to væsentligste elementer i loven var 1. at lægge låg på lejen, og 2. at sænke bestående leje. Låget på lejen indebar, at lejen ikke kunne stige. Nedsættelsen af bestående leje skulle ske til et af senatet fastlagt niveau, hvis lejen lå 20% over dette niveau.

Efter domstolens afgørelse er Mietendeckel rullet tilbage og erstattet af den oprindelige lejelov, som også gælder i Tysklands øvrige storbyer. Dermed bortfaldt kravet om at fastholde lejen på det eksisterende niveau. Ligeledes var de nedsatte huslejer ugyldige. De tilbageholdte lejestigninger sammen med lejereduktionerne kunne juridisk set opkræves hos lejerne fra det tidspunkt, de var blevet indført. Hvorvidt det også i praksis var muligt at inddrive dette tilgodehavende, var til gengæld mere usikkert på daværende tidspunkt. Domstolens afgørelse betød umiddelbart, at koncernen opjusterede forventningerne til årets resultat, men da det var usikkert, om det i praksis var muligt at inddrive lejen for alle de måneder i 2020 og 2021, hvor Mietendeckel havde været i funktion, foretog koncernen en hensættelse på den tilgodehavende leje. Det viste sig dog, at koncernen i højere grad end forventet lykkedes med at inddrive sit tilgodehavende og allerede ved indgangen til fjerde kvartal kunne tilbageføre den afsatte hensættelse vedrørende den tilgodehavende leje. Da det ligeledes var lovligt igen at lade boliglejen begynde at stige bidrog begge dele til, at koncernen opjusterede forventningerne til EBVAT endnu engang i tredje kvartal 2021.

Tyskland har også i 2021, lige som resten af verden, været ramt af nedlukninger i store dele af samfundet. Det har været nødvendigt at give henstand med lejen for de af selskabets erhvervslejere, som har været hårdt ramt af nedlukningerne. Dette har haft indvirkning på årets driftsomkostninger i 2021 i form af tabs-hensættelser. Beløbet udgør TDKK 234 og påvirker ikke årets resultat ekstraordinært.



Udviklingen i EBVAT skyldes både rentebesparelser, udvidelser af porteføljen samt effektiviseringer af driften.

Den store stigning i EBVAT med DKK 2,8 mio. skyldes, at Berlins særlige lejelov blev erklæret forfatningsstridig, og lejen dermed kunne hæves igen tillige med tilbagevirkende kraft. Dette gav en lejeforhøjelse på DKK 3,5 mio. Heraf kan ca. TDKK 800 henføres til ekstraordinære lejeindtægter, idet de vedrører 2020. Som følge af Forfatningsdomstolens afgørelse i april 2021 vedr. lejeloven har koncernen valgt at få foretaget en fuld vurdering af samtlige ejendomme, hvilket påvirker driftsomkostningerne i året. Med henblik på at holde ejendommene på det fastlagte kvalitetsniveau har der også været øgede udgifter til vedligeholdelse. Det høje vedligeholdelsesniveau sikrer lejere i ejendommene og sørger for, at fastholde ejendomsværdierne. De to nævnte forhold bevirker at driftsomkostningerne stiger sammenholdt med sidste regnskabsår.

Ved regnskabsårets udgang havde koncernen tomgang i femten enheder. Tomgangsprocenten for boliger var 1,7% og for erhverv 3,5%. På samme tidspunkt i 2020 havde koncernen tomgang i tyve enheder fordelt med 2,1% for boliger og 5,68% for erhverv. Tomgangsprocenten anses for tilfredsstillende.

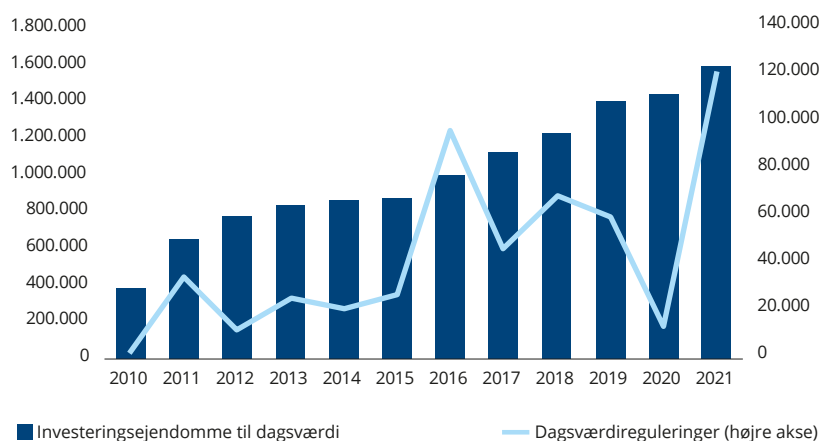
Tomgangstallene følges tæt. Koncernen anvender forskellige markedsføringskanaler og er opmærksom på at have en fornuftig dialog med både lejere og administratorer for at sikre en høj udlejningsprocent. Selskabet står for forhandlingerne, når lejekontrakterne i de større erhvervslejemål skal indgås, forlænges eller opsiges. Endvidere holder koncernen sig ajour med viden om udviklingen på ejendomsmarkedet gennem artikler, økonomiske analyser og rapporter og ved at være i dialog med forskellige aktører på ejendomsmarkedet. Der opleves fortsat stor

efterspørgsel efter boliglejemål, hvilket også fremgår af selskabets tomgangsprocent på disse lejemål. Der er løbende dialog med selskabets erhvervslejere, hvis der opleves problemer med betalingen. Ved at sikre tæt og hurtig kontakt med lejerne har koncernen et godt overblik over eventuel fremtidig tomgang og kan tidligt i processen søge efter nye lejere eller indgå aftaler om udskudt lejebetaling med de eksisterende lejere, hvis det efter nærmere kreditvurderinger skønnes rentabelt.

Værdireguleringen af investeringsejendommene udgør i alt DKK 121,1 mio. Ejendommene i porteføljen er reguleret til dagsværdi med DKK 125,1 mio. heri er modregnet en hensættelse til salgs- og incentive-fee på DKK 4 mio. Værdireguleringerne understøttes af såvel eksterne valuarvurderinger som af mæglervurderinger. Valuarvurderingerne indhentes i løbet af året i forbindelse med købsundersøgelser og til dokumentation af ejendommenes værdier i forhold til koncernens kreditgivere. Mæglervurderingerne bruges til at understøtte DCF-modellen til værdiansættelse af koncernens ejendomme. Koncernen indtægtsfører potentiale, når der er opnået byggetilladelser på konkrete byggeprojekter, eller så snart det skønnes, efter assistance fra eksterne byggerådgivere, at ikke udnyttede byggekvadratmeter vil kunne repræsentere en værdi og er realiserbare. Som følge af de forhøjede lejeindtægter og den ophævede lovgivning blev samtlige af koncernens ejendomme vurderet af en valuar i 2021. Valuarvurderingerne understøttes af de stikprøvevise mæglervurderinger, der også er indhentet i året samt evt. købstilbud, der med mellemrum bliver afgivet på koncernens ejendomme. Gennem valuarvurderingerne blev det bekræftet, at der stadig er stor

## Investeringsejendomme

TDKK





efterspørgsel efter ejendomme i Berlin og som følge af de forhøjede lejeindtægter samt købstilbud var det muligt at foretage værdireguleringer for DKK 125,1 mio.

Et væsentligt element i EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S' strategi handler om at udvikle porteføljen ved at optimere eksisterende arealer. I 2021 har selskabet således haft to større byggeprojekter i gang, hvor både uudnyttede tagetager, gamle depotrum og et tidligere erhvervslejemål bliver bygget om til i alt 16 nye lejligheder. Projekterne bliver løbende færdige, og de første lejligheder forventes klar til udlejning i starten af 2022. I alt bidrager de omtalte projekter med 1.238 nye udlejningsbare kvadratmeter i attraktive kvarterer. Værdiansættelsen af projekterne indtægtsføres i takt med færdiggørelsesgraden.

Årets værdireguleringer på ejendommene udgør 7,5% af koncernens samlede aktivmasse mod 1,0% i 2020, hvor den nu ulovlige lejelovgivning trådte i kraft og dermed fjernede en del af lejeindtægterne. 2021 har været et ekstraordinært år, når det handler om dagsværdireguleringerne, da lejeindtægterne igen måtte opkræves og kunne tillægges ejendommens drift. Til sammenligning udgjorde værdireguleringerne 4,3% af den samlede aktivmasse i 2019.

I arbejdet med at lede, drive og udvikle koncernen, udnyttes en bred palette af viden, erfaringer og kompetencer, som erhverves gennem koncernens mangeårige udbydere af managementydelser, EgnsinVEST Management A/S. En af ydelserne er akkvisition. Koncernens fysiske tilstedeværelse på ejendomsmarkedet gennem 15 år betyder, at der er opbygget et netværk af gode kontakter både i Berlin og Danmark. Det kommer løbende koncernen til gode i forbindelse med akkvisitioner. Der lægges vægt på at have et indgående kendskab til porteføljen ved at være fysisk til stede i ejendommene og ved at have en tæt kontakt til administratorer og viceværter, som har deres gang i ejendommene. Det indgående kendskab gør det muligt at fastholde og overvåge kvalitetsniveauet i koncernens ejendomme. Ligeledes skabes der et overblik over, hvordan eksisterende kvadratmeter kan udnyttes bedre, og hvor det er muligt at bygge nyt. Koncernens tilstedeværelse og netværk gør også, at arbejdet med myndighedsgodkendelser i form af byggetilladelser med videre kan optimeres, hvorved tidsfaktoren, som ofte er afgørende ved byggeri, kan bruges til at optimere økonomien i projekterne. Lokale håndværkere og rådgivere udfører de konkrete opgaver, mens planlægningen og opfølgningen varetages gennem managementselskabet. Arbejdet fordrer en god kontakt til kompetente rådgivere og til myndighederne i både Danmark og Berlin.



Berlins berømte sygehus, **Charité**, kendt fra tv-serie af samme navn, er Tysklands mest forskningstunge medicinske institution og kåret som det bedste hospital i Europa i 2019, 2020 og 2021.

Til trods for, at de igangværende byggeprojekter har krævet et budgetteret træk på koncernens byggekreditter, udgør de likvide beholdninger DKK 5,0 mio. ved årets udgang. Disse stammer udelukkende fra indgåede huslejer ved årsskiftet. I 2020 udgjorde likviderne ved årets afslutning DKK 4,3 mio. Soliditetsgraden for koncernen er 46,5% mod 43,1% sidste år. Ved udgangen af 2021 er der kreditfaciliteter til rådighed på DKK 47,6 mio., og koncernen er dermed fortsat sikret fornuftig likviditet til at foretage de strategiske investeringer, der sikrer koncernens fremtidige pengestrømme bedst muligt. De foretagne træk på byggekreditterne forventes afløst af realkreditbelåning, når de 16 lejligheder er udlejet.

Koncernens indre værdi er på 317,09 pr. aktie ved årets afslutning mod 265,87 pr. aktie ved begyndelsen af året. Egenkapitalforrentningen før skat udgør 21,5% mod 6,1% sidste år, hvilket skyldes, at dagsværdireguleringerne udgør en væsentlig del af årets resultat i dette regnskabsår. Ses der alene på



**AI Campus Berlin**, samler startup-virksomheder og forskere, der arbejder med kunstig intelligens, og gør det muligt for dem at arbejde sammen.

egenkapitalforrentningen før dagsværdiregulering og skat, medvirker stigningen i EBVAT på DKK 2,8 mio. til, at egenkapitalforrentningen kan fastholdes på 3,8% igen i 2021.

## Udbytte

Koncernen genererer løbende en fornuftig opbygning af likvider, og i lighed med sidste år indstiller bestyrelsen til generalforsamlingen, at der udbetales udbytte. Der foreslås et udbytte på DKK 1,00 pr. aktie á 100 kr., i alt DKK 2,35 mio.

### Udbyttebetaling

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
0,75%	0,75%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%

## Moderselskabet

De generelle kommentarer, der er givet for koncernen, er også dækkende for selskabet. Kapitalandele og tilgodehavender i tilknyttede selskaber måles i moderselskabets regnskab til kostpris.

## Ledelsens forventninger

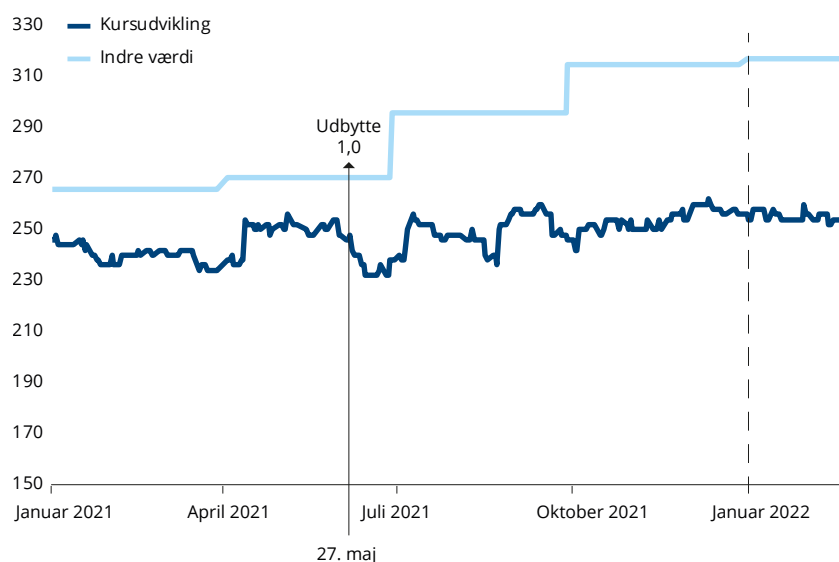
Koncernen vil igen i 2022 fokusere på at renovere gennem totalrenoveringer ved fraflytninger idet loven nu giver mulighed for at gennemføre lejestigninger

ved gennemgribende renoveringer på eksisterende lejemaal og opnå et merafkast af de investerede renoveringer. Koncernen fokuserer fortsat på at øge og udvide de udlejningsbare kvadratmeter både gennem opkøb og gennem udnyttelse af eksisterende tage-tager og byggefelter.

Som følge af det brede netværk opbygget gennem mangeårig tilstedeværelse i Berlin, blev koncernen tilbudt en ejendom ved udgangen af 2021 uden om offentlige tilgængelige mæglere. På baggrund af de valuarvurderinger, der blev foretaget i 2021, og som ligger til grund for de væsentlige værdisproskrivninger i 2021, var det muligt at få tilsagn om tillægsbelåning fra koncernens realkreditinstitut på EUR 10 mio., og der blev derfor indgået aftale om køb af ejendommen med forventet overtagelse primo andet kvartal 2022.

Ledelsen forventer som følge af de nævnte forhold, at årets driftsresultat i 2022 før værdireguleringer af investeringsejendomme (EBVAT) vil ligge i intervallet DKK 25 - 26,2 mio., hvilket er på samme niveau som det netop aflagte resultat. Forventningerne til resultatet fastholdes på 2021-niveauet til trods for den kommende forøgelse af porteføljen med overtagelse i april 2022. Dette hænger sammen med, at 2021 resultatet indeholder ekstraordinære lejeindtægter, der vedrører regnskabsåret 2020, som ikke vil komme igen i 2022. Eventuelle lejlighedsrenoveringer vil udmønte sig i øgede lejeindtægter og kan derfor medvirke til en

### Udvikling i aktiekursen og indre værdi



positiv påvirkning af EBvat. Finansieringen ved køb af den nye ejendom er endnu ikke hjemtaget, og EBvat vil kunne ændres som følge heraf i både negativ og positiv retning ifht. til den budgetterede rentesats.

Ledelsens forventninger for 2022 er forbundet med usikkerhedsfaktorer, der kan medføre afvigelser i forhold til det udmeldte resultat. Der må stadig forventes en usikkerhed vedrørende tilstedeværelse af covid-19 og de negative påvirkninger, det kan skabe for visse erhvervslejerens betalingsevne. Erhvervslejerne udgør ca. 30% af koncernens omsætning. Derudover vil ændringer af omkostninger til vedligeholdelse af ejendommene, politiske og geopolitiske forhold samt ændringer i finansieringsforholdene kunne påvirke resultatet.

## Aktien

Koncernen er noteret på First North på Nasdaq OMX Nordic med 2.348.070 aktier, stykstørrelse 100. Koncernen har udbetalt udbytte de seneste syv år. Udbyttet er gået fra koncernens værdi. For at få det rette billede af afkastet fra en investering i EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S bør det derfor lægges oven i kursen.

I "Bekendtgørelse om risikomærkning af investeringsprodukter", der trådte i kraft i starten af 2017, er aktien i lighed med andre børsnoterede aktieselskaber risikomærket gul.

## Usædvanlige forhold

Den omtalte tilbagerulning af lejeloven har påvirket regnskabet ekstraordinært i 2021 med TDKK 800.

## Usikkerheder ved indregning og måling

Koncernens investeringsejendomme indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en "Discounted Cash Flow"-model (DCF-model). Modellen tager udgangspunkt i ejendommens fremtidige pengestrømme, der tilbagediskonteres med en fastlagt diskonteringsfaktor. Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at

afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusiv forventet inflation. Den i året anvendte opgørelsesmetode og den anvendte diskonteringsfaktor er for udvalgte ejendomme understøttet af eksterne vurderinger til test af de beregnede dagsværdier. Vurderingerne indhentes stikprøvevist fra såvel mæglere som valuarer.

Eksterne mæglerevurderinger indhentes stikprøvevist for udvalgte ejendomme en gang årligt udelukkende med det formål at teste de beregnede dagsværdier. Derudover udvælges med et interval på to til tre år, ejendomme til valuarvurderinger. Således bliver alle ejendomme over et interval på to til tre år vurderet af en valuar. Hvis der for eksempel søges om tillægsbelåning ved et realkreditinstitut, vurderes samtlige ejendomme af en valuar inden for det år, der ønskes tillægsbelåning. Der er indhentet valuarvurderinger af samtlige ejendomme i 2021 samt for udvalgte ejendomme i 2020, 2019 og 2018. Valuarvurderingerne anvendes primært til dokumentation af ejendommens dagsværdi over for realkreditinstituttet og sekundært til at bekræfte markedsudviklingen og understøtte koncernens beregnede dagsværdier. Derved har man et sammenligningsgrundlag op mod DCF-dagsværdierne og et billede af, om de beregnede værdier er retvisende.

Der henvises til note 2, Væsentlige regnskabsmæssige vurderinger og skøn, for en følsomhedsanalyse ved ændringer i parametrene, der anvendes i DCF-modellen.

## Efterfølgende begivenheder

Der må stadig forventes en usikkerhed omkring tilstedeværelse af covid-19, og de negative påvirkninger det kan skabe for visse erhvervslejerens betalingsevne. Erhvervslejerne udgør ca. 30% af koncernens omsætning. Det beskrevne forhold vurderes ikke at have væsentlig indflydelse eller risiko på bedømmelsen af årsregnskabet, ligesom der ikke er indtruffet andre betydningsfulde hændelser efter balancedagen, som kan ændre på bedømmelsen.



**Deutsche Telekom** leverer informations- og kommunikationsteknologiske løsninger til erhvervslivet og telefonydelser, bredbånd, internet og internet-tv til private kunder.

## Udviklingen i Berlin

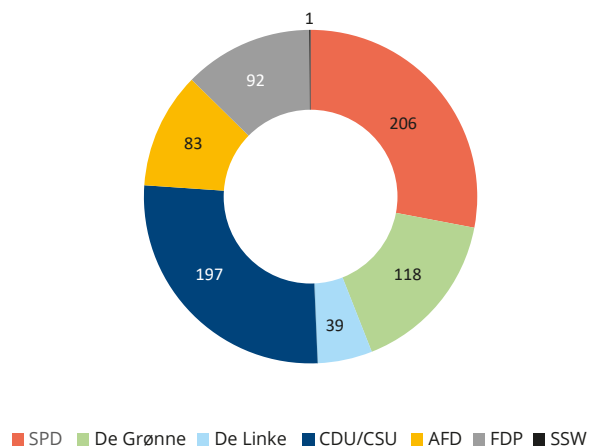
### Ny regering

Valget den 26. september 2021 blev indledningen til en ny periode i tysk politi. Merkel trådte efter 16 år tilbage, og hendes afløser i det konservative parti, CDU/CSU, Armin Laschet, formåede ikke at vinde de tyske vælgeres tillid, hvorfor CDU/CSU måtte overlade kanslerposten til SPD (socialdemokratiet). Tysklands nye kansler, Olaf Scholz, har dannet regering med De Grønne og FDP (det liberale parti).

Den nye kansler er blandt andet valgt på løftet om at hæve mindstelønnen i Tyskland fra EUR 9,82 til EUR 12,00 i timen. Det er godt nyt for 271.000 berlinere, som vil kunne mærke en lønfremgang. For boligudlejningsmarkedet har den nye regering ikke planer om at ændre væsentligt på de eksisterende forhold. Det er forventet, at Mietpreisbremse bliver forlænget til 2025 i de byer, hvor der er boligmangel herunder i Berlin.

### Fordelingen af pladserne i den tyske Rigsdag

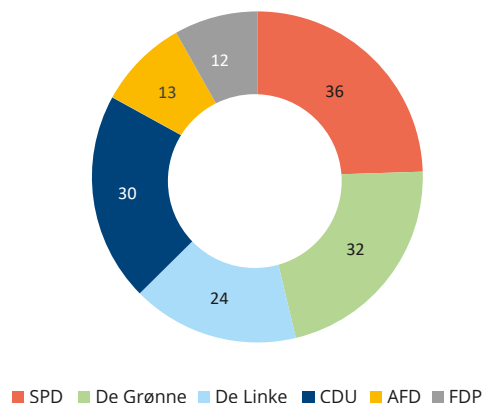
efter valget den 26. september 2021



Den 26. september 2021 var der også delstatsvalg i Berlin. Berlinerne skulle vælge medlemmerne til Abgeordnetenhaus, som de næste fem år kommer til at stå i spidsen for delstatens politiske beslutninger. Berlins borgmester hedder nu Franziska Giffey (SPD). Hun står de næste fem år i spidsen for Berlins nye senat i en regering sammen med De Grønne og de Linke (socialistisk parti). Den nye borgmester er blandt andet gået til valg på løftet om at bygge nye boliger i Berlin. Dette løfte har andre før hende forsøgt at indfri, men hendes tilgang til opgaven ser ud til at være anderledes. Hun har iværksat møder mellem de forskellige aktører på ejendoms- og boligmarkedet – både lejere og udlejere samt byggefirmaer og myndigheder, og sat sig selv for bordenden.

### Fordelingen af pladserne i Abgeordnetenhaus, Berlin

efter valget den 26. september 2021

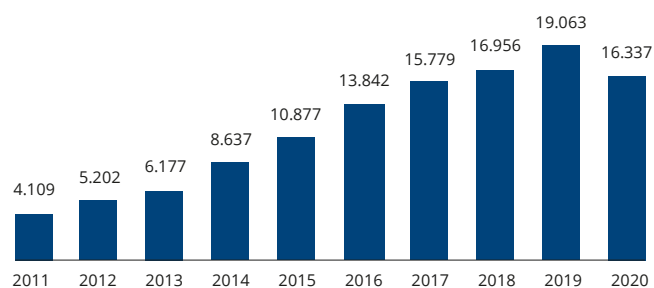


### Boligmarkedet

Baggrunden for borgmesterens fokus er et fortsat anspændt boligmarked, hvor der også i 2021 har været lange køer foran Berlins boligkontorer. Der er et stort underudbud af lejeboliger i hele byen både i det billigste og mellemste boligsegment, hvilket vil sige boliger med en leje på op til EUR 10,00 pr. kvadratmeter. Aktørerne på ejendomsmarkedet forventer, at forholdet mellem udbud og efterspørgsel de kommende år vil forblive uændret i syv af Berlins 12 distrikter, mens efterspørgslen forventes at aftage en smule i de øvrige fem distrikter. I det dyreste segment dvs. boliger med en leje pr. kvadratmeter på EUR 10,00 eller derover er efterspørgslen større end udbuddet i fire distrikter, mens der er et lille overudbud i to distrikter og balance i de øvrige seks. I syv af distrikterne forventes forholdet mellem boligudbuddet og efterspørgslen at forblive det samme de kommende år, mens der i tre distrikter bliver mere rift om lejlighederne i det dyreste boligsegment.

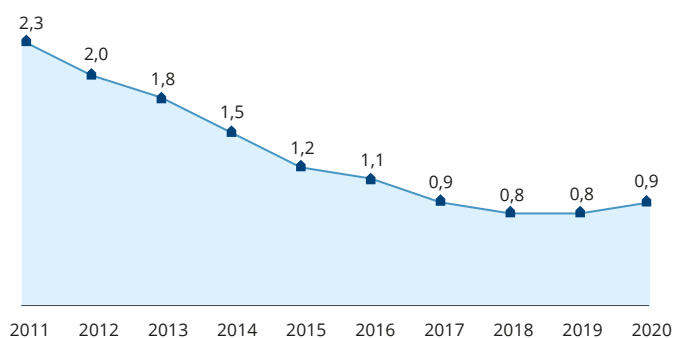
Situationen har naturligvis skabt øget aktivitet på byggepladserne med henblik på at imødekomme den store efterspørgsel efter en lejlighed. Siden 2011 er der således blevet bygget mere nyt år for år, dog med undtagelse af 2020, hvor der blev bygget færre boliger end året før. Det har blot slet ikke været tilstrækkeligt. Som det fremgår af tomgangsprocenten, er den i samme periode fra 2011 til 2020 faldet fra 2,3% til 0,9%.

### Nybyggede boliger



Kilde: IBB Wohnungsmarktbericht 2020

### Tomgangsprocent i Berlin



Kilde: Statista

### Procentvis udvikling i indbyggertallet i forhold til året før

	Berlin	Bayern	Hamborg	Tyskland
2011	0,9	0,3	0,6	0,0
2012	1,5	0,5	0,8	0,2
2013	1,4	0,6	0,8	0,3
2014	1,4	0,7	0,8	0,4
2015	1,4	0,9	1,2	0,9
2016	1,5	0,9	1,3	0,8
2017	1,3	0,6	1,2	0,4
2018	1,0	0,6	0,8	0,3
2019	0,8	0,5	0,5	0,2
2020	0,1	0,2	0,1	0,0
2021	0,1	-	-	-

Kilde: Statistik Berlin Brandenburg, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen

Ved udgangen af 2021 havde Berlin 3.775.480 indbyggere.

88.431 DANSKERE  
HAVDE 281.113  
OVERNATNINGER I  
BERLIN FRA JANUAR TIL  
OKTOBER 2021



**Deutsche Bahn AG** står for langt størstedelen af jernbanedriften i Tyskland, både i form af fjerntog og for eksempel Berlins U- og S-Bahn linjer.



Efterspørgsel efter boliger er steget til trods for, at der er bygget næsten 117.000 nye boliger de seneste 10 år. Forklaringen på situationen finder man ved at kigge på indbyggertallet. Siden 2011 har byen fået knap 350.000 nye indbyggere. Sammenlignet med alle de øvrige delstater i Tyskland er Berlin stedet, hvor den procentvise vækst i indbyggertallet har været størst år for år de seneste 10 år, bortset fra i 2020. I syv af årene har væksten været på over 1%.

## Ejendomsmarkedet

Mens ejendomsmarkedet i 2020 var præget af usikkerhed grundet covid-19 og Mietendeckel, har de tyske notarer haft travlt i 2021. I Tyskland samlet er der handlet ejendomme for EUR 111 mia. i 2021. Boligejendomme udgør med 47% klart den største andel af handlerne foran kontor- og logistikejendomme.

Berlin har stået for en tredjedel af alle ejendomshandlerne i Tyskland med i alt EUR 37,5 mia. Indeholdt i dette beløb er blandt andet fusionen mellem de to giganter, Vonovia og Deutsche Wohnen, hvor ejendomme for i alt EUR 21 mia. skiftede ejer.

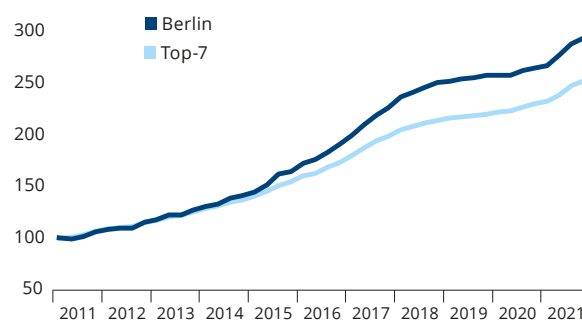
Top 7 byer i Tyskland	Gennemsnitlig leje i euro pr. m <sup>2</sup> i eksisterende ejendomme	Gennemsnitlige afkast af en investering i eksisterende ejendomme
Berlin	9	3,1%
Düsseldorf	10	3,1%
Frankfurt am Main	13	2,7%
Hamburg	11	2,9%
Køln	10	3,1%
München	17	2,6%
Stuttgart	14	2,9%

Kilde: PwC Real Estate Investor Survey

Flere aktører på markedet forventer, at 2022 også bliver et år, hvor mange ejendomme skifter hænder. Denne forventning kædes sammen med, at gevinsten ved ejendomshandel er skattefri efter 10 års ejerskab, og at netop 2011 var et år med rekordmange

## Ejendomsværdierne i etageejendomme

Data fra gennemførte handler



Kilde: vdp Die deutschen Pfandbriefbanken og egen tilvirkning

ejendomshandler. Det forventes, at mange investorer, som købte ejendomme i 2011, vil sælge for at få den skattefrie gevinst.

For ejendomsinvestorer er det attraktivt at investere i boligejendomme i storbyområder som Berlin, fordi den store efterspørgsel efter en ledig bolig garanterer lave tomgangsprocenter og dermed sikre huslejebetalinger. Det ses også ved, at boligejendomme som aktivklasse i 2021 har fastholdt sit spænd til den risikofrie rente. Gennemsnittet i dette spænd for eksisterende boligejendomme i Tyskland ligger på 2,5%. I Berlin er det på 3,1% og i München på 2,6%. Som det fremgår af tabellen, er der ret store forskelle på, hvilken leje borgerne i de respektive byer betaler i gennemsnit pr. kvadratmeter. I Berlin er den gennemsnitlige leje pr. kvadratmeter i eksisterende ejendomme EUR 9, mens den i München er EUR 17 pr. kvadratmeter. Eftersom huslejestigninger er en af udviklingsmulighederne i en investeringsejendom, er en forskel i den gennemsnitlige leje pr. kvadratmeter på EUR 8 alt andet lige væsentligt.

Det har være attraktivt at eje ejendomme i Tysklands top 7 byer de seneste år. Når værdien af de ejendomshandler, der er gennemført de seneste 10 år, er blevet analyseret, fremgår det ligeledes, at ejendomsværdierne har udviklet sig mest positivt i Berlin.

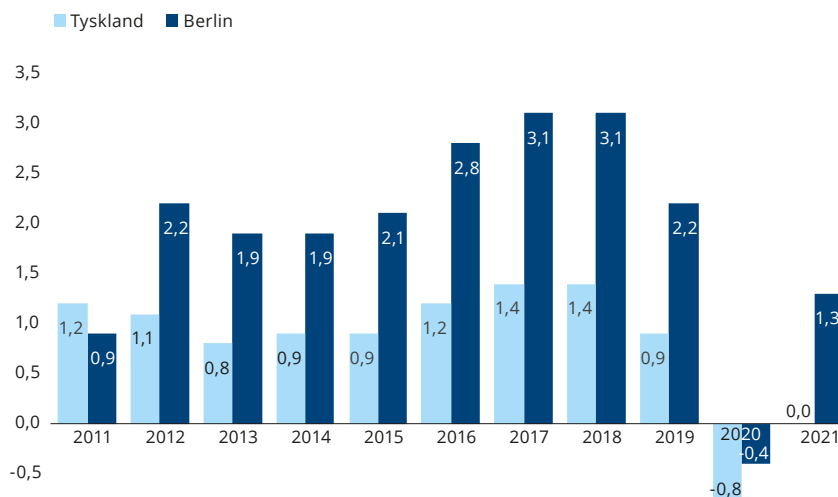


Medievirksomheden, **Axel Springer**, med hovedsæde i Berlin opererer i mere end 40 forskellige lande og udgiver blandt andet Bild, RollingStone og Politico.



JUNI ER BERLINS  
VARMESTE MÅNED (38,6 °C)  
OG JANUAR DEN  
KOLDESTE (-7 °C)

### Udvikling i beskæftigelsen



Kilde: Statistik Berlin Brandenburg og Statistisches Bundesamt

## Beskæftigelse og erhvervsliv

Næsten to år med nedlukninger og restriktioner har sat sine spor i det berlinske erhvervsliv. Væksten er dog kommet tilbage i 2021, og der forventes en stigning i BNP på 3% for hele året. Den øgede aktivitet har også påvirket beskæftigelsen, som stiger med 1,3% i 2021, mens der i Tyskland som helhed er det samme antal beskæftigede i 2021 som i 2020. Berlin demonstrerer dermed endnu en gang en enestående evne til at skabe nye jobs og få flere i arbejde. Samtidig har byen et dynamisk arbejdsmarked, og et erhvervsliv, der er tilpasningsdygtigt i en krisesituation.

Det er særligt i de erhvervsrelaterede servicefag, hvor væksten har været stor, og da de udgør 30% af omsætningen i Berlin har det stor betydning for den samlede vækst, hvordan disse virksomheder klarer sig. Det største omsætningsplus står telekommunikation for med en vækst på 20,5% efterfulgt af informations-tjenesteydelser med en vækst på 16% i de første seks måneder i forhold til sidste år. Ikke overraskende ser det anderledes trængt ud i restaurations- og hotelbranchen, som har mistet omsætning under pandemien. I forhold til før krisen har branchen mistet 57% af omsætningen, og alene i de første seks måneder af 2021 er omsætningen faldet 22,9%. Industriproduktion fylder mindre i Berlins økonomi end den gør i Tyskland som helhed. Det er dog alligevel positivt, at der har været fremgang i de første tre kvartaler på 4,3%. Den stærke medicinalindustri har bidraget med et plus på 3,2%, mens de mindre industrier, el-produkter, maskiner og metalvarer har haft en øget omsætning på mellem 26,7%, 19,7% og 20,6%.

Startup-virksomhederne i Tyskland har udviklet sig eksplosivt og tiltrukket risikovillig kapital i en størrelse, som aldrig før er set. I forhold til 2020 er beløbet vokset med 229% til EUR 17,36 mia. Berlin alene har tiltrukket EUR 10,48 mia., og har dermed for alvor cementeret sin status som Tysklands startup-hovedstad. Beløbet svarer til en vækst på 243% i forhold til 2020.

Der var i løbet af 2021 flere runder, hvor store beløb blev tilført virksomhederne. Det berlinske udbringningsfirma, Gorillas har især haft investorernes bevilgning. Ikke alene er det med på top10-listen to gange, selskabet topper også listen. I marts modtog Gorillas EUR 241 mio. og i september EUR 861 mio. Når det gælder udvikling af teknologibaserede løsninger til finans- og forsikringsvirksomheder, løber de berlinske iværksættere og udviklere fra konkurrenterne. I 2021 modtog de samlet EUR 3,2 mia., hvilket udgør 85% af kapitalen i dette segment. Blandt de mest succesfulde på markedet hører N26, en mobilbank, som i oktober fik en kapitaltilførsel på EUR 775 mio. og Trade Republic, som modtog EUR 747 mio. i maj. Sidstnævnte har specialiseret sig i at give kunderne let adgang til investeringsmarkederne via mobiltelefonen. E-handelsmarkedet har Berlin sat sig endnu tungere på. I alt blev der i Tyskland investeret EUR 3,7 mia. i sektoren. Heraf blev 91%, EUR 3,4 mia., investeret i virksomheder med adresse i Berlin.

## ESG-forhold\*

### Klima- og miljøforhold

Skønt der i de seneste par år har været et stort fokus på at håndtere udfordringerne forbundet med covid-19 har der også været arbejdet med klimadags-ordenen. Dette arbejder er dog i højere grad foregået under radaren, men sådan vil det ikke fortsætte. I de kommende år vil der blive sat mere fokus på, hvilke tiltag, der er i gang, for at få en mere bæredygtig og grøn forretningsdrift, hvor forbrug og ressourcer hænger sammen. Der vil blive øget opmærksomhed på, hvordan der arbejdes for at begrænse CO<sub>2</sub>-udledningen, når der udvikles på selskabets ejendoms- portefølje. Det handler om et fælles ansvar for på sigt at leve op til EU's klimamål om at være CO<sub>2</sub>-neutral i 2050 og i et endnu større perspektiv om at standse den globale opvarmning.

Koncernens portefølje består primært af ejendomme, der i Tyskland defineres som "Altbau" Det betyder ejendommene bygget før 1949. Disse ejendomme er naturligvis ikke bygget efter samme normer om at spare på energien som nybyggeri. Til gengæld er der tale om ejendomme, hvor flere af dem er over 100 år gamle. De indeholder en grundkvalitet, der gør dem værd at bevare, hvilket set ud fra et bæredygtighedsprincip ikke er uvæsentligt.

Når man ser på ejendommens livscyklus, er der en løbende CO<sub>2</sub>-belastning forbundet med driften, men den største belastning sker ved at bygge selve ejendommen. Det giver derfor god mening at bygge noget som kan holde i mange år, men også at bygge ejendomme, som der er en lyst og en vilje til at passe på, fordi der også er tænkt på den arkitektoniske og æstetiske kvalitet af byggeriet. EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S har gennem årene konstant arbejdet på at hæve standarden af selskabets bygninger. Det indebærer både at gøre ejendommene mere bæredygtige gennem isolering og udskiftning af vinduer og døre til mere energivenlige løsninger, men samtidig at vælge løsninger som bevarer ejendommens arkitektoniske kvalitet. Hensigten er, at ejendommene bliver stående og bidrager med værdi også de næste 100 år.

Arbejdet med at begrænse CO<sub>2</sub>-udledningen fra bolig-ejendomme er i høj grad afhængig af lovgivningen og om klimavenlige boliger indebærer renoveringer og forbedringer, som alt andet lige vil få huslejerne til at stige. Det betyder, at lovgivningen i nogle tilfælde spænder ben for de mest energivenlige byggeprojekter, fordi de ofte er lidt dyrere. Ligeledes går udviklingen inden for bæredygtige løsninger så hurtigt, at

myndighederne, som godkender byggeprojekterne, ikke altid er klar over, at de energivenlige løsninger kan være billigere end alternativet. For at bidrage til mere bæredygtig byggeri i Tyskland er det muligt at søge støtte til energisaneringer og energivenligt byggeri – KfW-midler. Midlerne skal søges inden en renovering eller et byggeprojekt går i gang. Koncernen kommer til at benytte sig af muligheden for at søge KfW-midler i det omfang, det er muligt.

Opvarmning og produktion af varmt vand udgør den væsentligste del af den løbende CO<sub>2</sub>-udledning fra koncernens ejendomme. Der arbejdes for at begrænse denne udledning ved at udskifte gamle oliefyre til naturgasfyre eller om muligt mere bæredygtige løsninger som for eksempel fjernvarme. Muligheden for at skifte til fjernvarme er naturligvis afhængig af fjernvarmenetværkets udbygning i Berlin. Etablering af solceller på tagene samt etablering af varmepumper er andre tiltag som koncernen tager i betragtning med henblik på at begrænse den driftsmæssige CO<sub>2</sub>-udledning.

### Sociale forhold

Gode attraktive arbejdsforhold er et væsentligt konkurrenceparameter, når man skal finde og fastholde dygtige medarbejdere til at varetage driften og udviklingen af et selskab som EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S. Koncernen har ikke selv ansat medarbejdere, men har indgået en aftale om at købe disse ydelser hos en samarbejdspartner, hvilket har fungeret siden koncernens etablering. Der er i den sammenhæng fokus på, at koncernens vigtigste samarbejdspartner lever op til kravene om at sikre ordentlige arbejdsforhold for sine medarbejdere.

Samarbejdspartnerens medarbejdere har gennem alle årene arbejdet under overenskomst. Det sikrer gode og ordnede arbejdsforhold. Der har ligeledes været fokus på, at medarbejderne fastholder relevant viden på et højt fagligt niveau gennem kurser og uddannelse. Begge dele bidrager til, at medarbejderne trives og bliver i virksomheden i mange år. Den gennemsnitlige anciennitet hos samarbejdspartnerens medarbejdere var ved årets udgang således over 12 år. Ingen medarbejder sagde selv op eller blev opsagt i 2021.

Et andet fokuspunkt handler om arbejdsmiljø og sundhed. Koncernen har i den sammenhæng konstateret, at samarbejdspartneren ikke har anmeldt nogle arbejdsulykker i 2021, og at det gennemsnitlige antal ordinære sygedage pr. medarbejder i 2021 var på 3,88 dage (fratrasket ikke-job-relaterede

langtidssygemeldinger). Samarbejdspartneren lægger stor vægt på sundhed. Der er således kantineordning med fokus på sund og frisktillavet mad. Ligeledes tilbydes alle medarbejdere i virksomheden økonomisk tilskud til at dyrke motion efter eget valg.

### Ledelsesforhold

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S arbejder inden for en branche, hvor der er risiko for at blive mødt med tilbud om bestikkelse, når der indgås kontrakter med samarbejdspartnere og leverandører. Det gælder både ved større renoveringsopgaver, ved indgåelse af lejekontrakter og ved handel med ejendomme. For at sikre sig mod dette har koncernen en åben forretningsledelse og fokus på at sikre, at leverandøren eller samarbejdspartneren med det bedste tilbud får opgaven eller kontrakten. Koncernen accepterer ikke bestikkelse og returkommission, og forsøg herpå bliver afvist. Denne politik bliver drøftet åbent hos samarbejdspartnerens medarbejdere og særligt indprentet hos nye medarbejdere. Koncernen har i 2021 ikke registreret forsøg på hverken at modtage eller give bestikkelse eller returkommission.

Koncernens samarbejdspartner har udarbejdet interne regler med henblik på at følge hvidvaskloven og sikre, at intentionerne med loven bliver overholdt. Der er ikke registreret mistanke om hvidvask i 2021.

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S' bestyrelse og direktion søger til stadighed at sikre, at koncernens ledelsesstruktur og kontrolsystemer er hensigtsmæssige og fungerer tilfredsstillende. Ledelsen vurderer løbende – og mindst en gang om året – om dette er tilfældet.

Grundlaget for tilrettelæggelsen af ledelsens opgaver er blandt andet selskabsloven, International Financial Reporting Standards, markedsmisbrugsforordningen, NASDAQ OMX Copenhagens regler og anbefalinger for udstedere, selskabets vedtægter samt god praksis for virksomheder af samme størrelse og med samme internationale rækkevidde som EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S. På dette grundlag er der udviklet en række interne procedurer, der vedligeholdes løbende.



**Delivery Hero** har base i Berlin, men opererer i mere end 50 lande. Via deres egen online-plattform og distributionsnetværk leverer de mad fra restauranter og caféer.

Ændringer i både dansk og tysk lovgivning, der vil kunne påvirke drift af og handel med ejendomme i Berlin kan påvirke koncernens forretningsområder løbende. Koncernen henter rådgivning hos uafhængige eksperter, herunder såvel advokater som revisorer, for at kunne agere på baggrund af nyeste love, regler og praksis og overholde gældende lovgivning.

\* *Environmental, Social, Governance* - Det bemærkes at koncernen er ikke er omfattet af kravet om lovpligtig redegørelse efter Årsregnskabsloven, men har valgt frivilligt at omtale nogle af de forhold, som vurderes relevant, og som koncernen prioriterer og allerede har gjort konkrete tiltag for at forbedre.

# Koncernens strategi

Koncernen investerer i og driver ejendomme i Tysklands hovedstad, der er attraktive og har potentiale



## Beliggenhed

Beliggende i attraktive boligområder i Berlin og omegn.



## Anvendelse

Investering i ejendomme med overvejende boliglemål.



## Kvalitet

Ejendommens kvalitet er et vigtigt udvælgelseskriterium.



## Horisont

Langtidsinvesteringer med en horisont på 25–30 år.

## Potentiale i Tysklands hovedstad

Siden et snævert flertal i Forbundsdagen i 1991 besluttede, at Berlin skulle være hovedstaden i det genforenede Tyskland, er der sket markante forandringer i byen. Nogle bygninger er revet ned, mens andre er skudt op eller blevet moderniseret og veje, broer samt jernbaner er blevet forbundet og udvidet for at skabe rammer, der matcher den status, som forventes af Tysklands hovedstad. Forvandlingen fra nedslidt delt by midt i det tidligere DDR til moderne hovedstad i Europas stærkeste økonomi har fundet sted hen over arrene fra muren. Her har nye bygningsværker, offentlige såvel som private, (gen)etablering af centrale pladser og samling af kendte gader bogstavelig talt bundet byen sammen igen og lagt grunden til den nye hovedstad.

I starten har projektet handlet om, at Berlin skulle gøres værdig til igen at være Tysklands hovedstad. Byen skulle have et nyt image og derigennem opnå respekt og anerkendelse nationalt såvel som internationalt. Dette er foregået gennem en målrettet og langstrakt indsats, som har involveret etablering og

renovering af kulturinstitutioner, udvikling af uddannelsesinstitutioner, oprettelse af erhvervsparker og meget mere. Succesen kan måles ved væksten i indbyggertallet. Som følge heraf er det samtidig lykkedes at få vendt den økonomiske udvikling og i den forbindelse den udvikling, vi oplever på ejendomsmarkedet. Fra midten af nullerne har byggekranterne og stilladserne flyttet sig videre ud i boligkvartererne. I de første år blev der renoveret og moderniseret på få udvalgte steder i Berlin, men siden er det gået hurtigt med at udvikle byområdernes småtriste forfaldne etageejendomme til moderne attraktive boliger.

## Horisont

Koncernen har investeret i en anlægsbeholdning af ejendomme i Berlin, hvor forretningsgrundlaget skabes gennem optimering af driften og udvikling af disse ejendomme.

Strategien rummer mulighed for både køb og salg, hvor det skønnes at bidrage positivt til koncernens drift og udvikling.

## Beliggenhed

Koncernens ejendomme er beliggende i attraktive boligområder i Berlin. Der er en fordeling mellem ejendomme beliggende i modne bydele, hvor huslejeniveauet og prisniveauet i en årrække har været højt, og ejendomme beliggende i områder, hvor en sådan udvikling har været i gang i en kortere årrække. Da Berlin hele tiden udvikler sig, betyder det, at byens attraktive boligområder løbende er blevet udvidet til at omfatte nye distrikter og byområder.

Blandt attraktive modne byområder kan nævnes Charlottenburg, mens eksempelvis Friedrichshain er en bydel, der de senere år har undergået en betydelig og meget positiv udvikling. Prenzlauer Berg var et af de første områder, der blev renoveret efter murens fald, og bydelen har således i en årrække været en af de attraktive veletablerede bydele i Berlin.

## Anvendelse

Koncernens ejendomme består fortrinsvis af boliger, dog er der ofte erhverv i mindre dele af ejendommene, eksempelvis i form af butikker eller caféer i stueetagen.

## Kvalitet

Et væsentligt udvælgelseskriterium ved akquisition af ejendomme er kvalitet.

Porteføljen består af ejendomme, der ved erhvervelse var færdigudviklede, og af ejendomme af en god grundkvalitet, der rummer mulighed for udvikling både driftsmæssigt ved optimering af huslejen og bygningsmæssigt eksempelvis ved udbygning med taglejligheder.



**FUNKE Medien Berlin** producerer og redigerer blandt andet dagbladet, **Berliner Morgenpost**. De har deres egen redaktion med base i Berlin.

## Risikofaktorer

Risikostyring er et strategisk fokusområde for koncernen. Koncernen søger i videst mulig omfang at imødegå og styre de risici, som koncernen selv kan påvirke. De beskrevne risikofaktorer er ikke de eneste, koncernen står overfor, men vurderes af ledelsen som værende de væsentligste. Der kan imidlertid forekomme risici, som ledelsen ikke har kendskab til, eller som de i øjeblikket vurderer som uvæsentlige. Risikostyring er en integreret del af koncernens forretningsmæssige ledelse, da risikostyring bidrager til at reducere usikkerheden i virksomheden og derved medvirker til at skabe værdi for koncernens aktionærer. Nedenstående risikofaktorer er ikke anført i prioriteret orden og heller ikke udtømmende.

### Risikofaktorer knyttet til ejendomsværdier

#### Ejendomsværdier

Koncernens ejendomme indregnes til dagsværdi. Der anvendes en DCF-model (Discounted Cash Flow-model) til fastsættelse af ejendomsværdier. Modellen tager udgangspunkt i ejendommens fremtidige pengestrømme, der tilbagediskonteres. Modellen påvirkes af flere parametre, hvoraf koncernen selv fastsætter diskonteringsfaktoren for de enkelte ejendomme. Diskonteringsfaktoren bestemmes blandt andet ud fra beliggenhed, udvikling i markedsforhold for ejendoms-typen, det generelle renteniveau og moderniseringsniveau. Ved fejlslån af den enkelte ejendoms diskonteringsfaktor kan ejendomsværdierne påvirkes. Der henvises til note 2 for en nærmere forklaring og følsomhedsanalyse af modellen, hvor ændringer i parametrene i modellen viser den direkte effekt heraf på ejendomsværdierne.

Stikprøvevis indhentes årligt eksterne vurderinger til test af de beregnede dagsværdier. Vurderingerne indhentes fra såvel mæglere som valuarer. Eksterne mæglerevurderinger indhentes stikprøvevist for udvalgte ejendomme en gang årligt udelukkende med det formål at teste de beregnede dagsværdier. Derudover udvælges med et interval på to til tre år

ejendomme til valuarvurderinger. Således bliver alle ejendomme over et interval på to til tre år vurderet af en valuar. Hvis der for eksempel søges om tillægsbelåning ved realkreditinstitut, vurderes samtlige ejendomme af en valuar inden for det år, der ønskes tillægsbelåning. Der er indhentet valuarvurderinger af samtlige ejendomme i 2021 samt for udvalgte ejendomme i 2020, 2019 og 2018. Valuarvurderingerne anvendes primært til dokumentation af ejendommens dagsværdi over for realkreditinstitut og sekundært til at bekræfte markedsudviklingen og understøtte koncernens beregnede dagsværdier. Derved har man et sammenligningsgrundlag op mod DCF-dagsværdierne og et billede af, om de beregnede værdier er retvisende.

#### Investering i ejendomme

Koncernens ejendomme er indkøbt på baggrund af due diligence-undersøgelser samt økonomiske beregninger. Due diligence foretages for at imødegå uforudsete fejl og mangler samt juridiske og økonomiske forhold ved køb af ejendommene med henblik på at mindske risikoen for uforudsete tab og omkostninger. Det kan ikke med sikkerhed fastslås, at den forventede udvikling i forbindelse med et køb af en ejendom vil finde sted. Ændringer i lejeforhold samt driftsomkostninger kan påvirke de økonomiske analyser, der indkøbes på. Denne risiko forsøges minimeret ved at indbygge et tilladt spænd på det forventede afkast, der indkøbes på.

Investeringsstrategien er langsigtet, men forhold ved markedet eller ejendommene kan gøre, at koncernen beslutter sig for at afhænde en eller flere ejendomme. Ved salg af en ejendom kan det ikke med sikkerhed fastslås, at de dagsværdier, ejendommene er optaget til, vil kunne realiseres ved et salg. Salgspriser på ejendomme vil være afhængige af den generelle udvikling på ejendomsmarkedet i Berlin – herunder faktorer som renteniveau, prisudvikling på ejendomme, beliggenhed, huslejudvikling og





**Henkel Innovation** arbejder inden for tre forretningsområder, klæbeteknologi, skønhedspleje og tøjvask. Deres nye afdeling i Berlin skal drive selskabets digitale transformation.



efterspørgsel efter koncernens typer af ejendomme. EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S søger gennem sin strategi om køb af velbeliggende ejendomme af en god grundkvalitet at mindske en del af denne risiko. Dagsværdierne søges afdækket gennem mæglervurderinger samt valuarvurderinger.

## Risikofaktorer knyttet til drift og vedligehold

### Lejeres betalingsevne

Der er en vis risiko for, at lejere ikke vil kunne overholde forpligtigelser i henhold til de indgåede lejekontrakter, hvilket vil påvirke koncernens lejeindtægter negativt. Denne risiko er gennem strategien forsøgt minimeret via de valg af områder, hvor koncernen køber ejendomme. Koncernen forventer, at lejerne i disse områder gennemsnitligt har en bedre betalingsevne relativt til andre områder i Berlin. Lejernes bonitet gennemgås ved nyudlejning, endvidere søges problemet afhjulpet ved krav om indbetaling af deposita – både som en sikkerhed og som en test af lejeres bonitet. Især på større erhvervslejemål udarbejdes der en grundig analyse af lejeren, inden lejekontraktens indgåelse. I det seneste regnskabsår har koncernen haft tab ved misligholdelse af lejekontrakter på 0,43% af omsætningen, mod 1,3% i 2020,

hvilket anses for tilfredsstillende. Den lave procentsats skyldes dog også, at der er omsætning i 2021, som er skabt ekstraordinært på grund af den ændrede lejelov.

### Lejeniveau

Det generelle huslejeniveau i Berlin og særligt i de kvarterer, hvor koncernens ejendomme er beliggende, har de seneste år udviklet sig særdeles positivt. Ændres efterspørgslen, så det generelle huslejeniveau falder, vil det kunne påvirke koncernens lejeindtægter i negativ retning. Gennem en grundig investeringsanalyse rettet mod attraktive områder, når der erhverves ejendomme, søges efterspørgselsrisikoen minimeret.

### Tomgang

Tomgang er den andel af lejemålene, der er tilgængelig for udlejning, som ikke er udlejet. Ca. 70% af koncernens ejendomme er udlejet til bolig og 30% til erhverv, målt på omsætning. Der er en potentiel risiko for løbende tomgang, når der investeres i beboelsesejendomme. Der vil som minimum være tomgang i perioden, fra en lejer fraflytter, til en ny lejer flytter ind. En generel økonomisk afmatning kan have en negativ påvirkning på genudlejningen, hvilket vil øge tomgangen. Koncernens resultat vil



På kontoret i Berlin arbejder **Robert Bosch GmbH** blandt andet med softwareteknologi til mobiltelefoner. Det er også her koncernens kommunikationsafdelingen er placeret.

## BERLIN HAR 42 UNIVERSITETER OG HØJERE LÆREANSTALTER

# Risikofaktorer

kunne blive påvirket negativt, hvis længere perioder med uventet høj tomgang forekommer. I strategien er der fokus på at minimere denne risiko, idet koncernen ejer og fortsat opkøber ejendomme i velbeliggende og velrenommerede områder, hvor det er attraktivt at bo. Dermed forventes der at være en relativ høj efterspørgsel efter lejemål i disse områder, hvilket vil begrænse tomgangen. Samtidig holdes lejemålene attraktive ved at overholde minimumskrav til vedligeholdelsesstanden.

Fraflytning af erhvervslejemål med efterfølgende tomgang slår hurtigt igennem på resultatet, idet erhvervslejemål som hovedregel lejes ud til en højere kvadratmeterpris. Når erhvervslejemål står tomme, gennemføres der vurdering af beliggenhed og mulighed for ombygning til boliglejemål med henblik på at opnå hurtigere udlejning og dermed lavere tomgang.

### Drift og vedligeholdelse

Koncernen sørger for løbende gennemgang og vedligehold af ejendommene. Drifts- og vedligeholdelsesplaner revurderes løbende for at sikre opretholdelsen af de nuværende lejeindtægter og af ejendommenes generelle stand. Drifts- og vedligeholdelsesplanerne beskriver de forventede omkostninger delt op på kort og langt sigt. Endvidere vil myndighedskrav og vejrmæssige forhold være eksterne faktorer, der kan påvirke driftsomkostningerne i negativ retning. Løbende gennemgang af ejendommenes stand er med til at sikre vished om vedligeholdelsesstand og samtidig minimere eventuelle følgeskader fra opadgåede skader. En kontinuitet i valg af forvalter og porteføljeplejer betyder stort kendskab til den enkelte ejendom.

### Cybersikkerhed

Der er en risiko for, at it-kriminelle vil angribe koncernens it-systemer. Hvis det lykkedes kriminelle at bryde ind i koncernens it-systemer eller inficere programmerne med virus, kan data gå tabt, blive låst eller stjålet, så koncernen ikke vil være i stand til at udføre de daglige driftsopgaver i en kortere eller længere periode. For at undgå eller som minimum begrænse potentielle skaderne ved et it-angreb har koncernen

indbygget forskellige sikkerhedstiltag, der beskytter selskabet data, ligesom medarbejderne instrueres i it-sikker adfærd. Endvidere gennemføres løbende test af koncernens it-sikkerhedsprocedurer og -systemer.

### Finansielle risici

Koncernen er som følge af sin drift og investeringer eksponeret over for ændringer i valutakurser og renteniveau. Der er koncernens politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Koncernens finansielle styring retter sig således alene mod styring af allerede påtagne finansielle risici.

### Valutarisici

Koncernens valutarisici afdækkes primært gennem fordeling af indtægter og omkostninger i samme valuta (EUR). Ydelser købt i Danmark vil være påvirket af valutakursændringer, idet omsætning primært genereres i udenlandsk valuta, mens danske aktiviteter genererer omkostninger, der afholdes i danske kroner. Da der er fastkurspolitik i EUR/DKK, vil der dog ikke være væsentlig eksponering på valutakursrisikoen.

### Renterisici

Koncernen har optaget en væsentlig rentebærende gæld i forbindelse med ejendomsinvesteringerne, og en ændring i renten vil derfor påvirke driften af koncernens resultat.

Gælden er fordelt på realkreditlån og bankgæld. Det er koncernens politik at operere med en fordeling af gælden, hvor realkreditlån udgør ca. 80% af fremmedfinansieringen og bankgæld ca. 20%, hvis bankgæld er nødvendig. Pr. 31. december 2021 er fordelingen på 99% realkreditlån. Det skyldes primært, at der er opnået tillægsbelåning i de eksisterende ejendomme, som har muliggjort indfrielse af koncernens kreditter, dog er der et mindre træk på byggekreditter i forbindelse med udførelsen af taglejligheder. Koncernen omlagde i starten af 2020 62% af selskabets realkreditlån i F5-lån, der skulle refinansieres, til F3-, F4- og F5-lån. Dette skete for at fordele renterisiko ud på flere år. Låneporteføljen har tidligere kun bestået af F5-lån. Med omlægningen er refinansieringsdatoerne fordelt løbende ud over de næste fem år. Der henvises til note 13 i koncernen for en oversigt

over refinansieringsdatoer. Næste refinansiering af gælden finder sted 1. januar 2022 og udgør ca 20% af realkreditlånene. Her vil der ske endnu en opsplitning af F5-lån til flere lån med spredte refinansieringsdatoer. Der er variabel rente på koncernens bankgæld og realkreditlånets bidragsats, som udgør en renterisiko, hvilket minimeres ved at have tilstrækkelige likviditetsreserver til rådighed.

#### Likviditetsrisici

Koncernen sikrer et tilstrækkeligt likviditetsberedskab ved en kombination af likviditetsstyring og kreditfaciliteter for at imødegå risikoen for ikke at kunne afvikle betalinger til drift og udvikling af ejendommene. Koncernen afstemmer løbende kreditbehovet med långivere og sørger for, at der altid er et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til at imødekomme uforudsete udgifter. Långivere orienteres løbende om selskabets drift, således undersøges muligheden for udvidelse af kreditfaciliteter jævnlige.

#### Øvrige risici

Disse forhold er eksterne risici, som er sværere for koncernen at afdække, og derfor finder der løbende en overvågning sted af disse for at kunne agere hurtigt, om nødvendigt.

#### Økonomisk udvikling

Den generelle økonomiske udvikling i Tyskland, i form af ustabilitet og finansiell uro, vil kunne påvirke værdien og prissætningen af koncernens ejendomme.

#### Politiske risici

Politiske indgreb kan medføre begrænsninger på lejestigninger i boliger- og erhvervslejemål, og dermed få indflydelse på muligheden for at hæve huslejeniveauet i koncernens ejendommene.

#### Lovgivning

Ændringer i både dansk og tysk lovgivning, der vil kunne påvirke drift af og handel med ejendomme i Berlin, vil ligeledes kunne påvirke koncernen. Koncernen henter rådgivning hos uafhængige eksperter, herunder såvel advokater som revisorer, for

at kunne agere på baggrund af nyeste love, regler og praksis, blandt andet inden for skatteforhold.

#### Retstvister

Koncernen kan blive part i retstvister, der kan påvirke koncernens resultat.

#### Forsikring

Forsikringsforhold kan udgøre en risiko for koncernen, såfremt forsikringerne ikke er tilstrækkelige i relation til erstatningsstørrelser og dækning. Det er ikke muligt at forsikre sig mod råd og svamp i Berlin, hvorfor evt. skader vedrørende disse forhold vil skulle betales af koncernen selv. Det er en fast procedure, at bestyrelsen årligt revurderer forsikringssummer og dækninger.

#### Miljøforhold

Der kan være en økonomisk risiko for koncernen, hvis der eksempelvis konstateres forurening på en ejendom, hvorefter koncernen vil have omkostninger med oprensning, hvis myndighederne udsteder pålæg om dette. Gennem grundighed i due diligence-processerne minimeres risici herfor. Den miljømæssige belastning forsøges reduceret gennem minimering af energiforbrug, når det samtidig fører til en reduktion af driftsomkostningerne, eller når forbedringer til at opnå et mindre energiforbrug kan omvælttes på lejerne. Ændringer i myndighedernes krav til miljøforhold kan forøge driftsomkostningerne.

#### Forvaltning

Koncernen entrerer med lokale forvaltere i Berlin i samarbejde med danske porteføljelejere. Der er en risiko forbundet hermed, såfremt de misligholder den effektive porteføljeadministration i form af lejeoptimering, foreslået vedligehold osv. For at imødegå dette følges der løbende op på opstillede måltal såsom omsætning, tomgang og drift og vedligehold samt projektopfølgning. Endvidere er der lagt grænse over deres økonomiske råderum. En række interne kontroller er også indbygget for at imødegå/opdage misligholdelser. Ved regnskabsaflæggelse og periode-meddelelser foretager ledelsen kontrol af de rapporterede tal.

HVIS DU KØRER EN TUR PÅ  
ALLE BERLINS OFFENTLIGE  
VEJE, HAR DU TILBAGELAGT  
5.480 KM



Unge iværksættere, bruger **Factory Berlin** som base for deres nye tech-virksomhed. Som medlem kan de bruge de fælles faciliteter, netværke og får hjælp til at få deres virksomhed til at vokse.

## Virksomhedsledelse

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S' bestyrelse og direktion søger til stadighed at sikre, at koncernens ledelsesstruktur og kontrolsystemer er hensigtsmæssige og fungerer tilfredsstillende. Ledelsen vurderer løbende – og mindst en gang om året – om dette er tilfældet.

Grundlaget for tilrettelæggelsen af ledelsens opgaver er blandt andet selskabsloven, International Financial Reporting Standards, markedsmisbrugsforordningen, NASDAQ OMX Copenhagens regler og anbefalinger for udstedere, selskabets vedtægter samt god praksis for virksomheder af samme størrelse og med samme internationale rækkevidde som EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S. På dette grundlag er der udviklet en række interne procedurer, der vedligeholdes løbende, og som skal sikre en aktiv, sikker og lønsom styring af koncernen.

### Risikostyring

Bestyrelsen vurderer løbende og mindst én gang årligt de samlede risikoforhold og de enkelte risikofaktorer, som er forbundet med koncernens aktiviteter. De identificerede risikofaktorer er beskrevet i afsnittet "Risikofaktorer".

### Kontrol- og risikostyringssystemer i forbindelse med regnskabsaflæggelsesprocessen

Bestyrelsen og direktionen har det overordnede ansvar for koncernens kontrol- og risikostyring i forbindelse med regnskabsaflæggelsesprocessen, herunder overholdelse af relevant lovgivning og anden regulering i forbindelse med regnskabsaflæggelsen.

Koncernens kontrol- og risikostyringssystemer kan skabe en rimelig, men ikke absolut sikkerhed for, at uretmæssig brug af aktiver, tab og/eller væsentlige fejl og mangler i forbindelse med regnskabsaflæggelsen undgås. Der tages løbende stilling til koncernens organisation og bemandingen på de væsentligste risikoområder i koncernen.

### Kontrolmiljø

Direktionen overvåger løbende overholdelsen af relevant lovgivning og andre forskrifter og bestemmelser i forbindelse med regnskabsaflæggelsen og rapporterer løbende herom til bestyrelsen, ligesom der løbende rapporteres om den driftsmæssige og økonomiske udvikling.

### Bestyrelsens arbejde

Bestyrelserne i moderselskabet EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S og dets datterselskaber påser, at direktionerne overholder de af bestyrelserne vedtagne målsætninger, strategier og forretningsgange. Orientering fra direktionerne i de respektive selskaber sker systematisk såvel ved møder som ved skriftlig og mundtlig løbende rapportering. En sådan rapportering omfatter blandt andet udviklingen i omverdenen, virksomhedens udvikling og lønsomhed samt den finansielle stilling. Der indkaldes til ekstraordinære møder, hvis forholdene tilsiger det.



**Universal Music** er markedsledende inden for musikbranchen både i Tyskland og på verdensplan.



## 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 2021 afholdt fem 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. 31/12 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  
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. 31/12 2021

**Formand for bestyrelsen for:**  
EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S

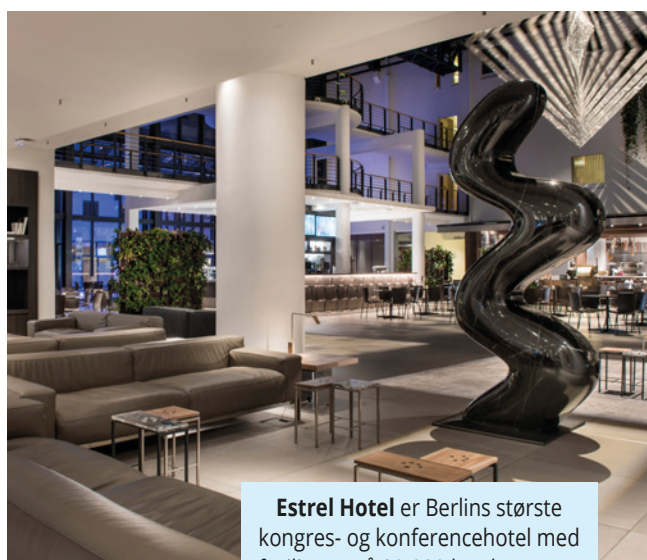
**Medlem af bestyrelsen for:**  
EIET 1 A/S  
EgnsINVEST Warschauer Strasse  
Holding A/S  
EgnsINVEST Warschauer Strasse K/S

5.400 stk. aktier i selskabet  
pr. 31/12 2021

**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





**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.





Med sin unikke beliggenhed lige ved Brandenburger Tor er **Hotel Adlon** med sine fem stjerner et udsøgte luksushotel i Berlin. Hotellet har så meget historie, at det i 2013 fik sin egen tv-serie.

## Ledelsens regnskabspåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af koncernens og

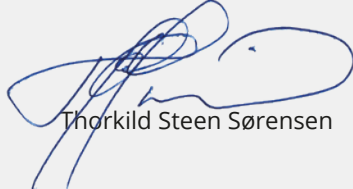
selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

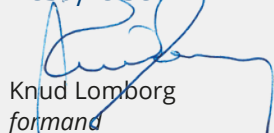
Horsens, den 24. marts 2022

Direktionen:



Thorkild Steen Sørensen

Bestyrelsen:



Knud Lomborg  
formand



Ane-Lene Kjølby  
næstformand



Thorkild Steen Sørensen

Til kapitalejerne i EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde

synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.


Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Deloitte  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33 96 35 56

Aarhus, den 24. marts 2022

  
Thomas Rosquist Andersen  
statsautoriseret revisor  
MNE 31482

  
Chris Middelhede  
statsautoriseret revisor  
MNE 45823



"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.

# Koncernen



EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S

CVR. nr. 30 55 77 51

# Koncernens resultatopgørelse

1. januar – 31. december

NOTE	DKK	2021	2020
4	Nettoomsætning	54.651.436	51.179.367
11	Driftsomkostninger	-15.925.760	-15.687.698
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>38.725.676</b>	<b>35.491.669</b>
5	Administrationsomkostninger	-3.629.404	-3.300.274
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>35.096.272</b>	<b>32.191.395</b>
6	Finansielle indtægter	0	5.962
7	Finansielle omkostninger	-8.857.597	-8.842.048
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>	<b>26.238.675</b>	<b>23.355.309</b>
8	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	121.117.542	13.776.760
	<b>Resultat før skat</b>	<b>147.356.217</b>	<b>37.132.069</b>
9	Skat af årets resultat	-23.796.215	-6.302.101
	<b>Årets resultat</b>	<b>123.560.002</b>	<b>30.829.968</b>
	<b>Fordeling af årets resultat</b>		
	Aktionærerne i moderselskabet	123.080.535	30.732.383
	Minoritetsinteresser	479.467	97.585
10	<b>Resultat pr. aktie</b>		
	Resultat pr. aktie	52,62	13,13
	Resultat pr. aktie, udvandet	52,62	13,13



# Koncernens totalindkomstopgørelse

1. januar - 31. december

DKK	2021	2020
<b>Årets resultat</b>	<b>123.560.002</b>	<b>30.829.968</b>
<b>Poster som kan blive reklassificeret til resultatet</b>		
Valutakursregulering ved omregning fra funktionel valuta til præsentationsvaluta	-457.048	-2.507.327
Anden totalindkomst i alt	-457.048	-2.507.327
<b>Årets totalindkomst</b>	<b>123.102.954</b>	<b>28.322.641</b>
<b>Fordeling af årets totalindkomst</b>		
Aktionærerne i moderselskabet	122.623.487	28.225.056
Minoritetsinteresser	479.467	97.585

# Koncernens balance – aktiver

Pr. 31. december

NOTE	DKK	2021	2020
	<b>Langfristede aktiver</b>		
	<b>Materielle aktiver</b>		
11	Investeringsejendomme	1.596.469.867	1.441.514.350
	<b>Materielle aktiver i alt</b>	<b>1.596.469.867</b>	<b>1.441.514.350</b>
	<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>1.596.469.867</b>	<b>1.441.514.350</b>
	<b>Kortfristede aktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
12	Tilgodehavender hos lejere	741.268	620.024
	Andre tilgodehavender	365.167	363.644
	Periodeafgrænsningsposter	86.143	62.742
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.192.578</b>	<b>1.046.410</b>
	Likvide beholdninger	5.001.926	4.333.117
	<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<b>6.194.504</b>	<b>5.379.527</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.602.664.371</b>	<b>1.446.893.877</b>

# Koncernens balance – passiver

Pr. 31. december

NOTE	DKK	2021	2020
	<b>Egenkapital</b>		
	Aktiekapital	234.807.000	234.807.000
	Overkurs	2.604.000	2.604.000
	Reserve for valutakursomregning	-1.365.071	-908.023
	Overført resultat	508.510.277	387.777.812
	<b>Moderselskabets andel af egenkapital</b>	<b>744.556.206</b>	<b>624.280.789</b>
	Minoritetsinteresser	6.830.681	6.351.214
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>751.386.887</b>	<b>630.632.003</b>
	<b>Forpligtelser</b>		
	<b>Langfristede forpligtelser</b>		
13	Gæld til kreditinstitutter	707.873.945	707.805.590
14	Hensatte forpligtelser	16.790.519	12.764.641
15	Udskudt skat	111.489.978	87.831.534
	<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>	<b>836.154.442</b>	<b>808.401.765</b>
	<b>Kortfristede forpligtelser</b>		
13	Bankgæld	7.107.750	9.609
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.388.078	5.847.094
	Anden gæld	2.627.214	2.003.406
	<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>	<b>15.123.042</b>	<b>7.860.109</b>
	<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>851.277.484</b>	<b>816.261.874</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.602.664.371</b>	<b>1.446.893.877</b>

# Koncernens egenkapitalopgørelse

DKK	Aktiekapital	Overkurs	Reserve for valutakurs-omregning	Overført resultat	Moderselskabets andel af egenkapital	Minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital pr. 01/01 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>
Årets resultat				30.732.383	30.732.383	97.585	30.829.968
Anden totalindkomst			-2.507.327		-2.507.327		-2.507.327
<b>Totalindkomst</b>			<b>-2.507.327</b>	<b>30.732.383</b>	<b>28.225.056</b>	<b>97.585</b>	<b>28.322.641</b>
Udbetalt udbytte				-2.348.070	-2.348.070		-2.348.070
<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>
Årets resultat				123.080.535	123.080.535	479.467	123.560.002
Anden totalindkomst			-457.048		-457.048		-457.048
<b>Totalindkomst</b>			<b>-457.048</b>	<b>123.080.535</b>	<b>122.623.487</b>	<b>479.467</b>	<b>123.102.954</b>
Udbetalt udbytte				-2.348.070	-2.348.070		-2.348.070
<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>

For regnskabsåret 2021 har bestyrelsen foreslået at udbetale udbytte på DKK 2,35 mio. svarende til 1,00 kr. pr. aktie, der vil blive udbetalt til aktionærene umiddelbart efter afholdelse af selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2022, forudsat at generalforsamlingen godkender bestyrelsens forslag.

Da udbyttet er betinget af generalforsamlingens godkendelse, er det ikke indregnet som en forpligtelse i balancen pr. 31. december 2021. Hvis udbyttet vedtages, som foreslået, vil det blive udbetalt til de aktionærer, der er registreret i selskabets ejerbog og herefter fragå egenkapitalen.

Udbytte		2021	2020
Udbytte pr. aktie	DKK	1,00	1,00
Udbyttebetaling	DKK mio.	2,35	2,35

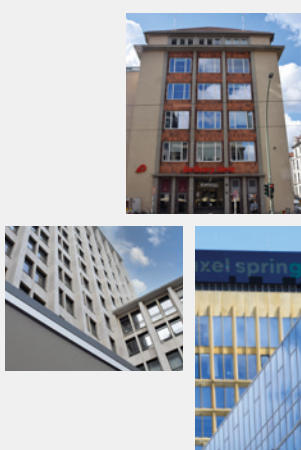


Det store varehus på Tauenzienstraße, **KaDeWe** er kendt af de fleste, som har besøgt Berlin. Her sælges alt fra franske trøfler til kobbergryder og tasker fra Hermes.

# Koncernens pengestrømsopgørelse

NOTE	DKK	2021	2020
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>35.096.272</b>	<b>32.191.395</b>
	Reguleringer til pengestrømme:		
16	Ændringer i driftskapital	-1.567.447	-4.010.934
	<b>Pengestrømme fra primær drift</b>	<b>33.528.825</b>	<b>28.180.461</b>
	Renteindbetalinger	0	356
	Renteudbetalinger	-8.522.277	-8.511.351
	Betaling af selskabsskat	-61.705	-55.556
	<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>24.944.843</b>	<b>19.613.910</b>
	Forbedring af investeringsejendomme	-29.036.148	-23.663.086
	<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>-29.036.148</b>	<b>-23.663.086</b>
17	Provenu ved låneoptagelse, netto	7.111.030	4.421
	Udbetalt udbytte til aktionærer i moderselskab	-2.348.070	-2.348.070
	<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>4.762.960</b>	<b>-2.343.649</b>
	<b>Årets pengestrøm</b>	<b>671.655</b>	<b>-6.392.825</b>
	<b>Likvider</b>		
	Likvider pr. 1/1	4.333.117	10.760.553
	Årets pengestrøm	671.655	-6.392.825
	Valutakursregulering likvider	-2.846	-34.611
	<b>Likvider pr. 31/12</b>	<b>5.001.926</b>	<b>4.333.117</b>
	Ubenyttet træk på kreditter	47.631.740	53.462.966
	<b>Likvider til rådighed</b>	<b>52.633.666</b>	<b>57.796.083</b>

## Koncernens noteoversigt



Note 1	Anvendt regnskabspraksis	48
Note 2	Væsentlige regnskabsmæssige vurderinger og skøn	52
Note 3	Segmentoplysninger	54
Note 4	Nettoomsætning	54
Note 5	Vederlag til ledelsesmedlemmer	54
Note 6	Finansielle indtægter	54
Note 7	Finansielle omkostninger	54
Note 8	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	55
Note 9	Skat af årets resultat	55
Note 10	Resultat pr. aktie	56
Note 11	Investeringsejendomme	56
Note 12	Tilgodehavender hos lejere	57
Note 13	Gæld til kreditinstitutter	58
Note 14	Hensatte forpligtelser	58
Note 15	Udskudt skat	59
Note 16	Ændring i driftskapital	59
Note 17	Provenu ved låneoptagelse, netto	60
Note 18	Honorar til selskabets generalforsamlingsvalgte revisor	60
Note 19	Kapitalforhold	61
Note 20	Finansielle risici	62
Note 21	Eventualforpligtelser	63
Note 22	Sikkerhedsstillelser og andre økonomiske forpligtelser	64
Note 23	Transaktioner med nærtstående parter	64
Note 24	Begivenheder efter balancedagen	64

# Koncernens noter

## NOTE 1 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Grundlag for udarbejdelse

Årsregnskabet for koncernen er udarbejdet i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards ("IFRS") som godkendt af EU med virkning pr. 31. december 2021 samt yderligere danske oplysningskrav efter regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet og moderselskabsregnskabet præsenteres i DKK. Alle enheder i koncernen har EUR som funktionel valuta.

Nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag  
Årsrapporten for 2021 er aflagt i overensstemmelse med de nye og ændrede standarder (IFRS/IAS) samt nye fortolkningsbidrag (IFRIC), der gælder for regnskabsåret.

Implementeringen af de nye og ændrede standarder, "IFRS 16, Covid-19 relaterede lejekoncessioner", "IFRS 4, Udskydelse af implementering af IFRS 9" og "IFRS 9, IAS 39 og IFRS 7, Reform af referencerenter", som er trådt i kraft, har ikke medført ændringer i anvendt regnskabspraksis.

Vedttaget men ikke-ikrafttrådte standarder forventes ligeledes ikke at få væsentlig påvirkning på regnskabet.

### Konsolidering

Koncernregnskabet omfatter EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S (moderselskabet) og de selskaber, hvori moderselskabet direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmeretten eller på anden måde har en bestemmende indflydelse (datterselskaber).

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for moderselskabet og datterselskaberne ved sammenlægning af regnskabsposter med ensartet indhold og med efterfølgende eliminering af interne transaktioner samt interne aktiebesiddelser og mellemværender. Regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

### Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede virksomheder, der vurderes at udgøre en virksomhed, indregnes i koncernregnskabet fra overtagelsestidspunktet. Koncernen behandler en overtagelse som en virksomhedsovertagelse, når der udover investeringsejendomme også overtages en integreret mængde aktiviteter. Mere specifikt vurderes det i hvilket omfang, der overtages væsentlige processer, og i særlig grad i hvilket omfang dattervirksomheden leverer tillægsgydelser (vedligehold, rengøring, sikkerhed, bogføring mv.)

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet.

Der har ikke været overtagelser af virksomheder i 2021.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af fremmed valuta

Koncernregnskabspræsenteringsvaluta er DKK. For hver af de rapporterende virksomheder i koncernen fastsættes en funktionel valuta. Den funktionelle valuta er den valuta, som benyttes som primær valuta for den rapporterende virksomheds drift. Transaktioner i andre valutaer end den funktionelle valuta er transaktioner i fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Ved omregning fra funktionel valuta til præsenteringsvaluta er indtægter og omkostninger omregnet til gennemsnitskurser, der i al væsentlighed svarer til transaktionsdagens kurs, og aktiver og forpligtelser er omregnet



# Koncernens noter

til balancedagens kurs. Valutakursdifferencer opstået som følge af omregning af totalindkomstopgørelsen fra gennemsnitskurser til balancedagens kurs og ved omregning af egenkapitalen primo til balancedagens kurs er indregnet i totalindkomstopgørelsen under øvrig totalindkomst. Ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og måles med udgangspunkt i historiske kostpriser, omregnes til transaktionsdagens kurs.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Koncernens nettoomsætning repræsenterer årets huslejeindtægter fra investeringsejendomme.

Indtægter måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag og indregnes lineært over lejeperioden. Nettoomsætning opgøres eksklusiv moms og med fradrag af rabatter.

### Driftsomkostninger

Koncernens driftsomkostninger repræsenterer primært årets driftsomkostninger fra investeringsejendomme i form af vedligeholdelse og eksterne honorarer.

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af koncernen, herunder omkostninger til ejendomsadministration, administrativt personale og kontoromkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle poster indeholder renteindtægter og -omkostninger vedrørende udlån, valutakursreguleringer, likvide beholdninger samt gældsforpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst med den del, der kan henføres til posteringer henholdsvis direkte på egenkapitalen og i anden totalindkomst.

Aktuelle skatteforpligtelser henholdsvis tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalt acontoskat. Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler.

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv henholdsvis afvikling af den enkelte forpligtelse.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast ved udlejning og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes som aktiver på overtagelsesdagen.

Måling ved første indregning sker til kostpris, hvilket for en erhvervet investeringsejendom omfatter købspris, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Afholdte omkostninger, der tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, de afholdes.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme". Målingen sker ved anvendelse af en DCF-model, der bygger på eksterne data vedrørende afkastkrav til beregning af diskonteringsfaktor, samt de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme. Den i året anvendte opgørelsesmetode og den anvendte diskonteringsfaktor er stikprøvevist understøttet af mæglervurderinger foretaget af eksterne mæglere samt af valuarvurderinger. Der henvises til note 2 for en nærmere beskrivelse.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under posten "Nettofortjeneste ved salg af investeringsejendomme".

# Koncernens noter

## NOTE 1 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

IFRS 13 kræver en række kvantitative og kvalitative oplysninger om dagsværdimåling. Mange af disse oplysninger er relateret til de tre niveauer for måling af dagsværdi (dagsværdi-hierarkiet), baseret på hvilken type input der indgår ved værdiansættelsesmetoden.

- Niveau 1: Officielle kurser (ikke-regulerede noterede kurser i et aktivt marked for identiske aktiver eller forpligtelser, som virksomheden har adgang til på målingstidspunktet).
- Niveau 2: Observerbare input for aktivet eller forpligtelsen, enten direkte (dvs. som kurser) eller indirekte (dvs. afledt af kurser), som ikke indgår på niveau 1.
- Niveau 3: Input til måling af aktivet eller forpligtelsen, som ikke er baseret på observerbare markedsdata (ikke-observerbare input).

Et aktiv eller en forpligtelse indplaceres i sin helhed i et af de tre niveauer baseret på det laveste niveau af input, der er væsentlig for målingen.

Koncernen måler investeringsejendomme til dagsværdi. Idet dagsværdien ikke kan udledes af et aktivt marked, er det nødvendigt, at ledelsen vurderer og vælger en hensigtsmæssig metode til opgørelse af dagsværdierne. Ved opgørelse af dagsværdier, der kræver specialiseret indsigt i relevante markedsforhold og værdiansættelsesteknikker, involveres uafhængige vurderingsekspertter. Når opgørelsen af dagsværdier i væsentligt omfang må baseres på ikke-observerbar input (niveau 3 i dagsværdi-hierarkiet), udøver ledelsen væsentlige regnskabsmæssige skøn vedrørende de input, der indgår i værdiansættelsen. De foretagne skøn over ikke-observerbare input i forbindelse med opgørelse af dagsværdier er beskrevet i note 2, Væsentlige regnskabsvurderinger og skøn. Koncernens investeringsejendomme må på baggrund af dette vurderes ejendommene til at anvende måling efter niveau 3 i dagsværdi-hierarkiet.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender omfatter tilgodehavender fra lejere samt andre tilgodehavender.

Tilgodehavender måles ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivning foretages på individuelt niveau ved brug af en samlet nedskrivningskonto.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## Egenkapital

### Reserve for valutakursomregning

Reserve vedrørende valutakursomregning i koncernregnskabet omfatter kursreguleringer, som er opstået ved omregning af regnskaber for koncernens virksomheder fra deres funktionelle valutaer til koncernens præsentationsvaluta (DKK). Ved hel eller delvis afhændelse af en koncernvirksomhed indregnes valutakursreguleringen i resultatopgørelsen som en del af gevinst/tab ved afhændelsen.

### Minoritetsinteresser

Dattervirksomhedernes poster indregnes fuldt i det konsoliderede regnskab. Minoritetsinteresser omfatter udenforstående aktionærers andel af egenkapitalen og årets resultat for dattervirksomheder, der ikke er 100%-ejede. Den del af dattervirksomhedernes resultat, der kan henføres til minoritetsinteresser, udgør en del af årets resultat. Minoritetsinteressernes andel af egenkapitalen medtages som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en begivenhed indtruffet før eller på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen. Hensatte forpligtelser måles til ledelsens bedste skøn over det beløb, hvormed forpligtelsen forventes at kunne indfries. Ved målingen af hensatte forpligtelser foretages tilbagediskontering af de omkostninger, der er nødvendige for at afvikle forpligtelsen, hvis dette har en væsentlig effekt på målingen af forpligtelsen. Regnskabsårets forskydning i nutidsværdien indregnes under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme", hvor også hensættelsen føres.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme måles på tidspunktet for lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efter første indregning måles gæld til kreditinstitutter til amortiseret kostpris ved anvendelse af "den effektive rentes metode" således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle restgæld indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster over låneperioden.

Anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Pengestrømsopgørelse

Indeståender på anfordringskonti medregnes til likvide beholdninger.

# Koncernens noter

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode. Pengestrømme opgøres fordelt på drift, investeringer og finansiering samt likviditet ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som resultat før finansielle poster reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital, betalte finansielle poster samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af materielle og finansielle aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed, samt optagelse og indfrielse af lån, afdrag på rentebærende gæld, samt udbetaling af udbytte.

# Koncernens noter

## NOTE 2 VÆSENTLIGE REGNSKABSMÆSSIGE VURDERINGER OG SKØN

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet foretager ledelsen regnskabsmæssige vurderinger og skøn samt opstiller forudsætninger, som danner baggrund for indregning og måling samt præsentation af koncernens aktiver og forpligtelser. I det følgende er der redegjort for de væsentligste regnskabsmæssige vurderinger og skøn. Koncernens anvendte regnskabspraksis er beskrevet i note 1.

### Regnskabsmæssige skøn

I forbindelse med årsregnskabets udarbejdelse har ledelsen foretaget en række regnskabsmæssige skøn, herunder fastlagt forudsætninger vedrørende fremtiden, som indebærer en betydelig risiko for en væsentlig regulering af den regnskabsmæssige værdi af aktiver eller forpligtelser inden for det næste regnskabsår. De væsentligste regnskabsmæssige skøn er relateret til opgørelse af dagsværdien af koncernens investeringsejendomme og de tilhørende hensættelser til incentivefee.

Koncernens investeringsejendomme indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en "Discounted Cash Flow"-model (DCF-model). Modellen tager udgangspunkt i ejendommens fremtidige pengestrømme, der tilbagediskonteres med en fastlagt diskonteringsfaktor, hvor der er korrigeret for den enkelte ejendoms risiko.

Stikprøvevis indhentes årligt eksterne vurderinger til test af de beregnede dagsværdier. Vurderingerne indhentes stikprøvevist fra såvel mæglere som valuarer. Eksterne mæglerrevurderinger indhentes stikprøvevist for udvalgte ejendomme en gang årligt udelukkende med det formål at teste de beregnede dagsværdier. Derudover udvælges med et interval på to til tre år ejendomme til valuarvurderinger. Således bliver alle ejendomme over et interval på to til tre år vurderet af en valuar. Hvis der for eksempel søges om tillægsbelåning ved realkreditinstitut vurderes samtlige ejendomme af en valuar inden for det år, der ønskes tillægsbelåning. Der er indhentet valuarvurderinger af samtlige ejendomme i sommeren 2021. Valuarvurderingerne anvendes primært til dokumentation af ejendommens dagsværdi over for realkreditinstitut og sekundært til at bekræfte markedsudviklingen og understøtte koncernens beregnede dagsværdier.

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er årlige ændringer i lejeindtægter og driftsomkostninger samt diskonteringsrenten, som blandt andet er sammensat af den risikofri rente (renten på den 10-årige tyske statsobligation), skat (den effektive skattesats i Tyskland), markedsrisikopræmie (det afkastkrav investor kræver for at forlade den risikofri rente), inflation (langsigtet) og lånerente (renten på den 10-årige danske realkreditobligation).

Parametrene er understøttet af eksterne kilder. I gennemsnit er der benyttet en tilbagediskonteringsfaktor på 4,42% mod 4,31% i 2020. Diskonteringsfaktoren for koncernens enkelte ejendomme ligger i spændet 3,92% til 5,06% mod 3,75% til

5,28% i 2020, idet de forskellige ejendomme inddeles i risikogrupper afhængig af deres placering. Diskonteringsfaktoren opgøres ikke særskilt for bolig henholdsvis erhverv, men vægtes på den enkelte ejendom.

Ved opgørelsen af de fremtidige pengestrømme er der lavet særskilte budgetter for henholdsvis lejeindtægter, tomgang og drifts- og vedligeholdelsesudgifter. Budgetteringen af disse poster til indregning i DCF-modellen revideres minimum halv-årligt. Lejeindtægter tager udgangspunkt i den nuværende lejesituation. Med tilbageførslen af den forfatningsstridige lejelov er der igen indregnet lejeforhøjelser for boliglejen. Tomgangen er budgetteret med henholdsvis 2% og 4% for bolig og erhverv, hvilket er uændret i forhold til sidste år. Dette forhold beregnes særskilt på den enkelte ejendom, idet fordeling mellem bolig og erhverv veksler fra ejendom til ejendom. For hver enkelt ejendom foreligger en drifts- og vedligeholdelsesplan, der beskriver de forventede vedligeholdelsestiltag. Disse planer er indregnet i DCF-modellen og fremtidige drifts- og vedligeholdelsesomkostninger tillægges en årlig 2%-stigning.

Værdien af byggemuligheder indregnes efter IFRS 13. Koncernen indtægtsfører potentiale, når der er opnået byggetilladelser på konkrete byggeprojekter, eller så snart det skønnes, efter assistance fra eksterne byggerådgivere, at ikke udnyttede byggekvadratmeter vil kunne repræsentere en værdi og er realiserbare.

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør DKK 1.596 mio. pr. 31. december 2021. Følsomheden er primært afhængig af markedets forrentningskrav. I den øverste tabel på modsatte side er der taget udgangspunkt i afkastkravet. Hvis eksempelvis afkastkravet stiger med 0,5%-point, vil ejendommens værdier falde med DKK 84 mio. Modsat vil et fald på 0,5% betyde en stigning i ejendomsværdierne på DKK 95 mio. Endvidere er der regnet på, hvordan ændringer i finansieringsrenten til fremmedkapital påvirker ejendommens dagsværdi. Også en ændring af den primære drift kan påvirke ejendommens dagsværdi, se den nederste tabel. Den primære drift kan defineres som lejeindtægter med fradrag af tomgang, driftsomkostninger i form af vedligeholdelsesudgifter og andre eksterne honorarer til drift af ejendommene samt omkostninger til administration og ledelse.

# Koncernens noter

## FØLSOMHEDSANALYSE AF INVESTERINGSEJENDOMMES DAGSVÆRDI

Afkastkrav i %	Dagsværdi MDKK		Egenkapitalforrentning før skat		Indre værdi pr. aktie	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Ændring = -1%	1.798	1.628	45,3%	32,5%	389,03	332,67
Ændring = -0,5%	1.691	1.529	33,4%	19,2%	350,85	297,09
Ændring = -0,25%	1.642	1.484	27,4%	12,6%	333,47	280,99
<b>Basis</b>	<b>1.596</b>	<b>1.442</b>	<b>21,5%</b>	<b>6,1%</b>	<b>317,09</b>	<b>265,87</b>
Ændring = 0,25%	1.553	1.402	15,6%	-0,4%	301,63	251,65
Ændring = 0,5%	1.512	1.364	9,7%	-6,9%	287,01	238,25
Ændring = 1%	1.437	1.295	-2,0%	-19,8%	260,03	213,63

Finansieringsrente, fremmedkapital	Dagsværdi MDKK		Egenkapitalforrentning før skat		Indre værdi pr. aktie	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Ændring = -1%	2.165	1.978	77,6%	68,6%	520,51	457,76
Ændring = -0,5%	1.836	1.665	49,3%	36,9%	402,88	345,66
Ændring = -0,25%	1.708	1.544	35,4%	21,4%	356,89	302,69
<b>Basis</b>	<b>1.596</b>	<b>1.442</b>	<b>21,5%</b>	<b>6,1%</b>	<b>317,09</b>	<b>265,87</b>
Ændring = 0,25%	1.499	1.352	7,8%	-9,1%	282,31	233,95
Ændring = 0,5%	1.414	1.274	-5,9%	-24,1%	251,64	206,00
Ændring = 1%	1.269	1.144	-32,9%	-53,6%	200,01	159,35

Bruttoresultat	Dagsværdi MDKK		Egenkapitalforrentning før skat		Indre værdi pr. aktie	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Ændring = -1%	1.581	1.427	19,4%	3,8%	311,43	260,76
Ændring = -0,5%	1.589	1.434	20,5%	4,9%	314,26	263,31
Ændring = -0,25%	1.593	1.438	21,0%	5,5%	315,68	264,59
<b>Basis</b>	<b>1.596</b>	<b>1.442</b>	<b>21,5%</b>	<b>6,1%</b>	<b>317,09</b>	<b>265,87</b>
Ændring = 0,25%	1.600	1.445	22,1%	6,6%	318,51	267,15
Ændring = 0,5%	1.604	1.449	22,6%	7,2%	319,92	268,42
Ændring = 1%	1.612	1.456	23,6%	8,3%	322,75	270,98

# Koncernens noter

## NOTE 3 SEGMENTOPLYSNINGER

Koncernens eneste aktivitet er udlejning af investeringsejendomme med hovedvægt på boligudlejning, og koncernens omsætning består således udelukkende af indtægterne ved udlejning af investeringsejendomme. Koncernen har udelukkende udlejningsejendomme beliggende i Berlin. Koncernen opererer således ikke på andre geografiske områder,

og aktiviteterne styres og rapporteres under ét, hvorfor koncernen kun har et operationelt segment.

### Geografiske oplysninger

Koncernen har udelukkende investeringsejendomme i Tyskland, og al omsætning hidrører derfor fra Tyskland.

## NOTE 4 NETTOOMSÆTNING / DKK

	2021	2020
Huslejeindtægter, Bolig	39.813.305	36.733.907
Huslejeindtægter, Erhverv	14.838.131	14.445.460
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b>54.651.436</b>	<b>51.179.367</b>

## NOTE 5 VEDERLAG TIL LEDELSESMEDLEMMER / DKK

	2021	2020
Bestyrelseshonorar	270.000	270.000
<b>Bestyrelseshonorar i alt</b>	<b>270.000</b>	<b>270.000</b>

Der har ikke været vederlag til selskabets direktion eller andre ledende medarbejdere i 2021 og 2020. Aflønningen omfattes af selskabets administrationsaftale. Der er ingen fastansatte medarbejdere.

## NOTE 6 FINANSIELLE INDTÆGTER / DKK

	2021	2020
Øvrige finansielle indtægter	0	5.962
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>0</b>	<b>5.962</b>

## NOTE 7 FINANSIELLE OMKOSTNINGER / DKK

	2021	2020
Valutakurstab, netto	-56.890	-5.360
Renter af gæld til finansieringsinstitutter	-8.800.707	-8.836.688
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>-8.857.597</b>	<b>-8.842.048</b>

# Koncernens noter

NOTE 8	DAGSVÆRDIREGULERING AF INVESTERINGSEJENDOMME / DKK	2021	2020
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	125.155.542	14.421.760
	Dagsværdiregulering af hensatte forpligtelser vedrørende ejendomme*	-4.038.000	-645.000
	<b>Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt</b>	<b>121.117.542</b>	<b>13.776.760</b>

\*Posten viser årets henlæggelse til salgs- og incentivefee, se note 14.

NOTE 9	SKAT AF ÅRETS RESULTAT / DKK	2021	2020
	Aktuel skat	-61.705	-53.477
	Ændring i udskudt skat	-23.710.177	-6.361.904
	Regulering af skat for tidligere år	-24.333	113.280
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-23.796.215</b>	<b>-6.302.101</b>
	<b>Afstemning af effektiv skatteprocent</b>		
	Beregnet skat af resultat før skat ved en skatteprocent på 22%	-32.418.368	-8.169.055
	Regulering af beregnet skat til udenlandsk indkomst 16%	8.841.373	2.227.924
	Skatteeffekt af:		
	Ikke-fradragsberettigede omkostninger	-194.887	-474.250
	Regulering tidligere år	-24.333	113.280
		<b>-23.796.215</b>	<b>-6.302.101</b>
	<b>Effektiv skatteprocent</b>	<b>16,15%</b>	<b>16,97%</b>

# Koncernens noter

Note 10 RESULTAT PR. AKTIE / DKK	2021	2020
Resultat pr. aktie	52,62	13,13
Resultat pr. aktie, udvandet	52,62	13,13
Resultat pr. aktie for koncernen er beregnet på grundlag af følgende beløb:		
Årets resultat	123.560.002	30.829.968
Årets resultat anvendt til beregning af udvandet resultat pr. aktie	123.560.002	30.829.968
Gennemsnitlig antal aktier (stk.)	2.348.070	2.348.070
Gennemsnitlig antal aktier (stk.), udvandet	2.348.070	2.348.070

NOTE 11 INVESTERINGSEJENDOMME / DKK	2021	2020
<b>Dagsværdi pr. 1/1</b>	<b>1.441.514.350</b>	<b>1.404.812.642</b>
Tilgange, forbedringer i eksisterende ejendomme	30.589.244	25.192.496
Årets dagsværdiregulering netto	125.191.116	17.287.495
Årets valutakursomregning netto	-824.843	-5.778.283
<b>Dagsværdi pr. 31/12</b>	<b>1.596.469.867</b>	<b>1.441.514.350</b>
Lejeindtægter fra investeringsejendomme	54.651.436	51.179.367
Direkte driftsomkostninger, udlejede arealer	-15.632.400	-15.297.074
Direkte driftsomkostninger, ikke-udlejede arealer	-293.360	-390.624
<b>Bruttoresultat</b>	<b>38.725.676</b>	<b>35.491.669</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	125.191.116	17.287.495
<b>Bruttoresultat inkl. dagsværdireguleringer</b>	<b>163.916.792</b>	<b>52.779.164</b>

Koncernens investeringsejendomme består af 24 ejendomme, som rummer 715 bolig- og 88 erhvervslejemål (717 bolig- og 87 erhvervslejemål pr. 31. december 2020). Disse har en samlet størrelse på i alt 63.970 m<sup>2</sup> fordelt på henholdsvis 49.019 m<sup>2</sup> bolig og 14.951 m<sup>2</sup> erhverv (ialt 64.167 m<sup>2</sup> 49.298 m<sup>2</sup> bolig, 14.869 m<sup>2</sup> erhverv pr. 31. december 2020).

Investeringsejendommene er placeret i følgende områder i Berlin: Charlottenburg, Wilmersdorf, Moabit, Steglitz, Prenzlauer Berg, Mitte, Wedding, Karlshorst, Lichtenberg og Friedrichshain. For gennemgang af væsentlige regnskabsmæssige vurderinger og skøn af investeringsejendommene, henvises til note 2.



# Koncernens noter

## NOTE 12 TILGODEHAVENDER HOS LEJERE / DKK

Pr. 31/12 udgør tilgodehavender hos lejere:	2021	2020
Forfalden 0-3 mdr.	226.791	404.081
Forfalden 4-6 mdr.	150.715	144.639
Forfalden 6-12 mdr.	1.310.024	1.486.606
<b>I alt</b>	<b>1.687.530</b>	<b>2.035.325</b>
<b>Hensættelse til tab:</b>		
Pr. 1/1	1.415.301	668.093
Årets tilgang	0	751.005
Årets afgang	-468.507	0
Valutakursomregning	-533	-3.798
<b>Pr. 31/12</b>	<b>946.262</b>	<b>1.415.301</b>
<b>Tilgodehavender hos lejere</b>	<b>741.268</b>	<b>620.024</b>

I tilgodehavender hos lejere pr. 31. december 2021 indgår tilgodehavender hos lejere til en nominel værdi af TDKK 741 (2020: TDKK 620). Hensættelse til tab på tilgodehavender hos lejere foretages efter en individuel vurdering. Lejere med en forfalden saldo > 12 mdr.

nedskrives regnskabsmæssigt fuldt ud og indgår herefter ikke længere i tilgodehavender hos lejere, men følges stadig retsmæssigt.

# Koncernens noter

## NOTE 13 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER / DKK

2021

2020

Lang gæld	Rente	Refinansiering	Udløber	2021	2020
Nykredit 1.775.500 Euro F5	0,77%	31.12.2021	31.12.2026	13.147.969	13.133.355
Nykredit 18.000.000 Euro F5	0,58%	31.12.2021	31.12.2026	133.480.944	133.404.202
Nykredit 4.000.000 Euro F5	0,63%	31.12.2022	31.12.2027	29.674.490	29.667.288
Nykredit 12.000.000 Euro F5	0,41%	31.12.2023	31.12.2028	88.988.504	88.971.479
Nykredit 24.308.100 Euro F3	-0,04%	31.12.2022	31.12.2029	180.495.894	180.516.996
Nykredit 19.100.000 Euro F4	0,04%	31.12.2023	31.12.2029	141.828.508	141.845.969
Nykredit 16.200.000 Euro F5	0,19%	31.12.2024	31.12.2029	120.257.636	120.266.301
<b>Lang gæld i alt</b>				<b>707.873.945</b>	<b>707.805.590</b>
<b>Kort gæld</b>	<b>Rente</b>				
Bankgæld	Variabel			7.107.750	9.609
<b>Kort gæld i alt</b>				<b>7.107.750</b>	<b>9.609</b>

Lang gæld er realkreditlån, som er afdragsfri.

Kort gæld til banker er kreditter, der løbende fornyes efter årlig kreditgennemgang og dermed ikke skal indfries på kort sigt.

## NOTE 14 HENSATTE FORPLIGTELSE / DKK

SALGSFEE

Pr. 1/1	12.764.641
Hensat for året	4.038.000
Anvendt i året	0
Valutakursomregning	-12.123
<b>Pr. 31/12 2021</b>	<b>16.790.519</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.

# Koncernens noter

NOTE 15 UDSKUDT SKAT / DKK	2021	2020
<b>Udskudt skat relaterer sig til følgende:</b>		
Investeringsejendomme	136.388.319	112.878.058
Incentive fee	-2.691.360	-2.045.280
Øvrige hensættelser	-95.360	-163.047
Fremført underskud tidligere år + årets underskud	-21.909.227	-22.711.869
Valutakursomregning	-202.395	-126.328
<b>Udskudt skat, netto</b>	<b>111.489.978</b>	<b>87.831.534</b>
<b>Udskudt skatteaktiv/-passiv fremgår af balancen som følger:</b>		
Udskudt skatteforpligtelse	111.489.978	87.831.534
<b>Udskudt skat, netto</b>	<b>111.489.978</b>	<b>87.831.534</b>

Koncernen har valgt at indregne værdien af det skattemæssige underskud i Tyskland, eftersom underskuddet forventes anvendt til modregning i fremtidige skattepligtige indkomster ved den løbende drift eller ved realisation af ejendomme.

NOTE 16 ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL / DKK	2021	2020
Ændring i tilgodehavender mv.	73.431	652.476
Ændring i leverandørgæld og anden gæld mv.	1.494.016	-2.025.871
Ændring i hensættelser	0	-2.637.539
<b>Samlet ændring i driftskapital</b>	<b>1.567.447</b>	<b>-4.010.934</b>

# Koncernens noter

<b>NOTE 17 PROVENU VED LÅNEOPTAGELSE, NETTO / DKK</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gæld til kreditinstitutter, pr. 1/1	707.805.590	710.366.402
Pengestrømme	0	0
Ikke kontante transaktioner inkl. kursreguleringer	68.355	-2.560.812
Gæld til kreditinstitutter, pr. 31/12	707.873.945	707.805.590
Bankgæld, pr. 1/1	9.609	5.213
Pengestrømme	7.111.030	4.421
Ikke kontante transaktioner inkl. kursreguleringer	-12.889	-25
Bankgæld, pr. 31/12	7.107.750	9.609
<b>Provenu ved låneoptagelse i alt</b>	<b>7.111.030</b>	<b>4.421</b>

<b>NOTE 18 HONORAR TIL SELSKABETS GENERALFORSAMLINGSVALGTE REVISOR / DKK</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Deloitte:</b>		
Honorar for lovpligtig revision	243.518	219.864
Skatterådgivning	0	372.527
Andre ydelser	0	0
<b>Revisionshonorar Deloitte i alt</b>	<b>243.518</b>	<b>592.391</b>

Revisionshonorar er indregnet under administrationsomkostninger.

# Koncernens noter

## NOTE 19 KAPITALFORHOLD

Koncernens kapital er på DKK 234.807.000. Selskabet er noteret på First North på Nasdaq OMX Nordic med 2.348.070 aktier, stykstørrelse 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

I henhold til selskabets vedtægter må selskabets og selskabets datterselskabers lån samlet højst udgøre 75% af koncernens regnskabsmæssige balance opgjort på lånetidspunktet. Selskabets datterselskaber kan på lånetidspunktet have lån hos tredjemand på mere end 75% af det enkelte datterselskabs balance. Koncernens realkreditbelåning samt bankgæld udgør 45% af balancesummen, mens den udgjorde 49% i 2020.

EgnsINVEST Holding A/S ejer 16,13% af aktierne. Sparekassen Danmark af 1871 ejer 8,29% af aktierne. Sparekassen Kronjylland ejer 7,17% af aktierne.

Aktiekapitalen er fuldt indbetalt.

Bestyrelsen er bemyndiget til i tiden indtil 27. maj 2026 ad en eller flere gange at forhøje selskabets aktiekapital ved kontantindskud eller på anden måde med indtil nominelt DKK 1.000.000.000 ved tegning af nye aktier. Aktierne, der skal være omsætningspapirer, udstedes til ihændehaber og skal være ligestillet med den bestående aktiekapital. Bestyrelsen er bemyndiget til at foretage de i forbindelse med kapitaludvidelsen nødvendige vedtægtsændringer. Bestyrelsen er bemyndiget til helt eller delvist at fravige den forholdsmæssige fortegningsret for bestående aktionærer i selskabslovens § 162, såfremt aktietegningen sker til markedskurs.

Det indstilles til generalforsamlingen, at der udloddes udbytte på DKK 2,35 mio., idet ledelsen vurderer, der er tilstrækkelige likviditetsreserver til rådighed.

# Koncernens noter

## NOTE 20 FINANSIELLE RISICI / DKK

### Likviditetsrisiko

Gældsforpligtelserne forfalder som følger:	Forfalder	Forfalder	Forfalder	I alt	Regnskabs- mæssig værdi
	inden for 1 år	2-5 år	6-20 år		
<b>2021</b>					
Lån fra kreditinstitutter	7.534.394	423.367.887	313.603.050	744.505.331	707.873.945
Bankgæld	7.107.750	0	0	7.107.750	7.107.750
Leverandør af varer	5.388.078	0	0	5.388.078	5.388.078
Anden gæld	2.627.214	0	0	2.627.214	2.627.214
	<b>22.657.436</b>	<b>423.367.887</b>	<b>313.603.050</b>	<b>759.628.373</b>	<b>722.996.987</b>
<b>2020</b>					
Lån fra kreditinstitutter	8.377.199	275.334.118	465.208.207	748.919.524	707.805.590
Bankgæld	9.609	0	0	9.609	9.609
Leverandør af varer	5.847.094	0	0	5.847.094	5.847.094
Anden gæld	2.003.406	0	0	2.003.406	2.003.406
	<b>16.237.308</b>	<b>275.334.118</b>	<b>465.208.207</b>	<b>756.779.633</b>	<b>715.665.699</b>

De anførte beløb er inklusiv renter, der forventes betalt.

Koncernen har ubenyttet træk på kreditter på DKK 47,63 mio.

	Regnskabsmæssig værdi		Dagsværdi	
	2021	2020	2021	2020
<b>Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris</b>				
Tilgodehavende hos lejere	741.268	620.024	741.268	620.024
Andre tilgodehavender	365.167	363.644	365.167	363.644
Likvide beholdninger	5.001.926	4.333.117	5.001.926	4.333.117
<b>Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris</b>				
Gæld til kreditinstitutter	707.873.945	707.805.590	710.895.105	716.100.546
Bankgæld	7.107.750	9.609	7.107.750	9.609
Leverandør af varer	5.388.078	5.847.094	5.388.078	5.847.094
Anden gæld	2.627.214	2.003.406	2.627.214	2.003.406

# Koncernens noter

## NOTE 20 FINANSIELLE RISICI FORSAT

Dagsværdi af langfristet gæld oplyst i denne note klassificeres som niveau 2 i dagsværdi-hierarkiet, idet input til måling af forpligtelsen er baseret på direkte markededata (dvs. som kurser) eller indirekte (dvs. afledt af kurser). Dagsværdien af gæld til kreditinstitutter er opgjort ud fra offentliggjorte kurser pr. 31. december 2021.

### Valutarisici

Koncernens valutarisici afdækkes primært gennem fordeling af indtægter og omkostninger i samme valuta (EUR). En mindre andel af selskabets omkostninger genereres i Danmark og skal dermed betales i danske kroner. Da der er fastkurspolitik i EUR/DKK, vil der dog ikke være væsentlig eksponering på valutakursrisikoen.

### Renterisici

Koncernen er som følge af sin drift og investeringer eksponeret over for ændringer i renteniveau. Det er koncernens politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Koncernens finansielle styring retter sig således alene mod styring af allerede påtagne finansielle risici.

En ændring i renten vil påvirke afkastet på koncernens ejendomme. Se note 2 for en følsomhedsanalyse. Koncernen har optaget en væsentlig rentebærende gæld i forbindelse med ejendomsinvesteringerne. Gælden er fordelt på realkreditlån og banklån. Det er selskabets politik at operere med en fordeling af gælden, hvor realkreditlån udgør ca. 80% af fremmedfinansieringen og banklån ca. 20%, hvis behovet for banklån er til stede.

Koncernen har i starten af 2020 omlagt 62% af selskabets realkreditlån i F5-lån, der skulle refinansieres, til F3-, F4- og F5-lån. Dette skete for at fordele renterisikoen ud på flere år. Låneporteføljen har tidligere kun bestået af F5-lån. Med omlægningen er

refinansieringsdatoerne fordelt løbende ud over de næste fem år. Der henvises til note 13 for en oversigt over refinansieringsdatoer. Næste refinansiering af gælden finder sted 1. januar 2022 og udgør ca 20% af realkreditlånene og her vil der ske endnu en opsplitting af F5-lån til flere lån med spredte refinansieringsdatoer.

Der er variabel rente på koncernens banklån og realkreditlånets bidragsats, hvilket udgør en renterisiko. Det er vores vurdering, at disse risici har en ubetydelig indvirkning på koncernens resultat og egenkapital.

### Likviditetsrisici

Koncernen foretager likviditetsstyring og afstemmer herigennem løbende dets kreditbehov med dets långivere og sørger for, at der altid er et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til at imødekomme uforudsete udgifter. Långivere orienteres løbende om selskabets drift, således undersøges muligheden for udvidelse af kreditfaciliteter jævnlige.

### Kreditrisici

Kreditrisici kan opstå, hvis primært lejere misligholder deres forpligtelser. Spredningen og boniteten i lejekredsen betyder, at koncernen vurderer, at der ikke er en kreditrisiko, der er højere end branchens generelt. Koncernen har ikke væsentlige risici knyttet til enkelte lejere, se yderligere i note 12 og afsnittet om risici i ledelsesberetningen.

## NOTE 21 EVENTUALFORPLIGTELSE

Der er ingen verserende retssager.

### Kontraktlige forpligtelser:

Koncernen har kontraktlige forpligtelser til faste samarbejdspartnere med en uopsigelig på seks til tolv måneder.

Forpligtelsen som ikke er indregnet i balancen udgør DDKK 7.443.

# Koncernens noter

NOTE 22 SIKKERHEDSSTILLELSER OG ANDRE ØKONOMISKE FORPLIGTELSE / DKK	2021	2020
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Der er stillet følgende sikkerhed i investeringsejendomme over for koncernens bankforbindelser:		
Samlet sikkerhedsstillelser	788.529.278	788.826.176
Samlet regnskabsmæssig værdi af aktiver stillet til sikkerhed	1.596.469.867	1.441.514.350
Samlet sikret regnskabsmæssig værdi af gæld	707.873.945	707.805.590

Koncernen har ikke foretaget andre pantsætninger eller sikkerhedsstillelser pr. 31/12 2021.

NOTE 23 TRANSAKTIONER MED NÆRTSTÅENDE PARTER / DKK	2021	2020
<b>Resultatopgørelsen</b>		
Administrationshonorar EgnsinVEST Management A/S	10.948.407	10.467.001
Bestyrelseshonorar	270.000	270.000
<b>Balance</b>		
Byggerådgivningshonorar EgnsinVEST Management A/S indeholdt i posten		
Investeringsejendomme	2.401.097	2.077.011
Administrationshonorar EgnsinVEST Management A/S indeholdt i posten		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.211.884	1.425.873

Koncernens nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter datterselskaber, selskabernes bestyrelser, direktion og ledende medarbejdere samt disse personers relaterede familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter endvidere selskaber, hvori førnævnte personkreds har væsentlige interesser. Herudover kan ledende personer, der har ansvar for planlægning, gennemførelse og kontrol af aktiviteterne i virksomheden, også betragtes som nærtstående parter.

EgnsinVEST Management A/S er nærtstående som følge af sammenfald i ledelse og den indgåede administrationsaftale. Grundlaget for interesseforbundne selskaber er selskaber, hvor koncernens ledende personer har væsentlig indflydelse.

Med undtagelse af aflønning er der ikke indgået transaktioner med bestyrelsen og direktionen.

## NOTE 24 BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Koncernen har ultimo 2021 indgået og underskrevet en købsaftale på en ejendom i Berlin med overtagelse i 2022.

Herudover er der efter balancedagen ikke indtrådt væsentlige begivenheder af betydning for årsregnskabet.



# Moderselskabet



EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S

CVR. nr. 30 55 77 51



**Siemens AG**, er en teknologivirksomhed med fokus på at skabe løsninger der gør fabrikker, forsyningskæder og bygninger i stand til at udnytte ressourcerne bedre.

# Moderselskabets resultatopgørelse

1. januar - 31. december

NOTE	DKK	2021	2020
3	Nettoomsætning	35.844.794	32.877.414
9	Driftsomkostninger	-9.671.875	-9.615.296
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>26.172.919</b>	<b>23.262.118</b>
4	Administrationsomkostninger	-2.565.398	-2.306.077
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>23.607.521</b>	<b>20.956.041</b>
5	Finansielle indtægter	4.068.788	3.769.296
6	Finansielle omkostninger	-9.497.195	-9.430.131
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>	<b>18.179.114</b>	<b>15.295.206</b>
7	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	73.651.357	14.468.421
	<b>Resultat før skat</b>	<b>91.830.471</b>	<b>29.763.627</b>
8	Skat af årets resultat	-21.924.442	-5.865.321
	<b>Årets resultat</b>	<b>69.906.029</b>	<b>23.898.306</b>

# Moderselskabets totalindkomstopgørelse

1. januar - 31. december

DKK	2021	2020
<b>Årets resultat</b>	<b>69.906.029</b>	<b>23.898.306</b>
<b>Poster som kan blive reklassificeret til resultatet</b>		
Valutakursregulering ved omregning fra funktionel valuta til præsenteringsvaluta	-226.022	-1.059.149
Anden totalindkomst i alt	-226.022	-1.059.149
<b>Årets totalindkomst</b>	<b>69.680.007</b>	<b>22.839.157</b>

# Moderselskabets balance – aktiver

Pr. 31. december

NOTE	DKK	2021	2020
	<b>Langfristede aktiver</b>		
	<b>Materielle aktiver</b>		
9	Investeringsejendomme	1.022.574.565	934.438.855
	<b>Materielle aktiver i alt</b>	<b>1.022.574.565</b>	<b>934.438.855</b>
	<b>Andre langfristede aktiver</b>		
10	Kapitalandele i tilknyttede selskaber	171.056.777	171.056.777
	<b>Andre langfristede aktiver i alt</b>	<b>171.056.777</b>	<b>171.056.777</b>
	<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>1.193.631.342</b>	<b>1.105.495.632</b>
	<b>Kortfristede aktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
11	Tilgodehavender hos lejere	607.494	569.636
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	168.834.751	155.016.835
	Andre tilgodehavender	309.764	274.460
	Periodeafgrænsningsposter	73.023	50.417
	Selskabsskat	35.189	34.424
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>169.860.221</b>	<b>155.945.772</b>
	Likvide beholdninger	2.822.245	1.491.714
	<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<b>172.682.466</b>	<b>157.437.486</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.366.313.808</b>	<b>1.262.933.118</b>

# Moderselskabets balance – passiver

Pr. 31. december

NOTE	DKK	2021	2020
	<b>Egenkapital</b>		
	Aktiekapital	234.807.000	234.807.000
	Overkurs	2.604.000	2.604.000
	Reserve for valutakursomregning	-617.780	-391.758
	Overført resultat	274.560.922	207.002.963
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>511.354.142</b>	<b>444.022.205</b>
	<b>Forpligtelser</b>		
	Langfristede forpligtelser		
12	Gæld til kreditinstitutter	707.873.945	707.805.590
13	Hensatte forpligtelser	16.790.519	12.764.641
14	Udskudt skat	90.609.242	68.713.023
	<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>	<b>815.273.706</b>	<b>789.283.254</b>
	<b>Kortfristede forpligtelser</b>		
12	Banklån	7.107.926	10.042
	Gæld til tilknyttede virksomheder	28.406.576	25.740.048
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.425.800	2.821.495
	Anden gæld	1.745.658	1.056.074
	<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>	<b>39.685.960</b>	<b>29.627.659</b>
	<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>854.959.666</b>	<b>818.910.913</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.366.313.808</b>	<b>1.262.933.118</b>

# Moderselskabets egenkapitalopgørelse

DKK	Aktiekapital	Overkurs	Reserve for valutakurs-omregning	Overført resultat	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital pr. 01/01 2020</b>	<b>234.807.000</b>	<b>2.604.000</b>	<b>667.391</b>	<b>185.452.727</b>	<b>423.531.118</b>
Årets resultat				23.898.306	23.898.306
Anden totalindkomst			-1.059.149		-1.059.149
<b>Totalindkomst</b>			<b>-1.059.149</b>	<b>23.898.306</b>	<b>22.839.157</b>
Udbetalt udbytte				-2.348.070	-2.348.070
<b>Egenkapital pr. 31/12 2020</b>	<b>234.807.000</b>	<b>2.604.000</b>	<b>-391.758</b>	<b>207.002.963</b>	<b>444.022.205</b>
Årets resultat				69.906.029	69.906.029
Anden totalindkomst			-226.022		-226.022
<b>Totalindkomst</b>			<b>-226.022</b>	<b>69.906.029</b>	<b>69.680.007</b>
Udbetalt udbytte				-2.348.070	-2.348.070
<b>Egenkapital pr. 31/12 2021</b>	<b>234.807.000</b>	<b>2.604.000</b>	<b>-617.780</b>	<b>274.560.922</b>	<b>511.354.142</b>

For regnskabsåret 2021 har bestyrelsen foreslået udbetalt udbytte på DKK 2,35 mio. svarende til 1,00 kr. pr. aktie, der vil blive udbetalt til aktionærerne umiddelbart efter afholdelse af selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2022, forudsat at generalforsamlingen godkender bestyrelsens forslag.

Da udbyttet er betinget af generalforsamlingens godkendelse, er det ikke indregnet som en forpligtelse i balancen pr. 31. december 2021. Hvis udbyttet vedtages som foreslået, vil det blive udbetalt til de aktionærer, der er registreret i selskabets aktiebog, og herefter fragå egenkapitalen.

UDBYTTE		2021	2020
Udbytte pr. aktie	DKK	1,00	1,00
Udbyttebetaling	DKK mio.	2,35	2,35

# Moderselskabets pengestrømsopgørelse

NOTE	DKK	2021	2020
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>23.607.521</b>	<b>20.956.041</b>
	Reguleringer til pengestrømme:		
15	Ændringer i driftskapital	-12.126.745	-8.984.639
	<b>Pengestrømme fra primær drift</b>	<b>11.480.776</b>	<b>11.971.402</b>
	Renteindbetalinger	4.068.788	3.763.004
	Renteudbetalinger	-9.162.740	-9.099.434
	Betaling af selskabsskat	0	0
	<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>6.386.824</b>	<b>6.634.972</b>
	Køb af investeringsejendomme	0	0
	Forbedring af investeringsejendomme	-9.784.611	-10.145.567
	<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>-9.784.611</b>	<b>-10.145.567</b>
16	Provenu ved låneoptagelse, netto	7.079.366	-25.654
	Udbetalt udbytte til aktionærer i moderselskab	-2.348.070	-2.348.070
	<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>4.731.296</b>	<b>-2.373.724</b>
	<b>Årets pengestrøm</b>	<b>1.333.509</b>	<b>-5.884.319</b>
	<b>Likvider</b>		
	Likvider pr. 1/1	1.491.714	7.397.688
	Årets pengestrøm	1.333.509	-5.884.319
	Valutakursregulering likvider	-2.978	-21.655
	<b>Likvider pr. 31/12</b>	<b>2.822.245</b>	<b>1.491.714</b>
	Ubenyttet træk på kreditter	47.631.740	53.462.966
	<b>Likvider til rådighed</b>	<b>50.453.985</b>	<b>54.954.680</b>



Den store e-handelsvirksomhed, **Zalando**, har hovedsæde i Berlin. Selskabet blev grundlagt i 2008 og forhandler i dag 4.500 mærker i 23 lande.



## Moderselskabets noteoversigt



Note 1	Anvendt regnskabspraksis	74
Note 2	Væsentlige regnskabsmæssige vurderinger og skøn	75
Note 3	Nettoomsætning	77
Note 4	Vederlag til ledelsesmedlemmer	77
Note 5	Finansielle indtægter	77
Note 6	Finansielle omkostninger	77
Note 7	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	78
Note 8	Skat	78
Note 9	Investeringsejendomme	79
Note 10	Kapitalandele i tilknyttede selskaber	80
Note 11	Tilgodehavender hos lejere	81
Note 12	Gæld til kreditinstitutter	82
Note 13	Hensatte forpligtelser	82
Note 14	Udskudt skat	83
Note 15	Ændring i driftskapital	83
Note 16	Provenu ved låneoptagelse, netto	84
Note 17	Honorar til selskabets generalforsamlingsvalgte revisor	84
Note 18	Finansielle risici	85
Note 19	Eventualforpligtelser	86
Note 20	Sikkerhedsstillelser og andre økonomiske forpligtelser	87
Note 21	Transaktioner med nærtstående parter	87
Note 22	Begivenheder efter balancedagen	88

# Moderselskabets noter

## NOTE 1 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Udarbejdelse

Årsregnskabet for EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S er udarbejdet i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards ("IFRS") som godkendt af EU med virkning pr. 31. december 2021 samt yderligere danske oplysningskrav til årsregnskaber for B-virksomheder. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Regnskabet aflægges i DKK. Selskabets funktionelle valuta er EUR.

EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S' anvendte regnskabspraksis er den samme som for koncernen, jf. note 1 til koncernregnskabet med tillæg af følgende:

#### Kapitalandele i tilknyttede selskaber

Kapitalandele i tilknyttede selskaber måles til kostpris. Såfremt kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives denne til lavere værdi.

#### Udbytte

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede selskaber indregnes i moderselskabets resultatopgørelse, når der er erhvervet endelig ret til udbyttet, hvilket typisk vil sige på tidspunktet for generalforsamlingens godkendelse af udlodningen fra det pågældende selskab.

#### Skat

Moderselskabet indregner skatten fra danske K/S- og tyske K/G-selskaber i sin skat, idet de er skattemæssigt transparente, og indkomsten fra disse selskaber skal henføres til moderselskabets skattepligtige indkomst.

# Moderselskabets noter

## NOTE 2 VÆSENTLIGE REGNSKABSMÆSSIGE VURDERINGER OG SKØN

Ved udarbejdelsen af moderselskabets regnskab foretager ledelsen regnskabsmæssige vurderinger og skøn samt opstiller forudsætninger, som danner baggrund for indregning og måling samt præsentation af moderselskabets aktiver og forpligtelser. I det følgende er der redegjort for de væsentligste regnskabsmæssige vurderinger og skøn. Moderselskabets anvendte regnskabspraksis er beskrevet i note 1.

### Regnskabsmæssige skøn

I forbindelse med årsregnskabets udarbejdelse har ledelsen foretaget en række regnskabsmæssige skøn, herunder fastlagt forudsætninger vedrørende fremtiden, som indebærer en betydelig risiko for en væsentlig regulering af den regnskabsmæssige værdi af aktiver eller forpligtelser inden for det næste regnskabsår. De væsentligste regnskabsmæssige skøn er relateret til opgørelse af dagsværdien af moderselskabets investeringsejendomme.

Selskabets investeringsejendomme indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en "Discounted Cash Flow"-model (DCF-model). Modellen tager udgangspunkt i ejendommenes fremtidige pengestrømme, der tilbagediskonteres med en fastlagt diskonteringsfaktor, hvor der er korrigeret for den enkelte ejendoms risiko.

Stikprøvevis indhentes årligt eksterne vurderinger til test af de beregnede dagsværdier. Vurderingerne indhentes stikprøvevist fra såvel mæglere som valuarer. Eksterne mæglervurderinger indhentes stikprøvevist for udvalgte ejendomme en gang årligt udelukkende med det formål at teste de beregnede dagsværdier. Derudover udvælges med et interval på to til tre år ejendomme til valuarvurderinger. Således bliver alle ejendomme over et interval på to til tre år vurderet af en valuar. Hvis der for eksempel søges om tillægsbelåning ved realkreditinstitut vurderes samtlige ejendomme af en valuar inden for det år, der ønskes tillægsbelåning. Der er indhentet valuarvurderinger af samtlige ejendomme i sommeren 2021. Valuarvurderingerne anvendes primært til dokumentation af ejendommenes dagsværdi over for realkreditinstitut og sekundært til at bekræfte markedsudviklingen og understøtte selskabets beregnede dagsværdier.

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er de årlige ændringer i lejeindtægter og driftsomkostninger samt diskonteringsrenten, som blandt andet er sammensat af den risikofri rente (renten på den 10-årige tyske statsobligation), skat (den effektive skattesats i Tyskland), markedsrisikopræmie (det afkastkrav investor kræver for at forlade den risikofri rente), inflation (langsigtet) og lånerente (renten på den 10-årige danske realkreditobligation). Parametrene er understøttet af eksterne kilder. I gennemsnit er der benyttet en tilbagediskonteringsfaktor

på 4,39% mod 4,20% i 2020. Diskonteringsfaktoren for moderselskabets enkelte ejendomme ligger i spændet 3,92% til 5,02% mod 3,75% til 5,28% i 2020, idet de forskellige ejendomme inddeles i risikogrupper afhængig af deres placering. Diskonteringsfaktoren opgøres ikke særskilt for bolig henholdsvis erhverv, men vægtes på den enkelte ejendom.

Ved opgørelsen af de fremtidige pengestrømme er der lavet særskilte budgetter for henholdsvis lejeindtægter, tomgang og drifts- og vedligeholdelsesudgifter. Budgetteringen af disse poster til indregning i DCF-modellen revideres minimum halvårligt. Lejeindtægter tager udgangspunkt i den nuværende lejesituation. Med tilbageførslen af den forfatningsstridige lejelov er der igen indregnet lejeforhøjelser for boliglejen.

Tomgangen er budgetteret med henholdsvis 2% og 4% for bolig og erhverv. Dette forhold beregnes særskilt på den enkelte ejendom, idet fordeling mellem bolig og erhverv veksler fra ejendom til ejendom. For hver enkelt ejendom foreligger en drifts- og vedligeholdelsesplan, der beskriver de forventede vedligeholdelsestiltag. Disse planer er indregnet i DCF-modellen, og fremtidige drifts- og vedligeholdelsesomkostninger tillægges en årlig 2%-stigning.

Værdien af byggemuligheder indregnes efter IFRS 13. Koncernen indtægtsfører potentiale, når der er opnået byggetilladelser på konkrete byggeprojekter, eller så snart det skønnes, efter assistance fra eksterne byggerådgivere, at ikke udnyttede byggekvaldratmeter vil kunne repræsentere en værdi og er realiserbare.

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør DKK 1.023 mio. pr. 31. december 2021. Følsomheden er primært afhængig af markedets forrentningskrav. I øverste tabel på næste side er der taget udgangspunkt i afkastkravet. Hvis eksempelvis afkastkravet stiger med 0,5%-point, vil ejendommenes værdier falde med DKK 56 mio. Modsat vil et fald på 0,5% betyde en stigning i ejendomsværdierne på DKK 62 mio. Endvidere er der regnet på, hvordan ændringer i finansieringsrenten til fremmedkapital påvirker ejendommenes dagsværdi. Også en ændring af den primære drift kan påvirke ejendommenes dagsværdi, se nederste tabel på næste side. Den primære drift kan defineres som lejeindtægter med fradrag af tomgang, driftsomkostninger i form af vedligeholdelsesudgifter og andre eksterne honorar til drift af ejendommene samt omkostninger til administration og ledelse.

# Moderselskabets noter

## FØLSOMHEDSANALYSE AF INVESTERINGSEJENDOMMES DAGSVÆRDI

	Dagsværdi / TDKK		Egenkapitalforrentning før skat		Indre værdi pr. aktie	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
<b>Afkastkrav i %</b>						
Ændring = -1%	1.156	1.066	42,3%	33,0%	265,66	236,22
Ændring = -0,5%	1.085	996	30,7%	19,8%	240,22	211,06
Ændring = -0,25%	1.053	964	24,9%	13,3%	228,66	199,72
<b>Basis</b>	<b>1.023</b>	<b>934</b>	<b>19,2%</b>	<b>6,9%</b>	<b>217,78</b>	<b>189,10</b>
Ændring = 0,25%	994	907	13,6%	0,5%	207,51	179,14
Ændring = 0,5%	967	880	7,9%	-5,9%	197,81	169,77
Ændring = 1%	917	832	-3,2%	-18,5%	179,93	152,61

	Dagsværdi / TDKK		Egenkapitalforrentning før skat		Indre værdi pr. aktie	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
<b>Finanseringsrente, fremmedkapital</b>						
Ændring = -1%	1.403	1.317	74,0%	69,3%	353,72	325,86
Ændring = -0,5%	1.182	1.092	46,2%	37,5%	274,91	245,45
Ændring = -0,25%	1.097	1.007	32,6%	22,0%	244,24	215,01
<b>Basis</b>	<b>1.023</b>	<b>934</b>	<b>19,2%</b>	<b>6,9%</b>	<b>217,78</b>	<b>189,10</b>
Ændring = 0,25%	958	872	6,1%	-8,0%	194,69	166,77
Ændring = 0,5%	901	818	-6,9%	-22,6%	174,38	147,32
Ændring = 1%	806	727	-32,3%	-51,1%	140,25	115,06

	Dagsværdi / TDKK		Egenkapitalforrentning før skat		Indre værdi pr. aktie	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
<b>Bruttoresultat</b>						
Ændring = -1%	1.012	925	17,2%	4,8%	214,13	185,77
Ændring = -0,5%	1.017	930	18,2%	5,8%	215,96	187,44
Ændring = -0,25%	1.020	932	18,7%	6,3%	216,87	188,27
<b>Basis</b>	<b>1.023</b>	<b>934</b>	<b>19,2%</b>	<b>6,9%</b>	<b>217,78</b>	<b>189,10</b>
Ændring = 0,25%	1.025	937	19,7%	7,4%	218,69	189,93
Ændring = 0,5%	1.028	939	20,2%	7,9%	219,60	190,77
Ændring = 1%	1033	944	21,2%	8,9%	221,42	192,43

# Moderselskabets noter

NOTE 3	NETTOOMSÆTNING / DKK	2021	2020
	Huslejeindtægter, Bolig	24.474.729	22.172.562
	Huslejeindtægter, Erhverv	11.370.065	10.704.852
	<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b>35.844.794</b>	<b>32.877.414</b>

NOTE 4	VEDERLAG TIL LEDELSESMEDLEMMER / DKK	2021	2020
	Bestyrelseshonorar	270.000	270.000
	<b>Bestyrelseshonorar i alt</b>	<b>270.000</b>	<b>270.000</b>

Der har ikke været vederlag til selskabets direktion eller andre ledende medarbejdere i 2021 og 2020. Aflønningen omfattes af selskabets administrationsaftale. Der er ingen fastansatte medarbejdere.

NOTE 5	FINANSIELLE INDTÆGTER / DKK	2021	2020
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	4.068.788	3.763.004
	Øvrige finansielle indtægter	0	6.292
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>4.068.788</b>	<b>3.769.296</b>

NOTE 6	FINANSIELLE OMKOSTNINGER / DKK	2021	2020
	Valutakurstab, netto	-45.353	-4.082
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	-669.575	-609.645
	Renter af gæld til finansieringsinstitutter	-8.782.267	-8.816.404
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>-9.497.195</b>	<b>-9.430.131</b>

# Moderselskabets noter

NOTE 7	DAGSVÆRDIREGULERING AF INVESTERINGSEJENDOMME / DKK	2021	2020
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	77.689.357	15.113.421
	Dagsværdiregulering af hensatte forpligtelser vedrørende ejendomme*	-4.038.000	-645.000
	<b>Dagsværdiregulering i alt</b>	<b>73.651.357</b>	<b>14.468.421</b>

\*Posten viser årets henlæggelse til salgs- og incentivefee, se note 13.

NOTE 8	SKAT / DKK	2021	2020
	Ændring i udskudt skat	-21.936.226	-6.013.078
	Regulering af skat for tidligere år	11.784	147.757
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-21.924.442</b>	<b>-5.865.321</b>
	<b>Afstemning af effektiv skatteprocent</b>		
	Beregnet skat af resultat før skat ved en skatteprocent på 22%	-20.202.704	-6.547.998
	Regulering af beregnet skat til udenlandsk indkomst 16%	5.509.828	1.785.818
	Skatteeffekt af:		
	Ikke-fradragsberettigede omkostninger	-7.243.351	-1.250.898
	Regulering tidligere år	11.784	147.757
		-21.924.442	-5.865.321
	<b>Effektiv skatteprocent</b>	<b>23,87%</b>	<b>19,71%</b>

# Moderselskabets noter

NOTE 9	INVESTERINGSEJENDOMME / DKK	2021	2020
	Dagsværdi pr. 1/1	934.438.855	909.192.468
	Tilgange, ny erhvervelse	0	0
	Tilgange, forbedringer i eksisterende ejendomme	10.923.120	11.009.074
	Afgang ved salg	0	0
	Årets dagsværdiregulering netto	77.724.931	17.979.156
	Årets valutakursomregning netto	-512.341	-3.741.843
	<b>Dagsværdi pr. 31/12</b>	<b>1.022.574.565</b>	<b>934.438.855</b>
	Lejeindtægter fra investeringsejendomme	35.844.794	32.877.414
	Direkte driftsomkostninger, udlejede arealer	-9.450.389	-9.374.914
	Direkte driftsomkostninger, ikke-udlejede arealer	-221.486	-240.382
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>26.172.919</b>	<b>23.262.118</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	77.724.931	17.979.156
	<b>Bruttoresultat inkl. dagsværdireguleringer</b>	<b>103.897.850</b>	<b>41.241.274</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 16 ejendomme, som rummer 423 bolig- og 57 erhvervslejemål (423 bolig og 58 erhverv pr. 31. december 2020). Disse har en samlet størrelse på i alt 40.530 m<sup>2</sup> (40.530 m<sup>2</sup> pr. 31. december 2020) fordelt på hhv. 29.207 m<sup>2</sup> bolig og 11.323 m<sup>2</sup> erhverv (29.057 m<sup>2</sup> bolig og 11.473 m<sup>2</sup> erhverv pr. 31. december 2020).

Investeringsejendommene er placeret i følgende områder i Berlin: Charlottenburg, Wilmersdorf, Moabit, Steglitz, Prenzlauer Berg, Mitte, Wedding, Karlshorst, Lichtenberg og Friedrichshain.

For gennemgang af væsentlige regnskabsmæssige vurderinger og skøn af investeringsejendommene henvises til note 2.

# Moderselskabets noter

<b>NOTE 10 KAPITALANDELE I TILKNYTTETE SELSKABER / DKK</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kostpris 1/1	171.056.777	171.056.777
Tilgang	0	0
<b>Kostpris 31/12</b>	<b>171.056.777</b>	<b>171.056.777</b>
<b>Dattervirksomheder:</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Land</b>
EIET 1 A/S, Horsens	94,90%	Danmark
EgnslINVEST Warschauer Strasse Holding A/S, Horsens	94,90%	Danmark
Waldowallee 85 bis 95 GmbH & Co KG., Berlin	100,00%	Tyskland
Waldowallee 85 bis 95 Verwaltung GmbH, Berlin	100,00%	Tyskland
Beteiligung BEPB Schönhauser Allee 63 GmbH & Co KG., Berlin	100,00%	Tyskland
BePB Schönhauser Allee 63 Verwaltung GmbH, Berlin	100,00%	Tyskland
Beteiligung BEPB Voigtstrasse 7/8 GmbH & Co KG., Berlin	100,00%	Tyskland
BePB Voigtstrasse Verwaltung GmbH, Berlin	100,00%	Tyskland



# Moderselskabets noter

## NOTE 11 TILGODEHAVENDER HOS LEJERE / DKK

<b>Pr. 31/12 udgør tilgodehavender hos lejere:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Forfalden 0-3 mdr.	217.508	404.081
Forfalden 4-6 mdr.	86.446	144.111
Forfalden 6-12 mdr.	985.590	1.115.098
<b>I alt</b>	<b>1.289.544</b>	<b>1.663.290</b>
<b>Hensættelse til tab:</b>		
Pr. 1/1	1.093.654	500.568
Årets tilgang	-411.784	595.979
Årets afgang	0	0
Valutakursomregning	180	-2.893
<b>Pr. 31/12</b>	<b>682.050</b>	<b>1.093.654</b>
<b>Tilgodehavender hos lejere</b>	<b>607.494</b>	<b>569.636</b>

I tilgodehavender hos lejere pr. 31. december 2021 indgår tilgodehavender hos lejere til en nominal værdi af TDKK 607 (2020: TDKK 570). Hensættelse til tab på tilgodehavender hos lejere foretages efter en individuel

vurdering. Lejere med en forfalden saldo > 12 mdr. nedskrives regnskabsmæssigt fuldt ud og indgår herefter ikke længere i tilgodehavender hos lejere, men forfølges stadig retsmæssigt.

# Moderselskabets noter

## NOTE 12 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER / DKK

2021

2020

Lang gæld	Rente	Refinansiering	Udløber		
Nykredit 1.775.500 Euro F5	0,77%	31.12.2021	31.12.2026	13.147.969	13.133.355
Nykredit 18.000.000 Euro F5	0,58%	31.12.2021	31.12.2026	133.480.944	133.404.202
Nykredit 4.000.000 Euro F5	0,63%	31.12.2022	31.12.2027	29.674.490	29.667.288
Nykredit 12.000.000 Euro F5	0,41%	31.12.2023	31.12.2028	88.988.504	88.971.479
Nykredit 24.308.100 Euro F3	-0,04%	31.12.2022	31.12.2029	180.495.894	180.516.996
Nykredit 19.100.000 Euro F4	0,04%	31.12.2023	31.12.2029	141.828.508	141.845.969
Nykredit 16.200.000 Euro F5	0,19%	31.12.2024	31.12.2029	120.257.636	120.266.301
<b>Lang gæld i alt</b>				<b>707.873.945</b>	<b>707.805.590</b>
<b>Kort gæld</b>	<b>Rente</b>				
Bankgæld	Variabel rente			7.107.926	10.042
<b>Kort gæld i alt</b>				<b>7.107.926</b>	<b>10.042</b>

Lang gæld er realkreditlån, som er afdragsfri.

Kort gæld til banker er kreditter, der løbende fornyes efter årlig kreditgennemgang og dermed ikke skal indfries på kort sigt.

## NOTE 13 HENSATTE FORPLIGTELSER

SALGSFEE

1/1 2021	12.764.641
Hensat for året	4.038.000
Anvendt i året	0
Valutakursomregning	-12.122
<b>31/12 2021</b>	<b>16.790.519</b>

Selskabet 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.

Derudover er foretaget hensættelser vedrørende tidligere års ejendomserhvervelser, som forventes afholdt inden for et til fem år.

# Moderselskabets noter

NOTE 14 UDSKUDT SKAT / DKK	2021	2020
<b>Udskudt skat relaterer sig til følgende:</b>		
Investeringsejendomme	106.174.542	84.465.297
Incentive fee	-2.691.360	-2.045.280
Øvrige hensættelser	-95.360	-163.047
Fremført underskud tidligere år + årets underskud	-12.614.092	-13.445.115
Valutakursomregning	-164.487	-98.830
<b>Udskudt skat, netto</b>	<b>90.609.242</b>	<b>68.713.023</b>
<b>Udskudt skatteaktiv/-passiv fremgår af balancen som følger:</b>		
Udskudt skatteforpligtelse	90.609.242	68.713.023
<b>Udskudt skat, netto</b>	<b>90.609.242</b>	<b>68.713.023</b>

Selskabet har valgt at indregne værdien af det skattemæssige underskud i Tyskland, eftersom underskuddet forventes anvendt til modregning i fremtidige skattepligtige indkomster ved den løbende

drift eller ved realisation af ejendomme. Værdien af det skattemæssige underskud i Danmark indregnes med den del, som der forventes anvendt i årets skattepligtige indkomster.

NOTE 15 ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL / DKK	2021	2020
Ændring i tilgodehavender mv.	-13.598.010	-6.262.780
Ændring i leverandørgæld og anden gæld mv.	1.471.265	-84.320
Ændring i hensættelser	0	-2.637.539
<b>Samlet ændring i driftskapital</b>	<b>-12.126.745</b>	<b>-8.984.639</b>

# Moderselskabets noter

<b>NOTE 16 PROVENU VED LÅNEOPTAGELSE, NETTO / DKK</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gæld til kreditinstitutter, pr. 1/1	707.805.590	710.366.402
Pengestrømme	0	0
Ikke kontante transaktioner inkl. kursreguleringer	68.355	-2.560.812
Gæld til kreditinstitutter, pr. 31/12	707.873.945	707.805.590
Bankgæld, pr. 1/1	10.042	5.088
Pengestrømme	7.079.366	-25.654
Ikke kontante transaktioner inkl. kursreguleringer	18.518	30.608
Bankgæld, pr. 31/12	7.107.926	10.042
<b>Provenu ved låneoptagelse i alt</b>	<b>7.079.366</b>	<b>-25.654</b>

<b>NOTE 17 HONORAR TIL SELSKABETS GENERALFORSAMLINGSVALGTE REVISOR / DKK</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Deloitte:		
Honorar for lovpligtig revision	182.394	160.530
Skatterådgivning	0	0
Andre ydelser	0	0
<b>Revisionshonorar Deloitte i alt</b>	<b>182.394</b>	<b>160.530</b>

Revisionshonorar er indregnet under administrationsomkostninger.

# Moderselskabets noter

## NOTE 18 FINANSIELLE RISICI / DKK

### Likviditetsrisiko

Gældsforpligtelserne forfalder som følger:	Forfalder			I alt	Regnskabs- mæssig værdi
	inden for 1 år	Forfalder 2-5 år	Forfalder 6-20 år		
<b>2021</b>					
Lån fra kreditinstitutter	7.534.394	423.367.887	313.603.050	744.505.331	707.873.945
Bankgæld	7.107.926	0	0	7.107.926	7.107.926
Leverandør af varer	2.425.800	0	0	2.425.800	2.425.800
Anden gæld	1.745.658	0	0	1.745.658	1.745.658
	<b>18.813.778</b>	<b>423.367.887</b>	<b>313.603.050</b>	<b>755.784.715</b>	<b>719.153.329</b>
<b>2020</b>					
Lån fra kreditinstitutter	8.377.199	275.334.118	465.208.207	748.919.524	707.805.590
Bankgæld	10.042	0	0	10.042	10.042
Leverandør af varer	2.821.495	0	0	2.821.495	2.821.495
Anden gæld	1.056.074	0	0	1.056.074	1.056.074
	<b>12.264.810</b>	<b>275.334.118</b>	<b>465.208.207</b>	<b>752.807.135</b>	<b>711.693.201</b>

De anførte beløb er inklusiv renter, der forventes betalt.

Selskabet har ubenyttet træk på kreditter på DKK 47,63 mio.

	Regnskabsmæssig værdi		Dagsværdi	
	2021	2020	2021	2020
<b>Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris</b>				
Tilgodehavende hos lejere	607.494	569.636	607.494	569.636
Andre tilgodehavender	309.764	274.460	309.764	274.460
Likvide beholdninger	2.822.245	1.491.714	2.822.245	1.491.714
<b>Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris</b>				
Gæld til kreditinstitutter	707.873.945	707.805.590	710.895.105	716.100.546
Bankgæld	7.107.926	10.042	7.107.926	10.042
Leverandør af varer	2.425.800	2.821.495	2.425.800	2.821.495
Anden gæld	1.745.658	1.056.074	1.745.658	1.056.074

Dagsværdi af langfristet gæld oplyst i denne note klassificeres som niveau 2 i dagsværdi-hierarkiet, idet input til måling af forpligtelsen er baseret på direkte markedsdata (dvs. som kurser) eller indirekte (dvs.

afledt af kurser). Dagsværdien af gæld til kreditinstitutter er opgjort ud fra offentliggjorte kurser pr. 31. december 2021.

# Moderselskabets noter

## NOTE 18 FINANSIELLE RISICI FORTSAT

Selskabet er som følge af sin drift og investeringer eksponeret over for ændringer i renteniveau. Det er selskabets politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Selskabets finansielle styring retter sig således alene mod styring af allerede påtagne finansielle risici.

### Valutarisici

Selskabets valutarisici afdækkes primært gennem fordeling af indtægter og omkostninger i samme valuta (EUR). En mindre andel af selskabets omkostninger genereres i Danmark og skal dermed betales i danske kroner. Da der er fastkurspolitik i EUR/DKK, vil der dog ikke være væsentlig eksponering på valutakursrisikoen.

### Renterisici

En ændring i renten vil påvirke afkastet på koncernens ejendomme. Se note 2 for en følsomhedsanalyse. Selskabet har optaget en væsentlig rentebærende gæld i forbindelse med ejendomsinvesteringerne. Gælden er fordelt på realkreditlån og banklån. Det er selskabets politik at operere med en fordeling af gælden, hvor realkreditlån udgør ca. 80% af fremmedfinansieringen og banklån ca. 20%, hvis behovet for banklån er tilstede.

Koncernen har i starten af 2020 omlagt 62% af selskabets realkreditlån i F5 lån, der skulle refinansieres, til F3-, F4- og F5 lån. Dette skete for at fordele renterisikoen ud på flere år. Låneporteføljen har tidligere kun bestået af F5 lån. Med omlægningen er refinansieringsdatoerne fordelt løbende ud over de næste fem år. Der henvises til note 12 for en oversigt over refinansieringsdatoer. Næste refinansiering af

gælden finder sted 1. januar 2022 og udgør ca 20% af realkreditlånene. Her vil der ske endnu en opsplitning af F5 lån til flere lån med spredte refinansieringsdatoer. Der er variabel rente på selskabets banklån og realkreditlånets bidragssats, hvilket udgør en renterisiko. Det er vores vurdering, at disse risici har en ubetydelig indvirkning på koncernens resultat og egenkapital.

### Likviditetsrisici

Selskabet foretager likviditetsstyring og afstemmer herigennem løbende dets kreditbehov med dets långivere og sørger for, at der altid er et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til at imødekomme uforudsete udgifter. Långivere orienteres løbende om selskabets drift, således undersøges muligheden for udvidelse af kreditfaciliteter jævnlige.

### Kreditrisici

Kreditrisici kan opstå, hvis primært lejere misligholder deres forpligtelser. Spredningen og boniteten i lejekredsen betyder, at selskabet vurderer, at der ikke er en kreditrisiko, der er højere end branchens generelt. Selskabet har ikke væsentlige risici knyttet til enkelte lejere, se yderligere i note 11.

## NOTE 19 EVENTUALFORPLIGTELSE

Der er ingen verserende retssager.

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabs-skattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

### Kontraktlige forpligtelser:

Selskabet har kontraktlige forpligtelser til faste samarbejdspartnere med en uopsigelig på seks til tolv måneder.

Forpligtelsen som ikke er indregnet i balancen udgør TDKK 4.933.

# Moderselskabets noter

NOTE 20 SIKKERHEDSSTILLELSER OG ANDRE ØKONOMISKE FORPLIGTELSER / DKK	2021	2020
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Der er stillet følgende sikkerhed i investeringsejendomme over for selskabets bankforbindelser:		
Samlet sikkerhedsstillelser	521.410.198	521.606.520
Samlet regnskabsmæssig værdi af aktiver stillet til sikkerhed	1.022.574.565	934.438.855
Samlet sikret regnskabsmæssig værdi af gæld	707.873.945	707.805.590

Selskabet har ikke foretaget andre pantsætninger eller sikkerhedsstillelser pr. 31/12 2021.

NOTE 21 TRANSAKTIONER MED NÆRTSTÅENDE PARTER / DKK	2021	2020
<b>Resultatopgørelsen</b>		
Administrationshonorar EgnsinVEST Management A/S	7.051.777	6.734.245
Bestyrelseshonorar	270.000	270.000
Rente mellemregninger døtre/moder	3.399.213	3.153.359
<b>Balancen</b>		
Tilgodehavender hos dattervirksomheder	168.834.751	155.016.835
Byggerådgivningshonorar EgnsinVEST Management A/S indeholdt i posten		
Investeringsejendomme	1.303.057	1.278.000
Gæld til dattervirksomheder	28.406.576	25.740.048
Administrationshonorar EgnsinVEST Management A/S indeholdt i posten		
Leverandør af varer og tjenesteydelser	749.596	851.036
<b>I alt</b>	<b>199.293.980</b>	<b>182.885.919</b>

Der henvises til note 23 i koncernregnskabet for yderligere forklaring. Lånene er tilknyttet ejendomme i koncernen, er tidsbegrænset og forrentes med 2,5% + diskontoen. Lånene forventes ikke indfriet på kort sigt, der er ikke foretaget nedskrivninger på udlån til dattervirksomheder.

# Moderselskabets noter

## NOTE 22 BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Selskabet har ultimo 2021 indgået og underskrevet en købsaftale på en ejendom i Berlin med overtagelse i 2022.

Herudover er der efter balancedagen ikke indtrådt væsentlige begivenheder af betydning for årsregnskabet.



## Årsrapportens 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)