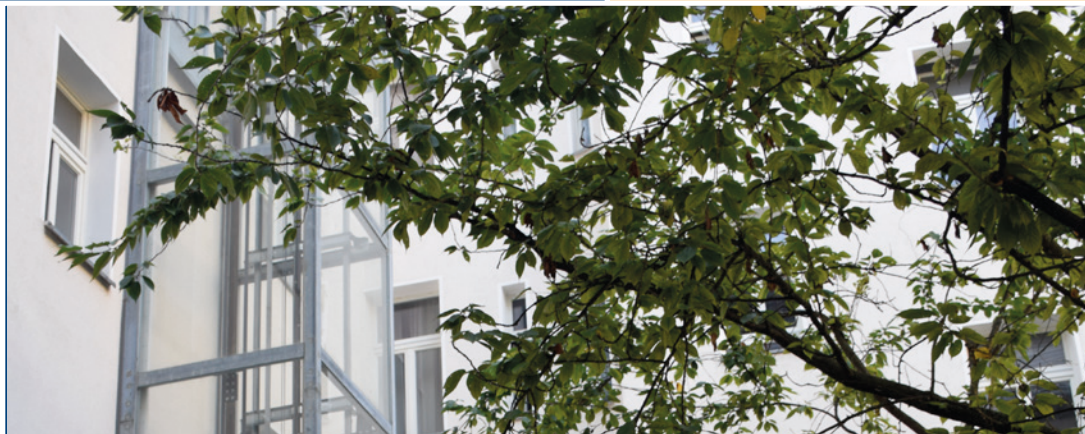


Årsrapport 2023



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



EBVAT (DKK) 19,4 mio.		Børskurs (Ultimo) 120
Indre værdi pr. aktie 236,24		Nettoomsætning (DKK) 57,9 mio.
Resultat pr. aktie -102,24kr.	Investeringsejendomme til dagsværdi (DKK) 1.443.834	
Årets resultat -202 mio.	Egenkapital (DKK) 559 mio.	

Årsrapportens fotos

Billederne i årsrapporten viser udsnit af selskabets ejendomme, deres omgivelser og miljø i Berlin.

Fotoene er egen produktion.

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	04	Påtegninger	
Koncernoversigt	04	Ledelsens regnskabspåtegning	35
Koncern hoved- og nøgletal	05	Den uafhængige revisors revisionspåtegning	36
Ledelsesberetning		Koncernens årsrapport	
Året 2023	07	Koncernens resultatopgørelse	40
Hovedaktivitet	07	Koncernens totalindkomstopgørelse	41
Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold	07	Koncernens balance	42
Udbytte	10	Koncernens egenkapitalopgørelse	44
Moderselskabet	10	Koncernens pengestrømsopgørelse	45
Ledelsens forventninger	10	Koncernens noter	47
Aktien	12	Moderselskabets årsrapport	
Usædvanlige forhold	12	Moderselskabets resultatopgørelse	66
Usikkerhed ved indregning og måling	12	Moderselskabets totalindkomstopgørelse	67
Efterfølgende begivenheder	13	Moderselskabets balance	68
Udviklingen i Berlin	15	Moderselskabets egenkapitalopgørelse	70
ESG-forhold	23	Moderselskabets pengestrømsopgørelse	71
Koncernens strategi	24	Moderselskabets noter	73
Risikofaktorer	26		
Virksomhedsledelse	32		
Oplysninger om ledelsens øvrige erhverv	33		

Selskabsoplysninger

Navn og hjemsted

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

CVR-nr.: 30 55 77 51

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

Bestyrelse

Knud Lomborg, formand
 Ane-Lene Kjølby
 Thorkild Steen Sørensen

Direktion

Thorkild Steen Sørensen

Aktionærer

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

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

Revision

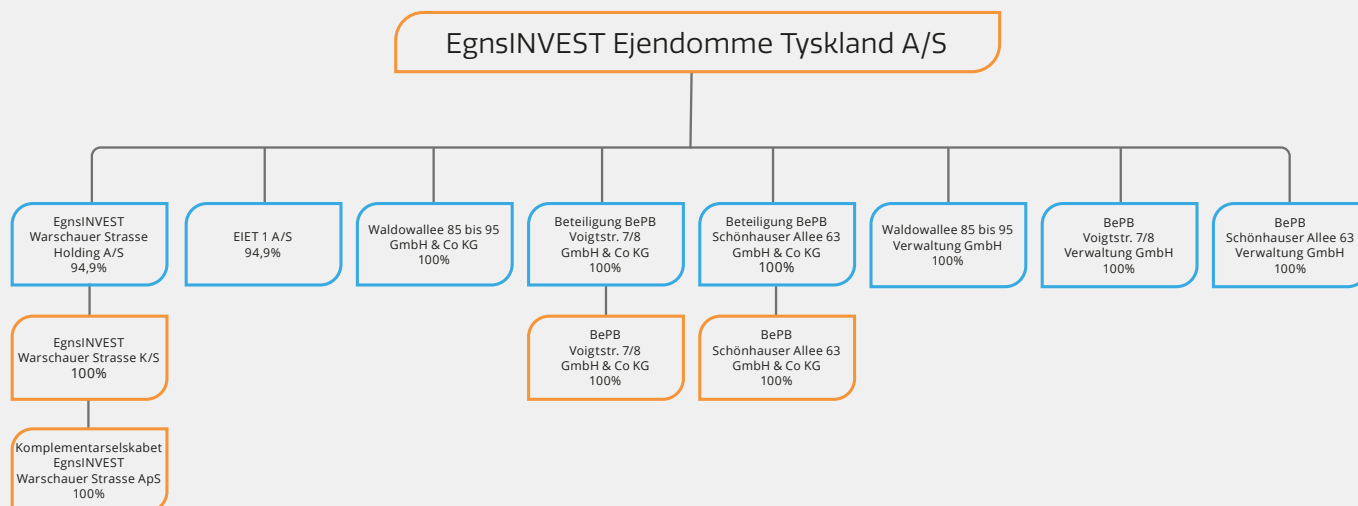
Deloitte
 Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
 City Tower, Værkmestergade 2
 8000 Aarhus C

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	2023	2022	2021	2020	2019
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	57.907	56.353	54.651	51.179	51.405
Resultat af primær drift	37.337	36.211	35.096	32.191	32.442
Finansielle poster, netto	-17.951	-9.108	-8.858	-8.836	-11.957
EBVAT — Resultat før dagsværdi-reguleringer og skat	19.385	27.103	26.239	23.355	20.485
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-259.459	-11.501	121.118	13.777	60.281
Årets resultat før skat	-240.074	15.602	147.356	37.132	80.766
Årets resultat efter skat	-201.837	12.975	123.560	30.830	67.948
Balance					
Investeringsejendomme til dagsværdi	1.443.834	1.692.178	1.596.470	1.441.514	1.404.813
Årets forbedringer og investeringer i investeringsejendomme	16.142	107.722	30.589	25.192	13.049
Balancesum	1.450.585	1.699.630	1.602.664	1.446.894	1.416.841
Egenkapital ekskl. minoriteter	554.697	754.744	744.556	624.281	598.404
Nøgletal					
Antal aktier, stk.	2.348.070	2.348.070	2.348.070	2.348.070	2.348.070
Gns. antal aktier i perioden, stk.	2.348.070	2.348.070	2.348.070	2.348.070	2.348.070
Resultat pr. aktie før skat	-102,24 kr.	6,64 kr.	62,76	15,81	34,4
Resultat pr. aktie efter skat	-85,96 kr.	5,53 kr.	52,62	13,13	28,94
Indre værdi pr. aktie	236,24 kr.	321,43 kr.	317,09	265,87	254,85
Egenkapitalforrentning før dagsværdi-regulering af ejendomme og skat	3,0%	3,6%	3,8%	3,8%	3,6%
Egenkapitalforrentning før skat	-36,7%	2,1%	21,5%	6,1%	14,3%
Egenkapitalforrentning efter skat	-30,8%	1,7%	18,1%	5,0%	12,0%
Soliditetsgrad	38,2%	44,4%	46,5%	43,1%	42,2%
Børskurs ultimo	120	242	256	246	234
Kurs/Indre værdi	0,51	0,75	0,81	0,93	0,92

Nøgletalsformler (Anbefalinger og nøgletal)

Resultat pr. aktie før skat:

Resultat før skat / Gennemsnitlig antal aktier

Resultat pr. aktie efter skat:

Resultat efter skat / Gennemsnitlig antal aktier

Indre værdi pr. aktie:

Egenkapital ekskl. minoriteter ultimo / Antal aktier ultimo

Egenkapitalforrentning før dagsværdiregulering af ejendomme og skat:

EBVAT / Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoriteter

Egenkapitalforrentning før skat:

Resultat før skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoriteter

Egenkapitalforrentning efter skat:

Resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoriteter

Soliditetsgrad:

Egenkapital ekskl. minoriteter ultimo x 100 / Passiver ultimo

Kurs/Indre værdi (P/BV):

Børskurs / Indre værdi



Året 2023

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

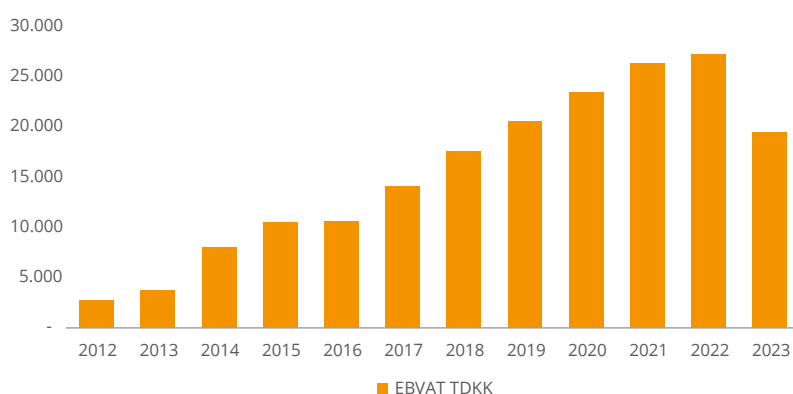
Årets resultat

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har realiseret et resultat før skat i 2023 på i alt DKK -240,1 mio. på koncernniveau mod DKK 15,6 mio. sidste år, hvilket ledelsen betragter som utilfredsstillende. Resultatet er især påvirket af værdireguleringen af investeringsejendommene, der udgør DKK -259,5 mio., til sammenligning udgjorde de DKK -11,5 mio. i 2022. Driftsresultatet (EBVAT) er dermed på DKK 19,4 mio. mod DKK 27,1 mio. sidste år. Driftsresultatet indfrier forventningen om, at årets EBVAT ville ligge i intervallet DKK 19,0-19,8 mio.

Det stigende rentemarked har været afgørende for at EBVAT er faldet i forhold til 2022, da koncernens renteudgifter er steget fra DKK 9,1 mio. i 2022 til DKK 18,0 mio. i 2023. Koncernen havde ved årets begyndelse et F3- og et F5-lån, der skulle refinansieres og valgte at omlægge dem til en helt kort rente, EURIBOR 3M. Beslutningen blev truffet med henblik på at kunne reagere hurtigt ved en evt. rentenedsættelse fremadrettet. Dette har samtidig også betydet, at koncernen på disse lån har mærket de 10 rentestigninger, ECB har gennemført i 2023. Udviklingen hænger sammen med den store uro i verdensøkonomien, der på grund af krigen i Ukraine, har fået renterne til at stige.

I 2023 har koncernen derfor skærpet sit fokus på at optimere de særlige processer, der er gældende for driften af et ejendomsselskab,

EBVAT



Kilde: Egne data

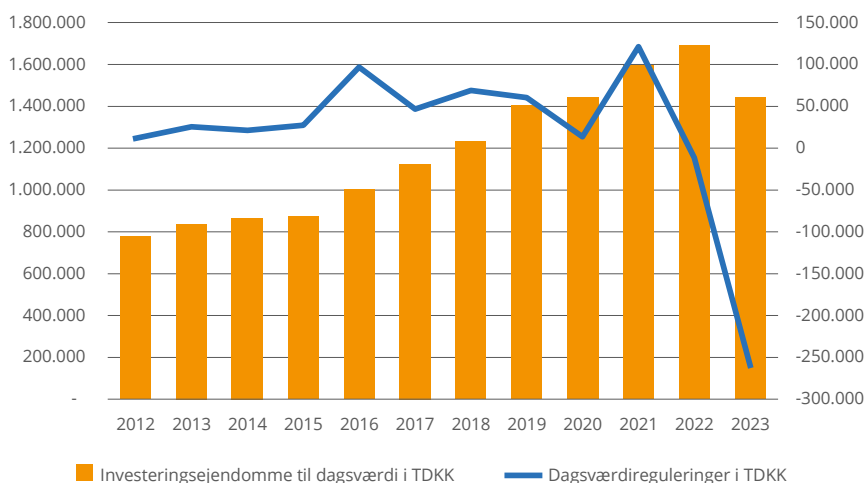
hvilket er lykket, idet resultatet før renter er steget med 3,1% i 2023 i forhold til 2022. Arbejdet indebærer, at der har været fokus på hurtig genudlejning for at fastholde en lav tomgang, på forhøjelse af lejepriser blandt andet gennem istandsættelse af lejemål samt på at tiltrække attraktive erhvervslejere. Ligeledes har der været fokus på at holde vedligeholdelsesomkostningerne på et lavt niveau samt på fortsat at udvikle ikke tidligere udnyttede kvadratmeter. Koncernen har fastholdt en lav tomgangsprocent og har samtidig realiseret høje lejeindtægter på nyistandsatte og nye lejemål. Resultatet er nået til trods for, at koncernen i løbet af 2023 har måtte realisere et større tab på erhvervsdebitorer.

Ved regnskabsårets udgang havde koncernen tomgang i 19 enheder. Tomgangsprocenten for boliger var 1,6% og for erhverv 7,9%, hvilket giver en samlet tomgangsprocent på 2,2%. Tomgangsprocenten anses for tilfredsstillende. Den stigende rente

har bidraget til, at mange berlinere har måttet opgive drømmen om at købe en ejerlejlighed, og i stedet har været nødt til at søge ind på lejemarkedet. Det har øget efterspørgslen på et i forvejen presset udlejningsmarked i Berlin. Udviklingen er blevet forstærket af, at byggeprojekter er gået i stå, hvilket også har ramt boligbyggeriet. Antallet af nybyggede boliger kommer dermed ikke til at stige i takt med efterspørgslen i de kommende år. Endelig er boligefterspørgslen steget som følge af den generelle befolkningstilvækst, hvilket hænger sammen med væksten i erhvervslivet. Hele denne udvikling muliggør lave tomgangsprocenter. Af en nylig analyse fremgår det, at lejen i Berlin i 1. halvår 2023 ved nyudlejning i gennemsnit er steget med 16,7% i forhold til samme tidspunkt sidste år.

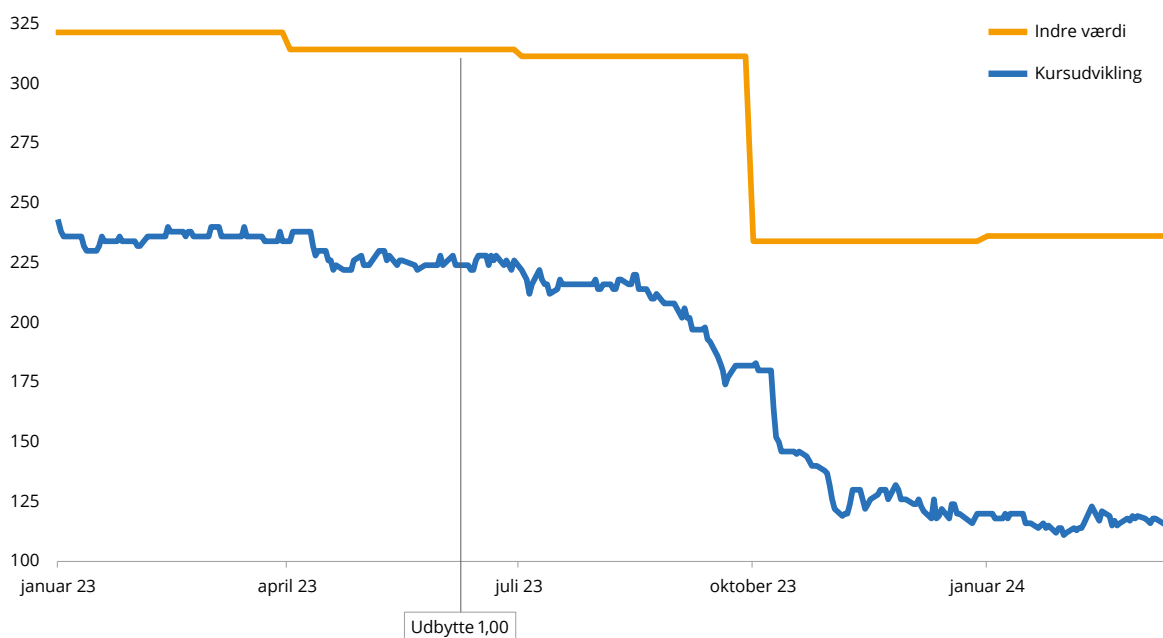
Værdireguleringen af investerings-ejendommene udgør en nedskrivning på DKK 259,5 mio. for 2023. De stigende renter har lagt en dæmper

Investeringsejendomme til dagsværdi og dagsværdireguleringer



Kilde: Egne data

Udvikling i aktiekursens og indre værdi



på ejendomsmarkedet, og både ejendomsrapporter og mæglerne i Berlin samt priserne på de få ejendomme, der er handlet i 2023, viser, at afkastkravet er steget. For at understøtte ejendomsværdierne har selskabet i 3. kvartal valgt at udtage en stikprøve af porteføljens ejendomme og få dem vurderet af en valuar. Værdireguleringerne understøttes dermed af såvel eksterne valuarvurderinger som af mæglervurderinger. Valuarvurderingerne indhentes også i løbet af året i forbindelse med købsundersøgelser og er i den forbindelse også dokumentation til koncernens kreditgivere. Mæglervurderingerne bruges sammen med valuarvurderingerne 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 byggekvaladratmeter vil kunne repræsentere en værdi og er realiserbare.

Skønt fokus har været på at optimere den primære drift, har koncernen i 2023 også arbejdet med at bygge nye lejligheder og renovere lejemål med henblik på at optimere de eksisterende arealer. Selskabet har således afsluttet byggeriet af flere lejligheder, og da de er beliggende i attraktive kvarterer, er de blevet lejet ud, umiddelbart efter de blev færdige, til høje kvadratmeterpriser. Også på erhvervslejesiden har koncernen arbejdet målrettet med at hæve lejen, når kontrakterne skulle fornyes enten gennem en normal lejeforhøjelse eller ved, at lejerne accepterer selv at forestå omkostningerne ved at renovere lejemålet.

Koncernens mangeårige samarbejdspartner, EgnsINVEST Management A/S, har været beskæftiget med ejendomme i 18 år og har investeret i at opbygge og udvide kompetencerne inden for dette fagområde. Økonomistyring er en af de ydelser, de leverer. Der er fokus på at styre driften og derved

skabe gode betingelser for selskabets indtjening og danne et godt grundlag før, der træffes beslutning om for eksempel at sætte renoverings- og udviklingsprojekter i gang. Managementselskabet lægger vægt på fysisk at møde op og tilse ejendommene i, selskabet, da det er vigtigt at kende dem godt for at kunne vedligeholde og udvikle dem og sikre, at deres bygningsmæssige kvalitet forbedres, eller som minimum fastholdes. Det gode kendskab til de enkelte ejendomme, deres tekniske installationer og generelle stand betyder samtidig, at nye udviklingsmuligheder løbende bliver identificeret og indgår i udviklingsplanerne. For at fastholde en stor viden om Berlins ejendomsmarked, og herunder få adgang til attraktive købs- og salgstilbud arbejder selskabet aktivt med sit netværk, af mæglerne og andre aktører på ejendomsmarkedet. Den viden netværket bidrager med underbygges ved at læse rapporter om udviklingen og deltage i webinarer. Ikke mindst er der et

stort fokus på prisudviklingen. Den viden, der udgår fra de forskellige kilder, bidrager til at kunne sikre en korrekt værdiansættelse af ejendomsporteføljen.

De igangværende byggeprojekter har medført et forventet træk på koncernens byggekreditter på DKK 15,6 mio. mod DKK 19,0 mio. sidste år, og ved årets udgang udgør de likvide beholdninger DKK 5,1 mio. Soliditetsgraden for koncernen er

Udbytte

I lyset af sidste års kraftige rentestigninger har bestyrelsen besluttet, at selskabet ikke udbetaler udbytte i forbindelse med aflæggelsen af årsrapporten for 2023. Beslutningen er taget for at sikre en forsvarlig likviditetsstyring i det kommende år, således selskabet står godt rustet til fortsat at drive en sund forretning med udviklingsmuligheder inden for de bedst mulige økonomiske rammer.

Udbyttebetaling

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
0,75%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1%

38,2% mod 44,4% sidste år. Faldet skyldes nedskrivningerne på ejendommene. Ved udgangen af 2023 er der kreditfaciliteter til rådighed på DKK 39,2 mio., og koncernen er dermed fortsat sikret fornuftig likviditet til at foretage de strategiske investeringer, der også fremadrettet sikrer koncernens fremtidige pengestrømme bedst muligt.

Koncernens indre værdi er på 236,24 pr. aktie ved årets afslutning mod 321,43 pr. aktie ved begyndelsen af året. Egenkapitalforrentningen før skat udgør -36,7% mod 2,1% sidste år. Dagsværdireguleringerne er årsag til årets negative resultat. Ses der alene på egenkapitalforrentningen før dagsværdiregulering og skat, er egenkapitalforrentningen 3,0% i 2023 mod 3,6% i 2022. At den er lavere i 2023, skyldes de stigende renteudgifter.

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 i 2024 fokusere på at renovere ved fraflytninger, hvor det giver mulighed for at gennemføre lejestigninger og opnå et merafkast af de investerede renoveringer. Ligeledes vil selskabet arbejde med lejeforhøjelser ved genudlejning af erhverv. Koncernen fokuserer fortsat på udvikling af de udlejningsbare kvadratmeter gennem udnyttelse af eksisterende tagetager og byggefelter. Der vil også i 2024 være fokus på renten, således at det investerede beløb udviser et fornuftigt afkast, inden projekter sættes igang.



I starten af marts 2024 blev der i ECB afholdt rentemøde, hvor renten blev fastholdt på nuværende niveau. Flere finanshuse og økonomer forventer, at der i 2. kvartal 2024 vil ske en rentenedsættelse og at dette vil fortsætte i resten af 2024/2025. Inflationen for eurozonen var 2,6% for februar 2024 og nærmer sig dermed målet på 2%. En rentenedsættelse i 2. kvartal 2024 er afhængig af, at inflationen holdes nede, samtidig med at lønpresset ikke vokser væsentligt.

Ledelsen forventer, at årets driftsresultat i 2024 før værdireguleringer af investeringsejendomme (EBVAT) vil ligge i intervallet DKK 11,1 - 12,6 mio., hvilket er op til DKK 8,3 mio. under niveau i forhold til det netop aflagte resultat. Årsagen er øgede renteudgifter.

Koncernen har omlagt lån for samlet EUR 31,1 mio. 1. januar 2024 til en helt kort rente, EURIBOR 3M, der skal rentetilpasses igen 1. april 2024. Ændrer renten sig i opad- eller nedgående retning i 2024 vil dette betyde en forværring eller forbedring af renteudgifterne, når lånet skal tilpasses om henholdsvis tre, seks og ni måneder.

Der er fortsat positive forventninger til udlejningsmarkedet og til Berlin som investeringscase. Blandt andre tyske byer har Berlin de seneste fem år oplevet den største stigning i boliglejen ved genudlejning. Samtidig er lejeprisen fortsat langt under den man ser i en by som for eksempel München.

I München er den gennemsnitlige leje pr. m² ved nyudlejninger EUR 17,42 mod EUR 11,5 i Berlin. Potentialet er dermed stadig stort i Berlin, som også stadig har en voksende befolkning. Byen betragtes som en "ung hovedstad", der stadig udvikler sig.

Ledelsens forventninger for 2024 er forbundet med usikkerhedsfaktorer, der kan medføre afvigelser i forhold til det udmeldte resultat. Ændringer af omkostninger til vedligeholdelse af ejendommene, politiske og geopolitiske forhold samt ændringer i finansieringsforholdene vil 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 otte 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

Der er ikke usædvanlige forhold, som påvirker regnskabet for 2023.

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 2022 og 2023. 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 vedrørende de geopolitiske forhold så som rente, inflation og energiforsyning. De 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.





Udviklingen i Berlin

Inflation og renter

Tyskland har ligesom resten af EU i 2023 været påvirket af de økonomiske konsekvenser, der følger af krigen i Ukraine. Afhængigheden af russisk gas og den nødvendige omstilling til andre leverandører eller andre energikilder er den primære årsag til den høje inflation, som har præget økonomien i både 2022 og 2023. Som reaktion på inflationsudviklingen har den Europæiske Centralbank (ECB) hævet renten 10 gange i træk i 2023. Målet er at bringe inflationen under kontrol og tilbage på et stabilt niveau på 2%. Den seneste rentestigning blev meldt ud den 14. september 2023. Inflationen har siden bevæget sig ned fra de høje niveauer på over 10%, som var aktuelle i efteråret 2022 til 3,4% i december 2023. I Tyskland blev inflationen målt til 3,8% i december og i Danmark til 0,4%. ECB har siden september holdt renten i ro og af deres seneste officielle udmelding fra den 25. januar 2024 fremgår, at de ser tiden an og afventer de langvarige effekter på inflationsudviklingen, inden de foretager sig yderligere. Danske finanshuse som Nordea, Nykredit og Danske Bank har forventninger om, at renten i 2024 vil begynde at falde igen. På det økonomiske topmøde i Davos i januar gav ECBs direktør, Christine Lagarde ligeledes udtryk for, at det er sandsynligt med en rentenedsættelse til sommer.

Stemningsskiftet har kunnet aflæses på den tyske 5-årige, 10-årige og 20-årige statsrente, som fra midten af efteråret 2023 er faldet fra at have ligget på mellem 2,8% og 3,2% til at ligge mellem 2,2% og 2,6% i starten af 2024. I slutningen af 2023 var den 5- og 10-årige rente under 2%. Udviklingen kan tolkes som et resultat af den forsigtige optimisme, der begynder at præge markedet.

Inflationsudviklingen

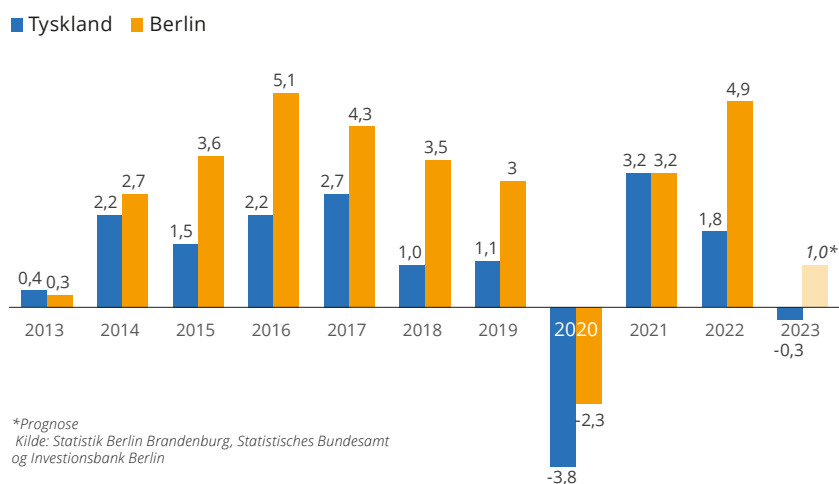
Områder	Dec. 22	Juli 23	Aug. 23	Sep. 23	Okt. 23	Nov. 23	Dec. 23
Euro-landene	9,2	5,3	5,2	4,3	2,9	2,4	2,9
EU	10,4	6,1	5,9	4,9	3,6	3,1	3,4
Tyskland	9,6	6,5	6,4	4,3	3,0	2,3	3,8
Danmark	9,6	3,2	2,3	0,6	-0,4	0,3	0,4

Kilde: Eurostat

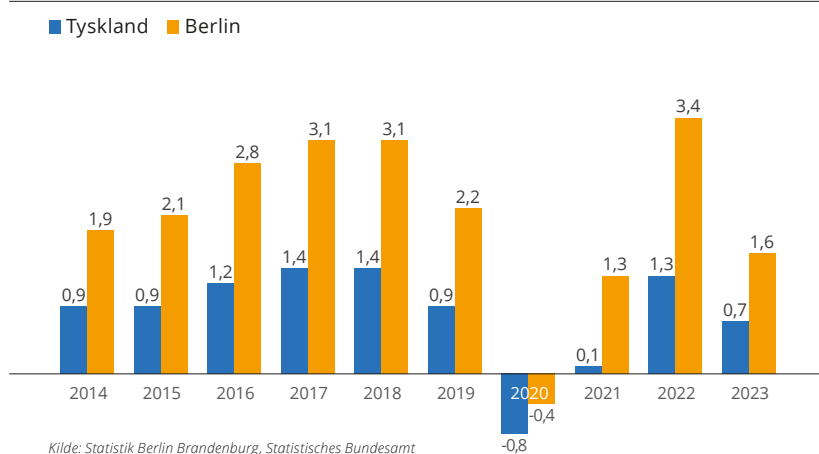
BNP-udviklingen

De højere renter har generelt reduceret efterspørgslen efter udlån og derved lagt en dæmper på den økonomiske aktivitet. Tyskland er blandt de økonomier i EU, der er ramt hårdest af de pengepolitiske stramninger. I 2023 har landet været i recession med en negativ økonomisk vækst på 0,3%, mens EU som helhed har klaret sig igennem med en positiv økonomisk vækst på 0,7%. Berlin har draget fordel af sin erhvervs sammensætning og er kommet lempeligere igennem

Ændring i BNP



Udviklingen i beskæftigelsen



stramningerne end Tyskland som helhed. I henhold til den seneste prognose er Berlins økonomi vokset med 1% i 2023. For at forklare, hvorfor Berlin altid klarer sig bedre i krisetider end Tyskland som helhed, er det nødvendig at skele til erhvervs sammensætningen.

Tysk erhvervsliv er kendetegnet ved store eksportvirksomheder – bilindustrien er et eksempel herpå – og især disse er blevet ramt af faldende både indenlandsk og udenlandsk efterspørgsel i 2023. I Berlin er erhvervslivet sammensat anderledes. Fremstillingsvirksomheder og heriblandt store industrivirksomheder har Berlin meget få af. Til gengæld fylder virksomheder, der leverer serviceydelser til såvel private som erhvervslivet meget på erhvervs-scenen. Det gælder især inden for kommunikations- og it-teknologi samt softwareudvikling, men også liberale erhverv. Servicesektoren er ikke i samme grad som industrien blevet ramt af energiprisstigninger og højere renter. Berlin har som regeringsby og hovedstad ligeledes en stor offentlig sektor, der er med til at holde hånden under væksten uafhængig af konjunkturerne.

Erhvervslivet

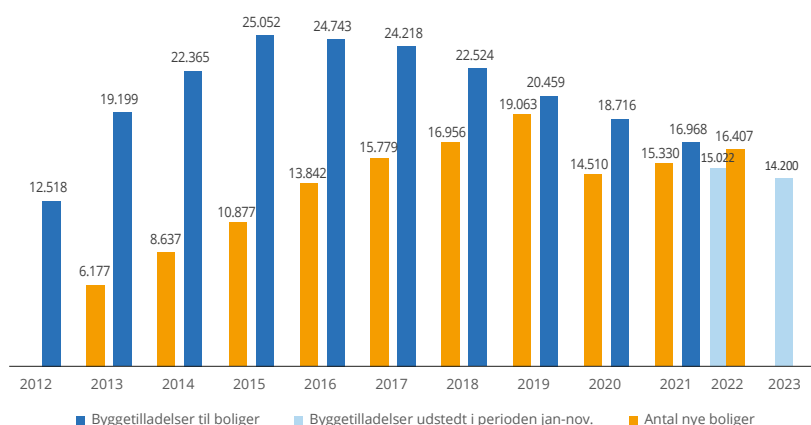
Udviklingen i beskæftigelsen er en god indikator for virksomhedernes økonomiske styrke, og på dette parameter klarer Berlin sig år efter år bedre end Tyskland som helhed. Byens dynamik betyder, at beskæftigelsen de seneste 10 år hvert år er steget med mellem 1,3% og 3,4% i forhold til året før. Coronaåret 2020 er eneste undtagelse. Jobvæksten ses især inden for teknologi, medie og telekommunikation samt i sundhedssektoren. Som nævnt ovenfor er

også den offentlige forvaltning med til at holde hjulene i gang.

Væksten både nu og fremover er tæt forbundet med erhvervslivet. Det giver derfor god mening, at byen har satset på at gøre sig attraktiv som iværksætterby, et fokus der understøttes af en alliance mellem de fire store universiteter. Samarbejdet styrker forskningen, og tiltrækker talenter, som skaber fundamentet til at få nye forretningsområder til at vokse. Overordnede fokusområder og mål har også bidraget til væksten. Et eksempel på det er, at Berlin for år tilbage sammen med nabodelstaten, Brandenburg, besluttede at de skulle være førende i Europa inden for sundhedssektoren. Den målrettede indsats har blandt andet ført til etableringen af videnskabs- og teknologiparken, Adlershof, og innovationsparken, Wuhlheide. Ligeledes har store medicinalvirksomheder som Parexel, B. Braun, Bayer AG Pharmaceuticals og Pfizer etableret sig i byen; sidstnævnte med deres hovedsæde.

Det stærke samarbejde mellem universiteterne bidrager til, at en underskov af nye virksomheder kan vokse frem, hvilket har sat Berlin på verdenskortet som en af de førende iværksætterbyer i Europa. Det har skabt nye virksomheder både inden for e-handel, FinTech (finans-teknologi) og PropTech (ejendoms-teknologi) for blot at nævne nogle eksempler. Ifølge Blackprint, en konsulentvirksomhed, der arbejder med digitalisering i ejendomssektoren, har næsten en fjerdedel af alle PropTech-virksomhederne deres hovedsæde i Berlin og i 2022 stod byen for 7% af væksten i branchen.

Byggetilladelser udstedt til boliger



Kilde: Statistik Berlin Brandenburg og egen tilvirkning

Den altdominerende servicesektor driver væksten i Berlin og får beskæftigelsen til at vokse. Sektoren har haft en vækst i perioden januar til november 2023 på 8,5% sammenlignet med 2022. Af tallene fremgår, at væksten var størst i første kvartal (12,9%), mens den i de efterfølgende kvartaler blev lidt mere beskedne, henholdsvis (7,2% og 6,5%), hvilket sandsynligvis kan tilskrives rentestigningernes afdæmpende effekt. Turistsektoren udgør en mindre del heraf og har også oplevet vækst i 2023. Branchen er endnu ikke tilbage på niveauet fra før covid-19, men i 2023 har der været en markant fremgang i forhold til året før på 15,9% flere besøgende og 11,5% flere overnatninger.

Udviklingen på ejendomsmarkedet og i byggesektoren

Rentestigningerne har ramt Tysklands ejendomsmarked, der har haft et samlet fald i



transaktionsvolumen på over 50% til samlet EUR 31,7 mia. I Berlin, som udgør Tysklands største marked, er der kun handlet ejendomme til en samlet værdi af EUR 4,7 mia., hvilket er en nedgang på 57% i forhold til 2022. Optimismen ser dog ud til at være på vej tilbage. Det fremgår af en tilbagevendende undersøgelse, hvor 1200 eksperter inden for ejendomsudvikling og ejendomsinvesteringer bliver spurgt om deres forventninger til fremtiden. På baggrund af svarene udarbejder, Deutsche Hyp, hver måned et indeks over stemningen. I februar 2024 peger kurven opad med en stigning på 6,8% i forhold til måneden før, og for boligmarkedet isoleret set var stemningen endog mere positiv med +9,2%, hvilket bragte indekset op på samme niveau som i maj 2022. Optimismen hænger ifølge banken sammen med markedets forventningerne om, at ECB inden for en overskuelig tidshorisont vil sænke renten.

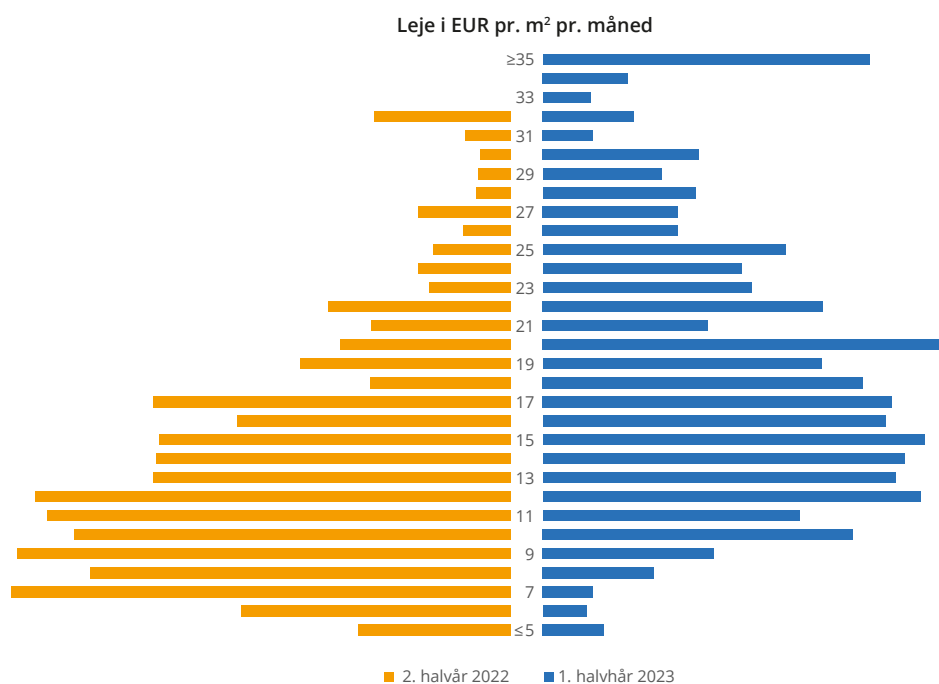
Udfordringerne på ejendomsmarkedet afspejler sig også i byggesektoren i Tyskland i form af byggestop på flere store projekter, der enten ikke har kunnet få finansiering, eller hvor projektet grundet pris- og rentestigninger ikke længere hænger sammen økonomisk og derfor ikke bliver sat i gang. Tilbagegangen ses blandt andet i Tysklands boligbyggeri, hvor ordretilgangen i perioden januar til oktober 2023 er faldet med 22,2% i forhold til året før. Byggebranchen selv forventer ikke, at udviklingen vender i 2024, men tværtimod at omsætningen vil falde yderligere.

Den mismodige stemning i byggebranchen på det samlede tyske

marked fremgår ikke af omsætningen i Berlin, som er steget 3,3% i 2023. Ordreindgangen er ligesom i Tyskland som helhed faldet, men kun med 6,4%. I Berlin afspejles udfordringerne i byggesektoren ved, at antallet af byggetilladelser, som myndighederne i Berlin har givet i 2023, er faldet i forhold til 2022. I perioden januar til november er der givet tilladelse til at bygge 14.200 boliger, hvilket er 822 færre sammenlignet med 2022. Faldet udgør 5,5% og er en del af den negative udvikling på byggemarkedet i Tyskland. Hvis man spørger de berlinske politikere, mener de, at appetitten på at bygge nye boliger har været for lav igennem en lang årrække. Deres løfte om at bygge 20.000 nye boliger om året har de endnu ikke levet op til et eneste år, siden det blev givet første gang for over 10 år siden. Rentestigningerne igennem 2023 betyder, at udsigterne til at indfri målet i de kommende år også ser vanskelige ud.

Antallet af byggetilladelser giver en pejling om, hvor mange boliger der vil blive bygget i de kommende år, men det hører med til historien, at ikke alle byggetilladelser bliver udnyttet. Selvom det i årene fra 2015-2020 blev udstedt over 20.000 byggetilladelser om året, var det kun i 2019 med 19.063 nybyggede boliger, at Berlin rent faktisk kom i nærheden af de magiske 20.000 boliger. Allerede året efter, hvor covid-19 fyldte dagsordenen, faldt antallet kraftigt tilbage til 14.510 nye boliger. Trods mange politiske tiltag, løfter og forsøg på at få gang i boligbyggeriet er underbuddet af boliger i Berlin blot blevet større år for år.

Udbuddet af antal lejeboliger



Kilde: JLL, Wohnungsmarktüberblick H1 2023

I perioden 2013 til 2022 er der bygget 137.578 nye boliger. I samme periode er Berlins indbyggertal vokset med mere end 333.000. Udfordringerne bliver kun større af, at over 50% af husholdningerne består af kun en person. Når byggeboomet lader vente på sig, hænger det både sammen med manglende byggegrunde, prisstigningerne på byggematerialer, manglen på kvalificeret arbejdskraft og uhensigtsmæssige godkendelsesprocedurer hos myndighederne for blot at nævne nogle af årsagerne. Selvom det lykkes for politikerne at gøre noget ved sidstnævnte, er de øvrige udfordringer i vid udstrækning ude af deres hænder. Derfor er der ikke udsigt til, at efterspørgslen bliver mindre i de kommende år.

Boligudlejningsmarkedet

For boligudlejningsmarkedet er situation således fortsat præget af lav tomgang og stigende lejepriser. Boligudlejningsmarkedet i Berlin og andre tyske storbyer er naturligvis reguleret med henblik på at sikre den almindelige tyske borger en bolig til en rimelig pris. Til trods for reguleringen er efterspørgslen i Berlin så massiv, at boliglejen ved genudlejning er steget med 16,7% i første halvår 2023. Ifølge en analyse udarbejdet af JLL, lå medianlejen i byen ved genudlejning i første halvår 2023 på EUR 17,50 pr. m². Det skal bemærkes, at nybyggede boliger indgår i det samlede tal. Det fremgår samtidig af figuren, at udbuddet af lejligheder, som udlejes til under EUR 10,00 pr. m² pr. måned





er blevet væsentligt mindre i første halvår af 2023 sammenlignet med 2. halvår 2022. De fleste, der søgte en lejlighed i første halvdel af 2023, har måttet acceptere en leje, der lå i intervallet EUR 10,00 til EUR 20,00 pr. m² pr. måned. Hvis de havde været lidt hurtigere og søgt deres bolig i andet halvdel af 2022 var der større chance for at få en lidt billigere lejlighed, for da lå de fleste udbudte boliger inden for lejeintervallet EUR 7,00 til EUR 17,00 pr. m² pr. måned.

Efterspørgslen er den primære driver for den stigende leje, og ifølge Immoscout24's boligbarometer, som de udarbejder hvert kvartal, er den blot steget yderligere i 3. og 4. kvartal. Immoscout24 ejer en af Tysklands største onlineplatforme til boligudlejning. For eksisterende boliger er lejen steget med samlet 3,3% og for nybyggede lejligheder med 8%. Møblerede lejligheder er en del af det samlede boligudlejningsmarked. De udlejes ofte til meget høje priser og for kortere

perioder. Derfor er disse boliger reelt ikke en del af det almindelige boligmarked. Men da de i dag udgør omkring en tredjedel af det samlede udbud af ledige lejligheder, betyder det, at færre boliger udlejes på almindelige vilkår, så efterspørgslen efter en almindelig bolig bliver endnu større.

Opsamling af Berlins udvikling og konsekvensen for boligudlejningsmarkedet

Den geopolitiske udvikling i 2023 er ikke gået ubemærket hen over Berlin, men de højere renter har ikke haft samme negative indflydelse på Berlins økonomiske vækst som i Tyskland som helhed. Berlins økonomi har endnu engang vist, at den store andel af servicevirksomheder sammen med den offentlige sektor er i stand til at skabe vækst og øge beskæftigelsen, skønt landet er i recession. Udviklingen sker på baggrund af en målrettet indsats, der skaber attraktive vilkår for erhvervslivet og som tiltrækker

både veletablerede virksomheder til Berlin og bidrager til, at iværksættere griber nye forretningsidéer og etablerer nye virksomheder.

For ejendomsbranchen isoleret set har 2023 været et vanskeligt år også i Berlin. Rentestigningerne har især påvirket handlen med ejendomme, som i Berlin er faldet med 57% i forhold til 2022. Berlins byggemarked er ligeledes blevet negativt påvirket af de højere renter, hvilket især fremgår af, at antallet af byggetilladelser er faldet. Når der er udsigt til, at der også i de kommende år bliver bygget langt færre boliger, end der er behov for stiger efterspørgslen efter en almindelig bolig, og det samme gør lejen.

I 2023 er boliglejen steget med 16,7% i Berlin. En del af forklaringen skyldes de møblerede lejligheder, men den primære driver for efterspørgslen er, at forholdet mellem antallet af nybyggede boliger slet ikke står mål med antallet af nye indbyggere samt det faktum, at over 50% af husstandene i Berlin består af kun en person. Boligudlejningsejendomme i Berlin er dermed en investering, hvor der er udsigt til en stabil løbende indtjening i form af husleje mange år frem i tiden.

ESG-forhold

Klima- og miljøforhold

Arbejdet med at forbedre klimaet og begrænse udledningen af drivhusgasser er et fælles ansvar.

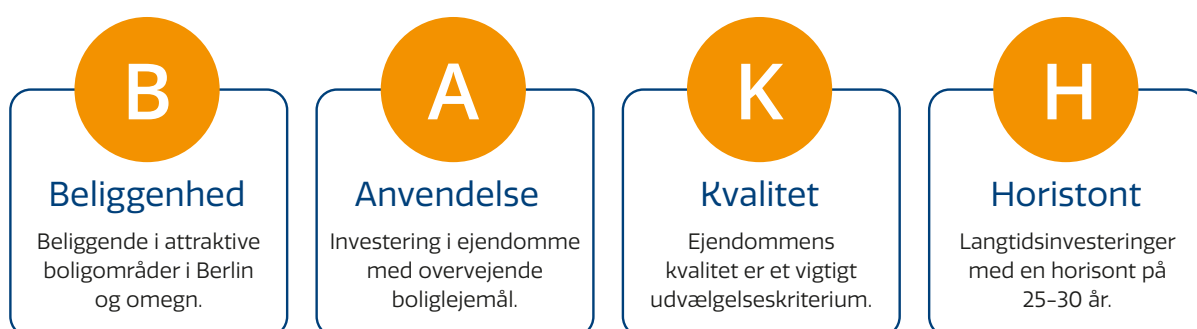
Kun ved at alle yder en indsats, bliver det muligt at nå EU's mål om at være CO₂-neutral i 2050. EgnsinVEST Ejendomme Tyskland er opmærksom på, at drift og udvikling af udlejningsejendomme har indvirkning på samfundet og miljøet

og forstår vigtigheden af at påvirke disse i en positiv retning. Derfor har selskabet valgt at gøre det til en del af forretningen at arbejde med ESG. Den første rapport danner grundlaget for det fremtidige arbejde og er struktureret om de tre hovedemner, miljø, social ansvarlighed og governance. Selskabets ESG-forhold bliver præsenteret på hjemmesiden: ejdtyskland.dk/ESG.



Koncernens strategi

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



Potentiale i Tysklands hovedstad

Siden et snævert flertal i Forbunds- dagen 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 største 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, opretelse 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 byggekranerne 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 portefølje 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 fortrinsvist 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.

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. De nævnte 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 tilbage diskonteres. 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 ejendommestypen, det generelle renteniveau og moderniseringsniveau. Ved fejlskøn af den enkelte ejendomsdiskonteringsfaktor 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 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 til-lægsbelåning ved realkreditinstitut, vurderes samtlige ejendomme af en



valuar inden for det år, der ønskes tillægsbelåning. 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 diligenceundersøgelser 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 medføre, 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 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 0,91% af omsætningen, mod 0% i 2022, hvor der var tilbageførte hensættelser fra tidligere år ifbm. corona. Tabet er på et acceptabelt niveau og stammer primært fra erhvervslejere. Udvælgelse af lejerne og løbende kommunikation er vigtige parametre for at undgå tab.

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 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 ejendommens 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 ejendommens stand er med til at sikre vished om vedligeholdelsesstand og samtidig minimere eventuelle følgeskader fra opdagede 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 lykkes 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 de medarbejdere med adgang til selskabets data 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. 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 en rentestrategi, hvor lånene spredes ud på F3-, F4- og F5-lån. Strategien er valgt for at fordele refinansieringsdatoerne løbende ud på flere år. Tidligere bestod låneporteføljen kun af F5-lån. Der henvises til note 12 for en oversigt over refinansieringsdatoer. Seneste refinansiering af gælden skulle finde sted 1. januar 2023 og udgjorde ca 27% af realkreditlånene. Som følge af den stærkt stigende rente valgte koncernen at lægge disse lån helt kort i EUR3M for at afvente, at rentemarkederne stabiliserer sig igen og hurtigt kan reagere herpå. 1. januar 2024 skulle der yderligere refinansieres lån i ca. 30% af låneporteføljen. Endnu en gang har koncernen valgt at omlægge disse lån til EUR3M, da renten endnu ikke har stabiliseret sig på et tilfredsstillende leje. Den øvrige halvdel af selskabets lån er stadig fordelt på F3-, F4- og F5-lån. Omlægningen ændrer ikke på den hidtidige rentestrategi om at fordele selskabets lån på forskellige refinansieringstidspunkter og med forskellige renteprofiler for at sprede risikoen. Samtidig har selskabet en konservativ belåningsgrad, idet denne kun udgør ca. 54% af selskabets ejendomsværdier.

Skulle selskabets lånefinansieringsrenten stige eller falde med 1%-point, vil dette for EUR3M lånene betyde øgede eller mindskede renteudgifter med DKK 4,4 mio. det kommende år.

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





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 afdækkes muligheden for en evt. 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 ejendomme.

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 energiforbruget, 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 porteføljeplejere. 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 regnskabsafslæggelse og periodemeddelelser foretager ledelsen kontrol af de rapporterede tal.

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". Generelt søges risikofaktorerne løbende afdækket gennem punkterne controlling, revision, jura samt rapportering på ledelses- og bestyrelsesniveau.

Kontrol- og risikostyringssystemer

Bestyrelsen og direktionen har det overordnede ansvar for koncernens kontrol- og risikostyring i forbindelse med regnskabsafslæggelsesprocessen, herunder overholdelse



af relevant lovgivning og anden regulering i forbindelse med regnskabsafslæggelsen. 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 regnskabsafslæggelsen 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 regnskabsafslæggelsen 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.

Oplysninger om ledelsens **øvrige erhverv**

På generalforsamlingen den 24. maj 2023 blev Knud Lomborg, Ane-Lene Kjølby og Thorkild Steen Sørensen genvalgt. Valgperioden for alle bestyrelsesmedlemmer er et år.

Der afholdes bestyrelsesmøder minimum fire gange årligt, og i øvrigt, når det skønnes nødvendigt eller hensigtsmæssigt.

Der er i året 2023 afholdt fire bestyrelsesmøder.



Formand
Knud Lomborg
Adm. direktør

16.000 stk. aktier i selskabet
pr. 31/12 2023

Formand for bestyrelsen for:

Procudan A/S

EIET 1 A/S

EgnsINVEST Warschauer Strasse
Holding A/S

EgnsINVEST Warschauer Strasse K/S
Bitz A/S

Kitchenware By Tareq Taylor A/S

Medlem af bestyrelsen for:

A/S Knud Jepsen

F&H Holding A/S

Jacob Jensen Brand A/S

Direktør for:

F&H Group A/S

F&H Holding A/S



Næstformand
Ane-Lene Kjølby
Arkitekt maa.

250 stk. aktier i selskabet
pr. 31/12 2023

Formand for bestyrelsen for:

EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S

Medlem af bestyrelsen for:

EIET 1 A/S

EgnsINVEST Warschauer Strasse
Holding A/S

EgnsINVEST Warschauer Strasse K/S



Direktør og bestyrelsesmedlem
Thorkild Steen Sørensen
Direktør

5.400 stk. aktier i selskabet
pr. 31/12 2023

Medlem af bestyrelsen for:

EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S
EIET 1 A/S

EgnsINVEST Warschauer Strasse
Holding A/S

EgnsINVEST Warschauer Strasse K/S
Fjernvarme Horsens A/S

Direktør for:

EgnsINVEST Holding A/S

EgnsINVEST Management A/S

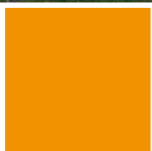
EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S

EIET 1 A/S

EgnsINVEST Warschauer Strasse
Holding A/S

Komplementarselskabet EgnsINVEST
Warschauer Strasse ApS

EgnsINVEST Danske Ejendomme ApS



Ledelsens regnskabspåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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 21. marts 2024

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 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter IFRS Accounting 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. 31.12.2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med IFRS Accounting 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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. 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 IFRS Accounting 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 bl.a. 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 21. marts 2024

Chris Middelhede
statsautoriseret revisor
MNE 45823





Koncernens resultatopgørelse

1. januar – 31. december

NOTE	DKK	2023	2022
4	Nettoomsætning	57.907.214	56.353.213
10	Driftsomkostninger	-16.865.471	-16.476.337
	Bruttoresultat	41.041.743	39.876.876
5	Administrationsomkostninger	-3.705.225	-3.665.705
	Resultat af primær drift	37.336.518	36.211.171
	Finansielle indtægter	44.390	0
6	Finansielle omkostninger	-17.995.495	-9.108.125
	Resultat før dagsværdireguleringer og skat	19.385.413	27.103.046
7	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-259.459.415	-11.501.309
	Resultat før skat	-240.074.002	15.601.737
8	Skat af årets resultat	38.237.192	-2.626.684
	Årets resultat	-201.836.810	12.975.053
	Fordeling af årets resultat		
	Aktionærerne i moderselskabet	-199.301.776	12.555.312
	Minoritetsinteresser	-2.535.034	419.741
9	Resultat pr. aktie		
	Resultat pr. aktie	-85,96	5,53
	Resultat pr. aktie, udvandet	-85,96	5,53

Koncernens totalindkomstopgørelse

1. januar - 31. december

DKK	2023	2022
Årets resultat	-201.836.810	12.975.053
Poster som kan blive reklassificeret til resultatet		
Valutakursregulering ved omregning fra funktionel valuta til præsentationsvaluta	1.602.477	-19.521
Anden totalindkomst i alt	1.602.477	-19.521
Årets totalindkomst	-200.234.333	12.955.532
Fordeling af årets totalindkomst		
Aktionærerne i moderselskabet	-197.699.299	12.535.791
Minoritetsinteresser	-2.535.034	419.741

Koncernens balance – aktiver

Pr. 31. december

NOTE	DKK	2023	2022
	Langfristede aktiver		
	Materielle aktiver		
10	Investeringsejendomme	1.443.833.959	1.692.177.972
	Materielle aktiver i alt	1.443.833.959	1.692.177.972
	Langfristede aktiver i alt	1.443.833.959	1.692.177.972
	Kortfristede aktiver		
	Tilgodehavender		
11	Tilgodehavender hos lejere	1.086.957	964.552
	Andre tilgodehavender	464.304	500.767
	Periodeafgrænsningsposter	116.073	132.840
	Tilgodehavender i alt	1.667.334	1.598.159
	Likvide beholdninger	5.083.808	5.853.823
	Kortfristede aktiver i alt	6.751.142	7.451.982
	Aktiver i alt	1.450.585.101	1.699.629.954

Koncernens balance – passiver

Pr. 31. december

NOTE	DKK	2023	2022
	Egenkapital		
	Aktiekapital	234.807.000	234.807.000
	Overkurs	2.604.000	2.604.000
	Reserve for valutakursomregning	217.885	-1.384.592
	Overført resultat	317.067.673	518.717.519
	Moderselskabets andel af egenkapital	554.696.558	754.743.927
	Minoritetsinteresser	4.715.388	7.250.422
	Egenkapital i alt	559.411.946	761.994.349
	Forpligtelser		
	Langfristede forpligtelser		
12	Gæld til kreditinstitutter	784.373.998	782.249.334
13	Hensatte forpligtelser	9.390.780	16.452.133
14	Udskudt skat	75.991.156	114.050.090
	Langfristede forpligtelser i alt	869.755.934	912.751.557
	Kortfristede forpligtelser		
12	Bankgæld	15.623.048	18.965.603
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.469.570	3.541.784
	Anden gæld	2.324.603	2.376.661
	Kortfristede forpligtelser i alt	21.417.221	24.884.048
	Forpligtelser i alt	891.173.155	937.635.605
	Passiver i alt	1.450.585.101	1.699.629.954

Koncernens egenkapitalopgørelse

DKK	Aktiekapital	Overkurs	Reserve for valutakurs-omregning	Overført resultat	Moderelskabets andel af egenkapital	Minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 01/01 2022	234.807.000	2.604.000	-1.365.071	508.510.277	744.556.206	6.830.681	751.386.887
Årets resultat				12.555.312	12.555.312	419.741	12.975.053
Anden							
totalindkomst			-19.521		-19.521		-19.521
Totalindkomst			-19.521	12.555.312	12.535.791	419.741	12.955.532
Udbetalt udbytte				-2.348.070	-2.348.070		-2.348.070
Egenkapital pr. 31/12 2022	234.807.000	2.604.000	-1.384.592	518.717.519	754.743.927	7.250.422	761.994.349
Årets resultat				-199.301.776	-199.301.776	-2.535.034	-201.836.810
Anden							
totalindkomst			1.602.477		1.602.477		1.602.477
Totalindkomst			1.602.477	-199.301.776	-197.699.299	-2.535.034	-200.234.333
Udbetalt udbytte				-2.348.070	-2.348.070		-2.348.070
Egenkapital pr. 31/12 2023	234.807.000	2.604.000	217.885	317.067.673	554.696.558	4.715.388	559.411.946

I lyset af det sidste års kraftige rentestigninger har bestyrelsen besluttet, at selskabet ikke udbetaler udbytte i forbindelse med aflæggelsen af årsrapporten for 2023. Beslutningen er taget for at sikre en forsvarlig likviditetsstyr-

ing i det kommende år, således selskabet står godt rustet til fortsat at drive en sund forretning med udviklingsmuligheder inden for de bedste økonomiske rammer.

Koncernens pengestrømsopgørelse

NOTE	DKK	2023	2022
	Resultat af primær drift	37.336.518	36.211.171
	Reguleringer til pengestrømme:		
15	Ændringer i driftskapital	-884.243	-3.708.752
	Pengestrømme fra primær drift	36.452.275	32.502.419
	Renteindbetalinger	44.390	0
	Renteudbetalinger	-17.577.352	-8.806.273
	Betaling af selskabsskat	-58.353	-61.925
	Pengestrøm fra driftsaktivitet	18.860.960	23.634.221
	Køb af investeringsejendomme	0	-79.065.662
	Forbedring af investeringsejendomme	-13.902.282	-27.454.716
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-13.902.282	-106.520.378
16	Provenu ved låneoptagelse, netto	-3.393.228	86.087.675
	Udbetalt udbytte til aktionærer i moderselskab	-2.348.070	-2.348.070
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-5.741.298	83.739.605
	Årets pengestrøm	-782.620	853.448
	Likvider		
	Likvider pr. 1/1	5.853.823	5.001.926
	Årets pengestrøm	-782.620	853.448
	Valutakursregulering likvider	12.605	-1.552
	Likvider pr. 31/12	5.083.808	5.853.823
	Ubenyttet træk på kreditter	39.249.701	35.800.610
	Likvider til rådighed	44.333.509	41.654.432



Koncernens noteoversigt

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

Koncernens noter

NOTE 1 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Grundlag for udarbejdelse

Årsregnskabet for koncernen er udarbejdet i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU med virkning pr. 31. december 2023 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 2023 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 17, Forsikringskontrakter", "IAS 1, Oplysning om anvendt regnskabspraksis" og "IAS 8, Definition af regnskabsmæssige skøn", "IAS 12, Udskudt skat vedrørende aktiver og forpligtelser som stammer fra en enkelt transaktion", "IFRS 17, Førstegangsansvendelse af IFRS 17 og IFRS 9 - sammenligningstal" samt "IAS 12, Effekt af implementering af International Skattereform — Pillar II Model Rules", har ikke medført ændringer i anvendt regnskabspraksis.

Vedtaget 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 tillægsydelser (vedligehold, rengøring, sikkerhed, bogføring mv.) Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver, forpligtelser og eventuel forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet.

Der har ikke været overtagelser af virksomheder i 2023.

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

Koncernregnskabets præsentationsvaluta 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 præsentationsvaluta er indtægter og omkostninger omregnet til

Koncernens noter

gennemsnitskurser, der i al væsentlighed svarer til transaktionsdagens kurs, og aktiver og forpligtelser er omregnet 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.

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 gælds metode

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 og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, 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 vurderingseksperter. 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 regnskabsmæssige skøn. Koncernens investeringsejendomme må på baggrund af dette vurderes 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 aktionærs 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 tilbage-diskontering 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 SKØN

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet foretager ledelsen regnskabsmæssige 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 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 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 valuere. 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 udvalgte ejendomme i efteråret 2023. Valuarvurderingerne anvendes primært til dokumentation af ejendommenes 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. Den langsigtede inflation er ved opgørelsen af årets diskonteringsrente 2%. I gennemsnit er der benyttet en tilbagediskonteringsfaktor på 5,75% mod 5,16% i 2022. Diskonteringsfaktoren for koncernens enkelte ejendomme ligger i spændet 5,35% til 6,35% mod 4,57% til 5,93% i 2022, 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. 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 byggekvalitetsmeter vil kunne repræsentere en værdi og er realiserbare.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør DKK 1.444 mio. pr. 31. december 2023. 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 ejendommenes værdier falde med DKK 174 mio. Modsat vil et fald på 0,5% betyde en stigning i ejendomsværdierne på DKK 228 mio.

En ændring af den primære drift kan også påvirke ejendommenes 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		Egenkapitalforrentning		Indre værdi	
	MDKK		før skat		pr. aktie	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Ændring = -1%	1.986	2.734	34,3%	89,0%	430,32	694,01
Ændring = -0,5%	1.672	2.086	-1,6%	44,8%	317,92	462,47
Ændring = -0,25%	1.550	1.868	-19,2%	23,3%	274,09	384,37
Basis	1.444	1.692	-36,7%	2,1%	236,24	321,43
Ændring = 0,25%	1.352	1.547	-54,0%	-18,8%	203,22	269,58
Ændring = 0,5%	1.270	1.426	-71,1%	-39,3%	174,16	226,11
Ændring = 1%	1.134	1.233	-104,8%	-79,6%	125,38	157,24

Bruttoresultat	Dagsværdi		Egenkapitalforrentning		Indre værdi	
	MDKK		før skat		pr. aktie	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Ændring = -1%	1.430	1.675	-39,2%	-0,2%	231,12	315,43
Ændring = -0,5%	1.437	1.684	-37,9%	1,0%	233,68	318,43
Ændring = -0,25%	1.440	1.688	-37,3%	1,5%	234,96	319,93
Basis	1.444	1.692	-36,7%	2,1%	236,24	321,43
Ændring = 0,25%	1.447	1.696	-36,0%	2,6%	237,51	322,93
Ændring = 0,5%	1.451	1.701	-35,4%	3,2%	238,79	324,43
Ændring = 1%	1.458	1.709	-34,2%	4,3%	241,35	327,43

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

	2023	2022
Huslejeindtægter, Bolig	42.263.928	40.580.355
Huslejeindtægter, Erhverv	15.643.286	15.772.858
Nettoomsætning i alt	57.907.214	56.353.213

NOTE 5 VEDERLAG TIL LEDELSESMEDELMER / DKK

	2023	2022
Bestyrelseshonorar	360.000	337.500
Bestyrelseshonorar i alt	360.000	337.500

Der har ikke været vederlag til selskabets direktion eller andre ledende medarbejdere i 2023 og 2022. Aflønningen omfattes af selskabets administrationsaftale. Der er ingen fastansatte medarbejdere.

NOTE 6 FINANSIELLE OMKOSTNINGER / DKK

	2023	2022
Valutakurstab, netto	-49.516	-71.539
Renter af gæld til finansieringsinstitutter	-17.945.979	-9.036.586
Finansielle omkostninger i alt	-17.995.495	-9.108.125

NOTE 7 DAGSVÆRDIREGULERING AF INVESTERINGSEJENDOMME / DKK

	2023	2022
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-268.119.415	-11.840.309
Dagsværdiregulering af hensatte forpligtelser vedrørende ejendomme*	8.660.000	339.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt	-259.459.415	-11.501.309

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

Koncernens noter

NOTE 8	SKAT AF ÅRETS RESULTAT / DKK	2023	2022
	Aktuel skat	-58.353	-61.925
	Ændring i udskudt skat	38.316.540	-2.638.762
	Regulering af skat for tidligere år	-20.995	74.003
	Skat af årets resultat i alt	38.237.192	-2.626.684
	Afstemning af effektiv skatteprocent		
	Beregnet skat af resultat før skat ved en skatteprocent på 16%	38.411.840	-2.496.278
	Skatteeffekt af:		
	Ikke-fradragsberettigede omkostninger	-153.653	-204.409
	Regulering tidligere år	-20.995	74.003
		38.237.192	-2.626.684
	Effektiv skatteprocent	15,93%	16,84%

Note 9	RESULTAT PR. AKTIE / DKK	2023	2022
	Resultat pr. aktie	-85,96	5,53
	Resultat pr. aktie, udvandet	-85,96	5,53
	Resultat pr. aktie for koncernen er beregnet på grundlag af følgende beløb:		
	Årets resultat	-201.836.810	12.975.053
	Årets resultat anvendt til beregning af udvandet resultat pr. aktie	-201.836.810	12.975.053
	Gennemsnitlig antal aktier (stk.)	2.348.070	2.348.070
	Gennemsnitlig antal aktier (stk.), udvandet	2.348.070	2.348.070

Koncernens noter

NOTE 10 INVESTERINGSEJENDOMME / DKK	2023	2022
Dagsværdi pr. 1/1	1.692.177.972	1.596.469.867
Tilgange, ny erhvervelse	0	79.065.662
Tilgange, forbedringer i eksisterende ejendomme	16.141.661	28.656.497
Årets dagsværdiregulering netto	-268.119.415	-11.840.309
Årets valutakursomregning netto	3.633.741	-173.745
Dagsværdi pr. 31/12	1.443.833.959	1.692.177.972
Lejeindtægter fra investeringsejendomme	57.907.214	56.353.213
Direkte driftsomkostninger, udlejede arealer	-16.598.997	-16.220.954
Direkte driftsomkostninger, ikke-udlejede arealer	-266.474	-255.383
Bruttoresultat	41.041.743	39.876.876
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-268.119.415	-11.840.309
Bruttoresultat inkl. dagsværdireguleringer	-227.077.672	28.036.567

Koncernens investeringsejendomme består af 25 ejendomme, som rummer 760 bolig- og 86 erhvervslejemål (754 bolig- og 90 erhvervslejemål pr. 31. december 2022). Disse har en samlet størrelse på i alt 66.946 m² fordelt på henholdsvis 51.700 m² bolig og 15.246 m² erhverv (ialt 66.798 m², 50.757 m² bolig, 16.040 m² erhverv pr. 31. december 2022).

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

Koncernens noter

NOTE 11 TILGODEHAVENDER HOS LEJERE / DKK

Pr. 31/12 udgør tilgodehavender hos lejere:	2023	2022
Forfalden 0-3 mdr.	702.639	540.685
Forfalden 4-6 mdr.	318.561	210.516
Forfalden 6-12 mdr.	1.180.445	1.013.861
I alt	2.201.645	1.765.062
Hensættelse til tab:		
Pr. 1/1	800.510	946.262
Årets afgang	312.291	-146.016
Valutakursomregning	1.887	265
Pr. 31/12	1.114.688	800.510
Tilgodehavender hos lejere	1.086.957	964.552

I tilgodehavender hos lejere pr. 31. december 2023 indgår tilgodehavender hos lejere til en nominal værdi af TDKK 1.087 (2022: TDKK 965). 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.

Koncernens noter

NOTE 12 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER / DKK

				2023	2022
Lang gæld	Rente	Refinansiering	Udløber		
Nykredit 1.775.500 Euro F5	0,07%	31.12.2026	31.12.2026	13.198.865	13.158.839
Nykredit 18.000.000 Euro F5	0,07%	31.12.2026	31.12.2026	133.923.674	133.554.590
Nykredit 12.000.000 Euro F5	0,42%	31.12.2023	31.12.2028	89.287.292	89.039.738
Nykredit 19.100.000 Euro F4	0,07%	31.12.2023	31.12.2029	142.213.817	141.864.802
Nykredit 16.200.000 Euro F5	0,21%	31.12.2024	31.12.2029	120.596.891	120.294.668
Nykredit 5.000.000 Euro F3	0,94%	31.12.2024	31.12.2031	37.145.565	37.050.239
Nykredit 5.000.000 Euro F4	1,13%	31.12.2025	31.12.2031	37.145.353	37.050.121
Nykredit 28.529.000 Euro EUR3M	3,95%	30.09.2025	31.03.2032	210.862.541	0
Nykredit 4.000.000 Euro F5	0,62%	31.12.2022	31.12.2027	0	29.693.162
Nykredit 24.308.100 Euro F3	-0,04%	31.12.2022	31.12.2029	0	180.543.176
Lang gæld i alt				784.373.998	782.249.334
Kort gæld	Rente				
Bankgæld	Variabel			15.623.048	18.965.603
Kort gæld i alt				15.623.048	18.965.603

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 FORPLIGTELSE / DKK

	ØVRIGE	SALGSFEE
Pr. 1/1 2023	0	16.452.133
Hensat for året	1.565.126	-8.660.000
Valutakursomregning	609	32.912
Pr. 31/12 2023	1.565.735	7.825.045

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. Øvrige forpligtelser vedrører hensatte beløb i forbindelse med fraflytning af lejemål.

Koncernens noter

NOTE 14 UDSKUDT SKAT / DKK	2023	2022
Udskudt skat relaterer sig til følgende:		
Investeringsjendomme	100.032.176	140.728.197
Incentive fee	-1.251.520	-2.637.120
Øvrige hensættelser	-95.360	-95.360
Fremført underskud tidligere år + årets underskud	-22.723.707	-23.738.584
Valutakursomregning	29.567	-207.043
Udskudt skat, netto	75.991.156	114.050.090
Udskudt skatteaktiv/-passiv fremgår af balancen som følger:		
Udskudt skatteforpligtelse	75.991.156	114.050.090
Udskudt skat, netto	75.991.156	114.050.090

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 15 ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL / DKK	2023	2022
Ændring i tilgodehavender mv.	-82.720	-394.396
Ændring i leverandørgæld og anden gæld mv.	-801.523	-3.314.356
Samlet ændring i driftskapital	-884.243	-3.708.752

Koncernens noter

NOTE 16	PROVENU VED LÅNEOPTAGELSE, NETTO / DKK	2023	2022
	Gæld til kreditinstitutter, pr. 1/1	782.249.334	707.873.945
	Pengestrømme	-17.257	74.208.291
	Ikke kontante transaktioner inkl. kursreguleringer	2.141.921	167.098
	Gæld til kreditinstitutter, pr. 31/12	784.373.998	782.249.334
	Bankgæld, pr. 1/1	18.965.603	7.107.750
	Pengestrømme	-3.375.971	11.879.384
	Ikke kontante transaktioner inkl. kursreguleringer	33.416	-21.531
	Bankgæld, pr. 31/12	15.623.048	18.965.603
	Provenu ved låneoptagelse i alt	-3.393.228	86.087.675

NOTE 17	HONORAR TIL SELSKABETS GENERALFORSAMLINGSVALGTE REVISOR / DKK	2023	2022
	Deloitte:		
	Honorar for lovpligtig revision	274.117	258.086
	Revisionshonorar Deloitte i alt	274.117	258.086

Revisionshonorar er indregnet under administrationsomkostninger.

Koncernens noter

NOTE 18 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 56% af balancesummen, mens den udgjorde 48% i 2022.

EgnsINVEST Holding A/S ejer 16,13% af aktierne.
Sparekassen Danmark 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 ihændehaver 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.

Koncernens noter

NOTE 19 FINANSIELLE RISICI / DKK

Likviditetsrisiko

Gældsforpligtelserne forfalder som følger	Forfalder				Regnskabs- mæssig værdi
	inden 1 år	Forfalder 2-5 år	Forfalder 6-20	I alt	
2023					
Lån fra kreditinstitutter	28.201.428	365.943.619	567.996.893	962.141.940	784.373.998
Bankgæld	15.623.048	0	0	15.623.048	15.623.048
Leverandør af varer	3.469.570	0	0	3.469.570	3.469.570
Anden gæld	2.324.603	0	0	2.324.603	2.324.603
	49.618.649	365.943.619	567.996.893	983.559.161	805.791.219
2022					
Lån fra kreditinstitutter	14.272.853	573.126.999	288.404.624	875.804.476	782.249.334
Bankgæld	18.965.603	0	0	18.965.603	18.965.603
Leverandør af varer	3.541.784	0	0	3.541.784	3.541.784
Anden gæld	2.376.661	0	0	2.376.661	2.376.661
	39.156.901	573.126.999	288.404.624	900.688.524	807.133.382

De anførte beløb er inklusiv renter, der forventes betalt.

Koncernen har ubenyttet træk på kreditter på DKK 39,20 mio.

	Regnskabsmæssig værdi		Dagsværdi	
	2023	2022	2023	2022
Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris				
Tilgodehavende hos lejere	1.086.957	964.552	1.086.957	964.552
Andre tilgodehavender	464.304	500.767	464.304	500.767
Likvide beholdninger	5.083.808	5.853.823	5.083.808	5.853.823
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris				
Gæld til kreditinstitutter	784.373.998	782.249.334	767.154.427	720.523.474
Bankgæld	15.623.048	18.965.603	15.623.048	18.965.603
Leverandør af varer	3.469.570	3.541.784	3.469.570	3.541.784
Anden gæld	2.324.603	2.376.661	2.324.603	2.376.661

Koncernens noter

NOTE 19 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 markedsdata (dvs. som kurser) eller indirekte (dvs. afledt af kurser). Dagsværdien af gæld til kreditinstitutter er opgjort ud fra offentliggjorte kurser pr. 31. december 2023.

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 en rentestrategi hvor lånene spredes ud på F3-, F4- og F5-lån. Strategien er valgt for at fordele refinansieringsdatoerne løbende ud på flere år, hvor låneporteføljen tidligere kun bestod af F5-lån. Der henvises til note 12 for en oversigt over refinansieringsdatoer. Seneste refinansiering af gælden skulle finde sted 31. december 2022 og udgjorde ca 27% af realkreditlånene. Som følge af den stærkt stigende

rente valgte koncernen at lægge disse lån helt kort i EUR3M for at afvente, at rentemarkederne stabiliserer sig igen og hurtigt kan reagere herpå. 31. december 2023 skulle der yderligere refinansieres lån i ca. 30% af låneporteføljen. Endnu en gang har koncernen valgt at omlægge disse lån til EUR3M, da renten endnu ikke har stabiliseret sig på et tilfredsstillende leje. Den øvrige halvdel af selskabets lån er stadig fordelt på F3-, F4- og F5-lån. Omlægningen ændrer ikke på den hidtidige rentestrategi om at fordele selskabets lån på forskellige refinansieringstidspunkter og med forskellige renteprofiler for at sprede risikoen. Samtidig har selskabet en konservativ belåningsgrad, idet denne kun udgør ca. 54% af selskabets ejendomsværdier. Skulle selskabets lånefinansieringsrenten stige eller falder med 1%-point, vil dette for EUR3M lånene betyde øgede eller mindskede renteudgifter med DKK 4,4 mio. det kommende år.

Der er variabel rente på koncernens 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

Koncernen foretager likviditetsstyring og afstemmer herigennem løbende dens kreditbehov med dens 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 11 og afsnittet om risici i ledelsesberetningen.

NOTE 20 EVENTUALFORPLIGTELSER

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 TDKK 9.267.

Koncernens noter

NOTE 21	SIKKERHEDSSTILLELSER OG ANDRE ØKONOMISKE FORPLIGTELSE / DKK	2023	2022
	Sikkerhedsstillelser		
	Der er stillet følgende sikkerhed i investeringsejendomme over for koncernens bankforbindelser:		
	Samlet sikkerhedsstillelser	846.165.002	844.303.028
	Samlet regnskabsmæssig værdi af aktiver stillet til sikkerhed	1.443.833.959	1.692.177.972
	Samlet sikret regnskabsmæssig værdi af gæld	784.373.998	782.249.334

Koncernen har ikke foretaget andre pantsætninger eller sikkerhedsstillelser pr. 31/12 2023.

NOTE 22	TRANSAKTIONER MED NÆRTSTÅENDE PARTER / DKK	2023	2022
	Resultatopgørelsen		
	Administrationshonorar EgnsINVEST Management A/S	11.099.120	11.372.820
	Bestyrelshonorar	360.000	337.500
	Balance		
	Byggerådgivningshonorar og købsbonorar til EgnsINVEST Management A/S indeholdt i posten Investeringsejendomme	3.486.488	3.918.623
	Administrationshonorar EgnsINVEST Management A/S indeholdt i posten Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.134.505	1.259.519

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 23 BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

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



Moderselskabets resultatopgørelse

1. januar – 31. december

NOTE	DKK	2023	2022
3	Nettoomsætning	38.280.533	37.362.265
9	Driftsomkostninger	-10.547.000	-10.307.526
	Bruttoresultat	27.733.533	27.054.739
4	Administrationsomkostninger	-2.625.011	-2.619.080
	Resultat af primær drift	25.108.522	24.435.659
5	Finansielle indtægter	10.195.680	4.696.897
6	Finansielle omkostninger	-19.772.758	-9.867.036
	Resultat før dagsværdireguleringer og skat	15.531.444	19.265.520
7	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-162.056.740	-18.295.155
	Resultat før skat	-146.525.296	970.365
8	Skat af årets resultat	28.866.955	-974.684
	Årets resultat	-117.658.341	-4.319

Moderselskabets totalindkomstopgørelse

1. januar - 31. december

DKK	2023	2022
Årets resultat	-117.658.341	-4.319
Poster som kan blive reklassificeret til resultatet		
Valutakursregulering ved omregning fra funktionel valuta til præsentationsvaluta	700.042	3.250
Anden totalindkomst i alt	700.042	3.250
Årets totalindkomst	-116.958.299	-1.069

Moderselskabets balance – aktiver

Pr. 31. december

NOTE	DKK	2023	2022
	Langfristede aktiver		
	Materielle aktiver		
9	Investeringsejendomme	936.552.128	1.096.631.493
	Materielle aktiver i alt	936.552.128	1.096.631.493
	Andre langfristede aktiver		
10	Kapitalandele i tilknyttede selskaber	171.056.777	171.056.777
	Andre langfristede aktiver i alt	171.056.777	171.056.777
	Langfristede aktiver i alt	1.107.608.905	1.267.688.270
	Kortfristede aktiver		
	Tilgodehavender		
11	Tilgodehavender hos lejere	893.618	746.355
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	189.946.914	180.597.506
	Andre tilgodehavender	342.571	419.655
	Periodeafgrænsningsposter	103.777	111.199
	Selskabsskat	89.846	38.741
	Tilgodehavender i alt	191.376.726	181.913.456
	Likvide beholdninger	1.687.150	2.827.243
	Kortfristede aktiver i alt	193.063.876	184.740.699
	Aktiver i alt	1.300.672.781	1.452.428.969

Moderselskabets balance – passiver

Pr. 31. december

NOTE	DKK	2023	2022
	Egenkapital		
	Aktiekapital	234.807.000	234.807.000
	Overkurs	2.604.000	2.604.000
	Reserve for valutakursomregning	85.512	-614.530
	Overført resultat	152.202.122	272.208.533
	Egenkapital i alt	389.698.634	509.005.003
	Forpligtelser		
	Langfristede forpligtelser		
12	Gæld til kreditinstitutter	784.373.998	782.249.334
13	Hensatte forpligtelser	9.390.780	16.452.133
14	Udskudt skat	63.039.152	91.623.114
	Langfristede forpligtelser i alt	856.803.930	890.324.581
	Kortfristede forpligtelser		
12	Banklån	15.622.718	18.965.427
	Gæld til tilknyttede virksomheder	34.841.668	30.974.525
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.133.666	1.763.165
	Anden gæld	1.572.165	1.396.268
	Kortfristede forpligtelser i alt	54.170.217	53.099.385
	Forpligtelser i alt	910.974.147	943.423.966
	Passiver i alt	1.300.672.781	1.452.428.969

Moderselskabets egenkapitalopgørelse

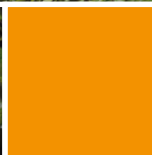
DKK	Aktiekapital	Overkurs	Reserve for valutakurs-omregning	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 01/01 2022	234.807.000	2.604.000	-617.780	274.560.922	511.354.142
Årets resultat				-4.319	-4.319
Anden totalindkomst			3.250		3.250
Totalindkomst			3.250	-4.319	-1.069
Udbetalt udbytte				-2.348.070	-2.348.070
Egenkapital pr. 31/12 2022	234.807.000	2.604.000	-614.530	272.208.533	509.005.003
Årets resultat				-117.658.341	-117.658.341
Anden totalindkomst			700.042		700.042
Totalindkomst			700.042	-117.658.341	-116.958.299
Udbetalt udbytte				-2.348.070	-2.348.070
Egenkapital pr. 31/12 2023	234.807.000	2.604.000	85.512	152.202.122	389.698.634

I lyset af det sidste års kraftige rentestigninger har bestyrelsen besluttet, at selskabet ikke udbetaler udbytte i forbindelse med aflæggelsen af årsrapporten for 2023. Beslutningen er taget for at sikre en forsvarlig likviditetssty-

ring i det kommende år, således selskabet står godt rustet til fortsat at drive en sund forretning med udviklingsmuligheder inden for de bedste økonomiske rammer.

Moderselskabets pengestrømsopgørelse

NOTE	DKK	2023	2022
	Resultat af primær drift	25.108.522	24.435.659
	Reguleringer til pengestrømme:		
15	Ændringer i driftskapital	-103.818	-2.344.202
	Pengestrømme fra primær drift	25.004.704	22.091.457
	Renteindbetalinger	10.195.680	4.696.897
	Renteudbetalinger	-19.354.441	-9.564.908
	Pengestrøm fra driftsaktivitet	15.845.943	17.223.446
	Køb af investeringsejendomme	0	-79.065.662
	Forbedring af investeringsejendomme	-6.092.990	-12.680.527
	Mellemregning med tilknyttede selskaber	-5.150.290	-9.177.178
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-11.243.280	-100.923.367
16	Provenu ved låneoptagelse, netto	-3.400.475	86.052.998
	Udbetalt udbytte til aktionærer i moderselskab	-2.348.070	-2.348.070
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-5.748.545	83.704.928
	Årets pengestrøm	-1.145.882	5.007
	Likvider		
	Likvider pr. 1/1	2.827.243	2.822.245
	Årets pengestrøm	-1.145.882	5.007
	Valutakursregulering likvider	5.789	-9
	Likvider pr. 31/12	1.687.150	2.827.243
	Ubenyttet træk på kreditter	39.249.701	35.800.610
	Likvider til rådighed	40.936.852	38.627.853



Moderselskabets noteoversigt

Note 1	Anvendt regnskabspraksis	74
Note 2	Væsentlige regnskabsmæssige 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	79
Note 11	Tilgodehavender hos lejere	80
Note 12	Gæld til kreditinstitutter	80
Note 13	Hensatte forpligtelser	81
Note 14	Udskudt skat	81
Note 15	Ændring i driftskapital	81
Note 16	Provenu ved låneoptagelse, netto	82
Note 17	Honorar til selskabets generalforsamlingsvalgte revisor	82
Note 18	Finansielle risici	83
Note 19	Eventualforpligtelser	84
Note 20	Sikkerhedsstillelser og andre økonomiske forpligtelser	85
Note 21	Transaktioner med nærtstående parter	85
Note 22	Begivenheder efter balancedagen	85

Moderselskabets noter

NOTE 1 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udarbejdelse

Årsregnskabet for EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S er udarbejdet i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU med virkning pr. 31. december 2023 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 SKØN

Ved udarbejdelsen af moderselskabets regnskab foretager ledelsen regnskabsmæssige 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 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 udvalgte ejendomme i efteråret 2023. 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. Den langsigtede inflation er ved opgørelsen af årets diskonteringsrente 2%. I gennemsnit er der benyttet

en tilbagediskonteringsfaktor på 5,75% mod 5,14% i 2022. Diskonteringsfaktoren for moderselskabets enkelte ejendomme ligger i spændet 5,35% til 6,25% mod 4,57% til 5,82% i 2022, 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 byggekvalratmeter vil kunne repræsentere en værdi og er realiserbare.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør DKK 937 mio. pr. 31. december 2023. 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 114 mio. Modsat vil et fald på 0,5% betyde en stigning i ejendomsværdierne på DKK 148 mio. En ændring af den primære drift kan også 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	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Afkastkrav i %						
Ændring = -1%	1.290	1.792	34,7%	86,8%	292,58	465,61
Ændring = -0,5%	1.085	1.359	0,5%	42,4%	219,25	310,55
Ændring = -0,25%	1.006	1.213	-16,2%	21,1%	190,65	258,57
Basis	937	1.097	-32,6%	0,2%	165,97	216,78
Ændring = 0,25%	876	1.001	-48,7%	-20,2%	144,43	182,41
Ændring = 0,5%	823	920	-64,6%	-40,2%	125,48	153,64
Ændring = 1%	734	793	-95,6%	-79,1%	93,68	108,15

	Dagsværdi / TDKK		Egenkapitalforrentning før skat		Indre værdi pr. aktie	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Bruttoresultat						
Ændring = -1%	927	1.086	-35,0%	-2,0%	162,63	212,87
Ændring = -0,5%	932	1.091	-33,8%	-0,9%	164,30	214,82
Ændring = -0,25%	934	1.094	-33,2%	-0,3%	165,13	215,80
Basis	937	1.097	-32,6%	0,2%	165,97	216,78
Ændring = 0,25%	939	1.099	-32,0%	0,7%	166,80	217,75
Ændring = 0,5%	941	1.102	-31,4%	1,3%	167,63	218,73
Ændring = 1%	946	1.108	-30,3%	2,3%	169,30	220,68

Moderselskabets noter

NOTE 3	NETTOOMSÆTNING / DKK	2023	2022
	Huslejeindtægter, Bolig	26.076.897	25.060.144
	Huslejeindtægter, Erhverv	12.203.636	12.302.121
	Nettoomsætning i alt	38.280.533	37.362.265

NOTE 4	VEDERLAG TIL LEDELSESMEDLEMMER / DKK	2023	2022
	Bestyrelseshonorar	360.000	337.500
	Bestyrelseshonorar i alt	360.000	337.500

Der har ikke været vederlag til selskabets direktion eller andre ledende medarbejdere i 2023 og 2022. Aflønningen omfattes af selskabets administrationsaftale. Der er ingen fastansatte medarbejdere.

NOTE 5	FINANSIELLE INDTÆGTER / DKK	2023	2022
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	10.194.852	4.696.897
	Øvrige finansielle indtægter	828	0
	Finansielle indtægter i alt	10.195.680	4.696.897

NOTE 6	FINANSIELLE OMKOSTNINGER / DKK	2023	2022
	Valutakurstab, netto	-40.116	-54.717
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	-1.785.856	-784.610
	Renter af gæld til finansieringsinstitutter	-17.946.786	-9.027.709
	Finansielle omkostninger i alt	-19.772.758	-9.867.036

Moderselskabets noter

NOTE 7	DAGSVÆRDIREGULERING AF INVESTERINGSEJENDOMME / DKK	2023	2022
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-170.716.740	-18.634.155
	Dagsværdiregulering af hensatte forpligtelser vedrørende ejendomme*	8.660.000	339.000
	Dagsværdiregulering i alt	-162.056.740	-18.295.155

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

NOTE 8	SKAT / DKK	2023	2022
	Ændring i udskudt skat	28.889.179	-1.051.164
	Regulering af skat for tidligere år	-22.224	76.480
	Skat af årets resultat i alt	28.866.955	-974.684
	Afstemning af effektiv skatteprocent		
	Beregnet skat af resultat før skat ved en skatteprocent på 16%	23.444.047	-155.258
	Skatteeffekt af:		
	Ikke-fradragsberettigede omkostninger	-117.902	-160.241
	Indregning af skat fra KG selskaber (skattetransparente enheder)	5.563.034	-735.665
	Regulering tidligere år	-22.224	76.480
		28.866.955	-974.684
	Effektiv skatteprocent	19,70%	100,45%

Moderselskabets noter

NOTE 9	INVESTERINGSEJENDOMME / DKK	2023	2022
	Dagsværdi pr. 1/1	1.096.631.493	1.022.574.565
	Tilgange, ny erhvervelser	0	79.065.662
	Tilgange, forbedringer i eksisterende ejendomme	8.282.161	13.759.861
	Årets dagsværdiregulering netto	-170.716.740	-18.634.155
	Årets valutakursomregning netto	2.355.214	-134.440
	Dagsværdi pr. 31/12	936.552.128	1.096.631.493
	Lejeindtægter fra investeringsejendomme	38.280.533	37.362.265
	Direkte driftsomkostninger, udlejede arealer	-10.283.325	-10.127.144
	Direkte driftsomkostninger, ikke-udlejede arealer	-263.675	-180.382
	Bruttoresultat	27.733.533	27.054.739
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-170.716.740	-18.634.155
	Bruttoresultat inkl. dagsværdireguleringer	-142.983.207	8.420.584

Selskabets investeringsejendomme består af 17 ejendomme, som rummer 460 bolig- og 59 erhvervslejemål (457 bolig og 59 erhverv pr. 31. december 2022). Disse har en samlet størrelse på i alt 43.094 m² (42.893 m² pr. 31. december 2022) fordelt på hhv. 30.790 m² bolig og 12.305 m² erhverv (30.481 m² bolig og 12.412 m² erhverv pr. 31. december 2022).

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

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

NOTE 10	KAPITALANDELE I TILKNYTTET SELSKABER / DKK	2023	2022
	Kostpris 1/1	171.056.777	171.056.777
	Kostpris 31/12	171.056.777	171.056.777
	Dattervirksomheder:	Ejerandel	Land
	EIET 1 A/S, Horsens	94,90%	Danmark
	EgnsINVEST 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

	2023	2022
Pr. 31/12 udgør tilgodehavender hos lejere:		
Forfalden 0-3 mdr.	695.609	533.976
Forfalden 4-6 mdr.	319.098	206.166
Forfalden 6-12 mdr.	815.021	595.517
I alt	1.829.728	1.335.659
Hensættelse til tab:		
Pr. 1/1	589.304	682.050
Årets afgang	345.372	-92.746
Valutakursomregning	1.434	0
Pr. 31/12	936.110	589.304
Tilgodehavender hos lejere	893.618	746.355

I tilgodehavender hos lejere pr. 31. december 2023 indgår tilgodehavender hos lejere til en nominal værdi af TDKK 894 (2022: TDKK 746). 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.

NOTE 12 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER / DKK

				2023	2022
Lang gæld	Rente	Refinansiering	Udløber		
Nykredit 1.775.500 Euro F5	0,07%	31.12.2026	31.12.2026	13.198.865	13.158.839
Nykredit 18.000.000 Euro F5	0,07%	31.12.2026	31.12.2026	133.923.674	133.554.590
Nykredit 12.000.000 Euro F5	0,42%	31.12.2023	31.12.2028	89.287.292	89.039.738
Nykredit 19.100.000 Euro F4	0,07%	31.12.2023	31.12.2029	142.213.817	141.864.802
Nykredit 16.200.000 Euro F5	0,21%	31.12.2024	31.12.2029	120.596.891	120.294.668
Nykredit 5.000.000 Euro F3	0,94%	31.12.2024	31.12.2031	37.145.565	37.050.239
Nykredit 5.000.000 Euro F4	1,13%	31.12.2025	31.12.2031	37.145.353	37.050.121
Nykredit 28.529.000 Euro EUR3M	3,95%	30.09.2025	31.03.2032	210.862.541	0
Nykredit 4.000.000 Euro F5	0,62%	31.12.2022	31.12.2027	0	29.693.162
Nykredit 24.308.100 Euro F3	-0,04%	31.12.2022	31.12.2029	0	180.543.176
Lang gæld i alt				784.373.998	782.249.334
Kort gæld	Rente				
Bankgæld	Variabel rente			15.622.718	18.965.427
Kort gæld i alt				15.622.718	18.965.427

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.

Moderselskabets noter

NOTE 13 HENSATTE FORPLIGTELSER

	ØVRIGE	SALGSFEE
1/1 2023	0	16.452.133
Hensat for året	1.565.126	-8.660.000
Valutakursomregning	609	32.912
31/12 2023	1.565.735	7.825.045

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.

Øvrige forpligtelser vedrører hensatte beløb i forbindelse med fraflytning af lejemål.

NOTE 14 UDSKUDT SKAT / DKK

	2023	2022
Udskudt skat relaterer sig til følgende:		
Investeringsejendomme	76.500.076	108.707.840
Incentive fee	-1.251.520	-2.637.120
Øvrige hensættelser	-95.360	-95.360
Fremført underskud tidligere år + årets underskud	-12.138.573	-14.185.916
Valutakursomregning	24.529	-166.330
Udskudt skat, netto	63.039.152	91.623.114
Udskudt skatteaktiv/-passiv fremgår af balancen som følger:		
Udskudt skatteforpligtelse	63.039.152	91.623.114
Udskudt skat, netto	63.039.152	91.623.114

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

	2023	2022
Ændring i tilgodehavender mv.	-160.066	-287.450
Ændring i leverandørgæld og anden gæld mv.	56.248	-2.056.752
Samlet ændring i driftskapital	-103.818	-2.344.202

Moderselskabets noter

NOTE 16 PROVENU VED LÅNEOPTAGELSE, NETTO / DKK	2023	2022
Gæld til kreditinstitutter, pr. 1/1	782.249.334	707.873.945
Pengestrømme	-17.257	74.208.291
Ikke kontante transaktioner inkl. kursreguleringer	2.141.921	167.098
Gæld til kreditinstitutter, pr. 31/12	784.373.998	782.249.334
Bankgæld, pr. 1/1	18.965.427	7.107.926
Pengestrømme	-3.383.218	11.844.707
Ikke kontante transaktioner inkl. kursreguleringer	40.509	12.794
Bankgæld, pr. 31/12	15.622.718	18.965.427
Provenu ved låneoptagelse i alt	-3.400.475	86.052.998

NOTE 17 HONORAR TIL SELSKABETS GENERALFORSAMLINGSVALGTE REVISOR / DKK	2023	2022
Deloitte:		
Honorar for lovpligtig revision	205.355	194.246
Revisionshonorar Deloitte i alt	205.355	194.246

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		
2023					
Lån fra kreditinstitutter	28.201.428	365.943.619	567.996.893	962.141.940	784.373.998
Bankgæld	15.622.718	0	0	15.622.718	15.622.718
Leverandør af varer	2.133.666	0	0	2.133.666	2.133.666
Anden gæld	1.572.165	0	0	1.572.165	1.572.165
	47.529.977	365.943.619	567.996.893	981.470.489	803.702.547
2022					
Lån fra kreditinstitutter	14.272.853	573.126.999	288.404.624	875.804.476	782.249.334
Bankgæld	18.965.427	0	0	18.965.427	18.965.427
Leverandør af varer	1.763.165	0	0	1.763.165	1.763.165
Anden gæld	1.396.268	0	0	1.396.268	1.396.268
	36.397.713	573.126.999	288.404.624	897.929.336	804.374.194

De anførte beløb er inklusiv renter, der forventes betalt.

Selskabet har ubenyttet træk på kreditter på DKK 39,20 mio.

	Regnskabsmæssig værdi		Dagsværdi	
	2023	2022	2023	2022
Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris				
Tilgodehavende hos lejere	893.618	746.355	893.618	746.355
Andre tilgodehavender	342.571	419.655	342.571	419.655
Likvide beholdninger	1.687.150	2.827.243	1.687.150	2.827.243
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris				
Gæld til kreditinstitutter	784.373.998	782.249.334	767.154.427	720.523.474
Bankgæld	15.622.718	18.965.427	15.622.718	18.965.427
Leverandør af varer	2.133.666	1.763.165	2.133.666	1.763.165
Anden gæld	1.572.165	1.396.268	1.572.165	1.396.268

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 2023.

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.

Selskabet har en rentestrategi hvor lånene spredes ud på F3-, F4- og F5-lån. Strategien er valgt for at fordele refinansieringsdatoerne løbende ud på flere år, hvor låneporteføljen tidligere kun bestod af F5-lån. Der henvises til note 12 for en oversigt over refinansieringsdatoer. Seneste refinansiering af gælden skulle finde sted 31. december 2022 og udgjorde ca 27% af realkreditlåneene. Som følge af den stærkt stigende rente valgte koncernen at lægge disse lån helt kort i EUR3M for at afvente, at rentemarkederne stabiliserer sig igen og hurtigt kan reagere herpå. 31. december 2023 skulle der yderligere refinansieres lån i ca. 30% af

låneporteføljen. Endnu en gang har koncernen valgt at omlægge disse lån til EUR3M, da renten endnu ikke har stabiliseret sig på et tilfredsstillende leje. Den øvrige halvdel af selskabets lån er stadig fordelt på F3-, F4- og F5-lån. Omlægningen ændrer ikke på den hidtidige rentestrategi om at fordele selskabets lån på forskellige refinansieringstidspunkter og med forskellige renteprofiler for at sprede risikoen. Samtidig har selskabet en konservativ belåningsgrad, idet denne kun udgør ca. 54% af selskabets ejendomsværdier.

Skulle selskabets lånefinansieringsrenten stige eller falder med 1%-point, vil dette for EUR3M lånene betyde øgede eller mindskede renteudgifter med DKK 4,4 mio. det kommende år.

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 administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabs-skatteovens 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 kildekat 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 6.297.

Moderselskabets noter

NOTE 20	SIKKERHEDSSTILLELSER OG ANDRE ØKONOMISKE FORPLIGTELSE / DKK	2023	2022
	Sikkerhedsstillelser		
	Der er stillet følgende sikkerhed i investeringsejendomme over for selskabets bankforbindelser:		
	Samlet sikkerhedsstillelser	563.551.034	562.310.948
	Samlet regnskabsmæssig værdi af aktiver stillet til sikkerhed	936.552.128	1.096.631.493
	Samlet sikret regnskabsmæssig værdi af gæld	784.373.998	782.249.334

Selskabet har ikke foretaget andre pantsætninger eller sikkerhedsstillelser pr. 31/12 2023.

NOTE 21	TRANSAKTIONER MED NÆRTSTÅENDE PARTER / DKK	2023	2022
	Resultatopgørelsen		
	Administrationshonorar EgnsinVEST Management A/S	7.184.422	7.375.063
	Bestyrelseshonorar	360.000	337.500
	Rente mellemregninger døtre/moder	8.408.996	3.912.286
	Balancen		
	Tilgodehavender hos dattervirksomheder	189.946.914	180.597.506
	Byggerådgivningshonorar og købhonorar til EgnsinVEST Management A/S indeholdt i posten Investeringsejendomme	2.709.976	2.899.663
	Gæld til dattervirksomheder	34.841.668	30.974.525
	Administrationshonorar EgnsinVEST Management A/S indeholdt i posten Leverandør af varer og tjenesteydelser	723.219	804.212
	I alt	228.221.777	215.275.906

Der henvises til note 22 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.

NOTE 22 BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

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



 Egn*s*INVEST
Ejendom*m*eTyskland

Vitus Berings Plads 5, 8700 Horsens, Danmark
Tel. +45 7625 0146 · CVR-nr. 30 55 77 51
www.ejdtyskland.dk · info@ejdtyskland.dk