

Periodemeddelelse 3. kvartal 2023

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S

CVR. nr. 30 55 77 51



Nøgletal for perioden 1. jan. - 30. sep. 2023

EBVAT (DKK)

14,9 mio.

Indre værdi pr. aktie

234,01

Nettoomsætning (DKK)

43,4mio.

Resultat (DKK)

-246,6 mio.

Resultat pr. aktie

-105,02 kr.

Børskurs pr. 30/9

182

Egenkapital (DKK)

554,2 mio.

Investeringsejendomme til dagsværdi (TDKK)

1.439.245



Indholdsfortegnelse

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

Selskabsoplysninger

Selskabets profil

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

Navn og hjemsted

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

CVR-nr.: 30 55 77 51

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

Bestyrelse

Knud Lomborg, formand
 Ane-Lene Kjølby
 Thorkild Steen Sørensen

Direktion

Thorkild Steen Sørensen

Aktionærer

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

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

Revision

Deloitte
 Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
 City Tower, Værkmestergade 2
 8000 Aarhus C

Pengeinstitutter

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

Kursfastsættelse

Selskabet er optaget til handel på First North Denmark.

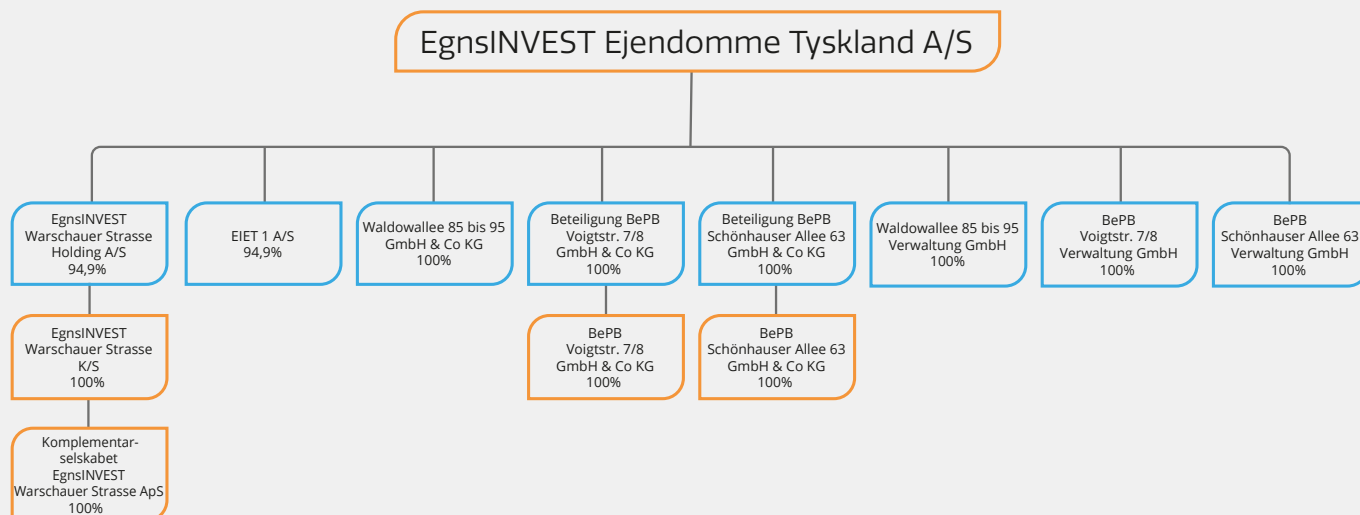
Selskabets hjemmeside:
www.ejdtyskland.dk

Certified Advisor

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

Koncernoversigt

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



Koncern hoved- og nøgletal

HOVEDTAL / TDKK	3. kvartal 2023	3. kvartal 2022	1.-3. kvartal 2023	1.-3. kvartal 2022	Årsregnskab 2022
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	14.568	14.315	43.409	42.033	56.353
Resultat af primær drift	9.661	9.297	27.937	27.186	36.211
Finansielle poster, netto	-4.765	-2.359	-13.014	-6.748	-9.108
EBVAT - Resultat før dagsværdireguleringer og skat	4.895	6.937	14.923	20.437	27.103
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-224.764	2.928	-261.509	7.439	-11.501
Periodens resultat før skat	-219.869	9.866	-246.586	27.877	15.602
Periodens resultat efter skat	-184.750	8.231	-207.330	23.229	12.975
Balance					
Investeringsejendomme til dagsværdi	1.439.245	1.707.640	1.439.245	1.707.640	1.692.178
Årets forbedringer og investeringer i investeringsejendomme	6.684	6.739	12.838	103.639	107.722
Balancesum	1.446.029	1.715.496	1.446.029	1.715.496	1.699.630
Egenkapital ekskl. minoritet	549.480	764.805	549.480	764.805	754.744
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	-93,64 kr.	4,20 kr.	-105,02 kr.	11,87 kr.	6,64 kr.
Resultat pr. aktie efter skat	-78,68 kr.	3,51 kr.	-88,30 kr.	9,89 kr.	5,53 kr.
Indre værdi pr. aktie	234,01 kr.	325,72 kr.	234,01 kr.	325,72 kr.	321,43 kr.
Egenkapitalforrentning før dagsværdiregulering af ejendomme og skat	0,8 %	0,9 %	2,3 %	2,7 %	3,6%
Egenkapitalforrentning før skat	-34,3 %	1,3 %	-37,8 %	3,7 %	2,1%
Egenkapitalforrentning efter skat	-28,8 %	1,1 %	-31,8 %	3,1 %	1,7%
Soliditetsgrad	38 %	44,6 %	38 %	44,6 %	44,4%
Børskurs ultimo	182	242	182	242	242
Kurs / Indre værdi	0,78	0,74	0,78	0,74	0,75

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



Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter og nøgletal for perioden er følgende:

- Egnsinvest Ejendomme Tyskland A/S har i 3. kvartal 2023 realiseret et resultat før skat på i alt DKK -219,9 mio., hvoraf DKK -224,8 mio. kan henføres til dagsværdiregulering af investerings-ejendomme.
For perioden 1. januar - 30. september er det samlede resultat før skat DKK -246,6 mio.
- Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) er på DKK 4,9 mio. i perioden 1. juli - 30. september.
Resultat før kurs- og værdireguleringer er på DKK 14,9 mio for perioden 1. januar til 30. september.
- Med baggrund i ejendomsværdireguleringen er selskabets indre værdi faldet med 24,87% til 234,01 i perioden 1. juli til 30. september.
- Børskursen er faldet fra 226 til 182 i perioden 1. juli til 30. september, hvilket er et fald på 19,47%.
- Selskabets tomgang er 1,06% for boliger og 6,82% for erhverv pr. 30. september, i alt 1,66% (14 lejemål).
- Egenkapitalforrentningen før skat udgør -34,3% for perioden 1. juli til 30. september, hvilket skyldes de negative værdireguleringer.

De likvide beholdninger udgør DKK 5,7 mio. Der er ubenyttede kreditter i selskabet på DKK 37,2 mio., som kan anvendes til udvikling af porteføljen.

Ledelsens forventninger

De stigende renter har lagt pres på ejendomsmarkedet. Efter en periode med stilstand er antallet af transaktioner dog steget lidt i 3. kvartal, og handlerne viser, at afkastkravet er steget. Blandt de store spillere

på markedet har det resulteret i nedskrivninger på helt op til 25%. Med henblik på at fastslå Egnsinvest Ejendomme Tyskland A/S aktuelle ejendomsværdier har selskabet gennemgået diverse ejendomsrapporter og haft kontakt til mæglere i Berlin, samt fulgt med i priserne på de få ejendomme, der er blevet solgt. På den baggrund er der foretaget en større nedskrivning af ejendomsværdierne i 3. kvartal på knap 13%, sammenlignet med værdierne ved årsskiftet, hvilket svarer til DKK 224,8 mio. Vurderingen er understøttet af den valuar, som Egnsinvest Ejendomme Tyskland A/S i 3. kvartal, via stikprøve fik til at gennemgå porteføljens ejendomme.

Trods rentestigninger har selskabet genereret positive pengestrømme i 2023. Midlerne er blevet anvendt til at renovere ejendommene og udbetalt som udbytte til aktionærerne.

De lån, selskabet omlagde til en helt kort rente i januar, blev senest rentetilpasset den 1. oktober i et stigende rentemarked. Ligeledes har der været tab på erhvervsdebitorer. Hverken tabene eller de øgede renteudgifter har påvirket EBVAT, som fortsat forventes at ligge i intervallet DKK 19,0 til 19,8 mio. ved udgangen af året.

Udlejningsmarkedet i Berlin ser fortsat fornuftigt ud med lave tomgangsprocenter og en stadig stigende efterspørgsel. Den stigende rente har medvirket til at presse boligmarkedet i Berlin yderligere, både fordi byggeprojekter går i stå, hvilket også rammer boligbyggeriet, men også fordi det har bidraget til, at mange har måtte opgive drømmen om en ejerlejlighed og i stedet søge ind på lejemarkedet.

Efter 10 rentestigninger i træk, den seneste den 14. september, har den Europæiske Central Bank (ECB) de seneste måneder holdt renten i ro. De strammere finansieringsvilkår ser ud til at have den ønskede effekt på inflationen i EU, som har vist nedadgående tendenser den seneste tid.

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 tre bestyrelsesmøder.



Formand
Knud Lomborg
Adm. direktør



Næstformand
Ane-Lene Kjølby
Arkitekt maa.



Direktør og bestyrelsesmedlem
Thorkild Steen Sørensen
Direktør

16.000 stk. aktier i selskabet
pr. 30/09 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

250 stk. aktier i selskabet
pr. 30/09 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

5.400 stk. aktier i selskabet
pr. 30/09 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

Meddelelser til markedet

Finanskalender 2023

23. marts 2023	Offentliggørelse af Årsrapport 2022
24. maj 2023	Ordinær generalforsamling
24. maj 2023	Periodemeddelelse
31. august 2023	Halvårsrapport
30. november 2023	Periodemeddelelse

Fondsbørsmeddelelser 2023

02. januar 2023	Refinansiering af lån
06. januar 2023	Foreløbige hovedtal for 4. kvartal 2022
23. marts 2023	Offentliggørelse af Årsrapport 2022
11. april 2023	Foreløbige hovedtal for 1. kvartal 2023
04. maj 2023	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
24. maj 2023	Periodemeddelelse 1. kvartal 2023
24. maj 2023	Generalforsamlingens forløb 2023
07. juli 2023	Foreløbige hovedtal for 2. kvartal 2023
31. august 2023	Halvårsrapport 2023
10. oktober 2023	Foreløbige hovedtal for 3. kvartal 2023

Periodemeddelelsens fotos

Fotoene i periodemeddelelsen 3. kvartal 2023 viser processerne og de færdige resultater af nogle af de bygge- og renoveringsprojekter, EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S er i gang med eller har gennemført de seneste år. Alle fotos er egen produktion.



Ledelsens regnskabspåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt periodemeddelelsen for perioden 1. januar - 30. september 2023 for EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S.

Periodemeddelelsen, som ikke er revideret eller gennemgået af selskabets revisor, er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom periodemeddelelsen efter vores opfattelse indeholder de oplysninger, der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold.

Det er derfor vores opfattelse, at periodemeddelelsen giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 30. september 2023.

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

Horsens, den 30. november 2023

Direktionen:

Thorkild Steen Sørensen

Bestyrelsen:

Knud Lomborg
formand

Ane-Lene Kjølby
næstformand

Thorkild Steen Sørensen

Koncernens resultatopgørelse

1. januar - 30. september

NOTE	DKK	3. kvartal 2023	3. kvartal 2022	1.-3. kvartal 2023	1.-3. kvartal 2022
	Nettoomsætning	14.568.485	14.315.360	43.408.583	42.032.875
	Driftsomkostninger	-4.050.190	-4.182.403	-12.832.102	-12.187.549
	Bruttoresultat	10.518.295	10.132.957	30.576.481	29.845.326
	Administrationsomkostninger	-857.700	-836.760	-2.639.096	-2.659.808
	Resultat af primær drift	9.660.595	9.296.197	27.937.385	27.185.518
2	Finansielle omkostninger	-4.765.232	-2.359.293	-13.014.211	-6.748.162
	Resultat før dagsværdireguleringer og skat	4.895.363	6.936.904	14.923.174	20.437.356
3	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-224.764.346	2.928.203	-261.508.893	7.439.205
	Resultat før skat	-219.868.983	9.865.107	-246.585.719	27.876.561
4	Skat af periodens resultat	35.119.133	-1.634.249	39.255.680	-4.647.561
	Periodens resultat	-184.749.850	8.230.858	-207.330.039	23.229.000
	Fordeling af periodens resultat				
	Aktionærerne i moderselskabet	-182.655.264	8.001.210	-204.828.355	22.634.677
	Minoritetsinteresser	-2.094.586	229.648	-2.501.684	594.323
	Resultat pr. aktie				
	Resultat pr. aktie	-78,68	3,51	-88,30	9,89
	Udvandet resultat pr. aktie	-78,68	3,51	-88,30	9,89

Koncernens totalindkomstopgørelse

1. januar - 30. september

DKK	3. kvartal 2023	3. kvartal 2022	1.-3. kvartal 2023	1.-3. kvartal 2022
Periodens resultat	-184.749.850	8.230.858	-207.330.039	23.229.000
Poster som kan blive reklassificeret til resultatet				
Valutakursregulering ved omregning fra funktionel valuta til præsentrationsvaluta	786.088	-292.395	1.912.717	-37.779
Anden totalindkomst i alt	786.088	-292.395	1.912.717	-37.779
Periodens totalindkomst	-183.963.762	7.938.463	-205.417.322	23.191.221
Fordeling af periodens totalindkomst				
Aktionærerne i moderselskabet	-181.869.176	7.708.815	-202.915.638	22.596.898
Minoritetsinteresser	-2.094.586	229.648	-2.501.684	594.323

Koncernens balance – aktiver

Pr. 30. september

NOTE	DKK	30/09 2023	Årsregnskab 2022
	Langfristede aktiver		
	Materielle aktiver		
5	Investeringsjendomme	1.439.245.118	1.692.177.972
	Materielle aktiver i alt	1.439.245.118	1.692.177.972
	Langfristede aktiver i alt	1.439.245.118	1.692.177.972
	Kortfristede aktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos lejere	704.193	964.552
	Andre tilgodehavender	285.805	500.767
	Periodeafgrænsningsposter	75.682	132.840
	Tilgodehavender i alt	1.065.680	1.598.159
	Likvide beholdninger	5.717.774	5.853.823
	Kortfristede aktiver i alt	6.783.454	7.451.982
	Aktiver i alt	1.446.028.572	1.699.629.954

Koncernens balance – passiver

Pr. 30. september

NOTE DKK	30/09 2023	Årsregnskab 2022
Egenkapital		
Aktiekapital	234.807.000	234.807.000
Overkurs	2.604.000	2.604.000
Reserve for valutakursomregning	528.125	-1.384.592
Overført resultat	311.541.094	518.717.519
Moderselskabets andel af egenkapital	549.480.219	754.743.927
Minoritetsinteresser	4.748.738	7.250.422
Egenkapital i alt	554.228.957	761.994.349
Gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser		
6 Gæld til kreditinstitutter	784.710.866	782.249.334
7 Hensatte forpligtelser	9.352.030	16.452.133
Udskudt skat	75.028.449	114.050.090
Langfristede gældsforpligtelser i alt	869.091.345	912.751.557
Kortfristede gældsforpligtelser		
Bankgæld	17.542.958	18.965.603
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.004.681	3.541.784
Anden gæld	2.160.631	2.376.661
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	22.708.270	24.884.048
Gældsforpligtelser i alt	891.799.615	937.635.605
Passiver i alt	1.446.028.572	1.699.629.954

Koncernens egenkapitalopgørelse

	Aktie- kapital	Overkurs	Reserve for valutakurs- omregning	Overført resultat	Moder- selskabets andel af egenkapital	Mi- noritets- interesser	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
Periodens resultat				22.634.677	22.634.677	594.323	23.229.000
Anden totalindkomst			-37.779		-37.779		-37.779
Totalindkomst			-37.779	22.634.677	22.596.898	594.323	23.191.221
Udbetalt udbytte				-2.348.070	-2.348.070		-2.348.070
Egenkapital pr. 30/9 2022	234.807.000	2.604.000	-1.402.850	528.796.884	764.805.034	7.425.004	772.230.038
Periodens resultat				-10.079.365	-10.079.365	-174.582	-10.253.947
Anden totalindkomst			18.258		18.258		18.258
Totalindkomst			18.258	-10.079.365	-10.061.107	-174.582	-10.235.689
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
Periodens resultat				-204.828.355	-204.828.355	-2.501.684	-207.330.039
Anden totalindkomst			1.912.717		1.912.717		1.912.717
Totalindkomst			1.912.717	-204.828.355	-202.915.638	-2.501.684	-205.417.322
Udbetalt udbytte				-2.348.070	-2.348.070		-2.348.070
Egenkapital pr. 30/9 2023	234.807.000	2.604.000	528.125	311.541.094	549.480.219	4.748.738	554.228.957



Koncernens pengestrømsopgørelse

	1.-3. kvartal 2023	1.-3. kvartal 2022	Årsregnskab 2022
Resultat af primær drift	27.937.385	27.185.518	36.211.171
Reguleringer til pengestrømme:			
Ændringer i driftskapital	771.719	-2.967.253	-3.708.752
Pengestrømme fra primær drift	28.709.104	24.218.265	32.502.419
Renteudbetalinger	-12.700.900	-6.521.848	-8.806.273
Betaling af selskabsskat	-42.116	-48.224	-61.925
Pengestrøm fra driftsaktivitet	15.966.088	17.648.193	23.634.221
Køb af investeringsejendomme	0	-79.065.662	-79.065.662
Forbedring af investeringsejendomme	-12.290.290	-23.616.267	-27.454.716
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-12.290.290	-102.681.929	-106.520.378
Provenu ved indfrielse/låneoptagelse	-1.479.849	89.002.827	86.087.675
Udbetalt udbytte til aktionærer i moderselskab	-2.348.070	-2.348.070	-2.348.070
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-3.827.919	86.654.757	83.739.605
Periodens pengestrøm	-152.121	1.621.021	853.448
Likvider			
Likvider primo	5.853.823	5.001.926	5.001.926
Periodens pengestrøm	-152.121	1.621.021	853.448
Valutakursregulering likvider	16.073	-2.937	-1.552
Likvider ultimo	5.717.774	6.620.010	5.853.823
Ubenyttet træk på kreditter	37.187.760	32.874.292	35.800.610
Likvider til rådighed	42.905.534	39.494.302	41.654.432

Koncernens noter

NOTE 1 ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Periodemeddelelsen aflægges som et sammen-
draget regnskab i overensstemmelse med IAS 34,
Præsentation af delårsregnskaber, som godkendt af
EU og danske oplysningskrav for børsnoterede virk-
somheder.

Der er ikke udarbejdet periodemeddelelse for moder-
selskabet.

Periodemeddelelsen aflægges i danske kroner (DKK).
Koncernens funktionelle valuta er EUR.
Den i periodemeddelelsen anvendte regnskabspraksis,
er uændret i forhold til den regnskabspraksis, som
blev anvendt i koncernårsregnskabet for 2022, og som
er i overensstemmelse med International Financial
Reporting Standards som godkendt af EU.

Vi henviser til årsrapporten 2022 for den fulde beskri-
velse af anvendt regnskabspraksis.

NOTE 2	FINANSIELLE OMKOSTNINGER / DKK	3. kvartal 2023	3. kvartal 2022	1.-3. kvartal 2023	1.-3. kvartal 2022
	Renteomkostninger	-4.757.904	-2.344.083	-12.972.275	-6.695.252
	Valutakurstab, netto	-7.328	-15.210	-41.936	-52.910
	Finansielle omkostninger i alt	-4.765.232	-2.359.293	-13.014.211	-6.748.162

NOTE 3	DAGSVÆRDIREGULERING AF INVESTERINGSEJENDOMME / DKK	3. kvartal 2023	3. kvartal 2022	1.-3. kvartal 2023	1.-3. kvartal 2022
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-232.249.346	3.011.203	-270.212.893	7.733.205
	Dagsværdiregulering af hensatte forpligtelser vedrørende ejendomme	7.485.000	-83.000	8.704.000	-294.000
	Dagsværdiregulering i alt	-224.764.346	2.928.203	-261.508.893	7.439.205

NOTE 4	SKAT / DKK	3. kvartal 2023	3. kvartal 2022	1.-3. kvartal 2023	1.-3. kvartal 2022
	Aktuel skat	-13.914	-13.703	-42.116	-48.224
	Ændring i udskudt skat	35.133.047	-1.620.546	39.297.796	-4.599.337
	Regulering af skat for tidligere år	0	0	0	0
	Skat af årets resultat	35.119.133	-1.634.249	39.255.680	-4.647.561

Koncernens noter

NOTE 5 INVESTERINGSEJENDOMME / DKK	30/09 2023	Årsregnskab 2022
Dagsværdi primo	1.692.177.972	1.596.469.867
Tilgange, ny erhvervelser	0	79.065.662
Tilgange, forbedringer i eksisterende ejendomme	12.837.784	28.656.497
Årets dagsværdiregulering netto	-270.212.893	-11.840.309
Årets valutakursomregning netto	4.442.255	-173.745
Dagsværdi ultimo	1.439.245.118	1.692.177.972

NOTE 6 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER / DKK

Lang gæld	Rente	Refinansiering	Udløber	30/09 2023
Nykredit 1.775.500 Euro F5	0,07%	31.12.2026	31.12.2026	13.203.539
Nykredit 18.000.000 Euro F5	0,07%	31.12.2026	31.12.2026	133.980.421
Nykredit 12.000.000 Euro F5	0,42%	31.12.2023	31.12.2028	89.324.735
Nykredit 19.100.000 Euro F4	0,07%	31.12.2023	31.12.2029	142.284.881
Nykredit 16.200.000 Euro F5	0,21%	31.12.2024	31.12.2029	120.655.573
Nykredit 5.000.000 Euro F3	0,94%	31.12.2024	31.12.2031	37.163.067
Nykredit 5.000.000 Euro F4	1,13%	31.12.2025	31.12.2031	37.162.876
Nykredit 28.529.000 Euro EUR3M	3,95%	30.09.2025	31.03.2032	210.935.775
Lang gæld i alt				784.710.866

NOTE 7 HENSATTE FORPLIGTELSER / DKK

	ØVRIGE	SALGSFEE
1/1 2023	0	16.452.133
Hensat for året	1.565.126	0
Anvendt i året	0	-8.704.000
Valutakursomregning	1.492	37.279
30/09 2023	1.566.618	7.785.412

Koncernen har indgået aftaler om køb af ejendomme, der indebærer, at en del af honoraret afhænger af en fremtidig salgspris for ejendommene og således først kan opgøres endeligt på salgstidspunktet. Nutidsværdien af ledelsens bedste skøn over honorarer til fremtidig afregning indregnes som en hensat forpligtelse på statusdagen. Modværdien af den hensatte forpligtelse indregnes som en del

af kostprisen for investeringsejendommene. Efterfølgende reguleringer hertil indregnes som en del af dagsværdireguleringen for investeringsejendommene.

NOTE 8 EVENTUAL FORPLIGTELSER

Der er ingen verserende retssager.



EgnsINVEST
EjendommeTyskland

Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens
Danmark

CVR-nr.: 30 55 77 51

Tel. +45 7625 0146
www.ejdtyskland.dk
info@ejdtyskland.dk