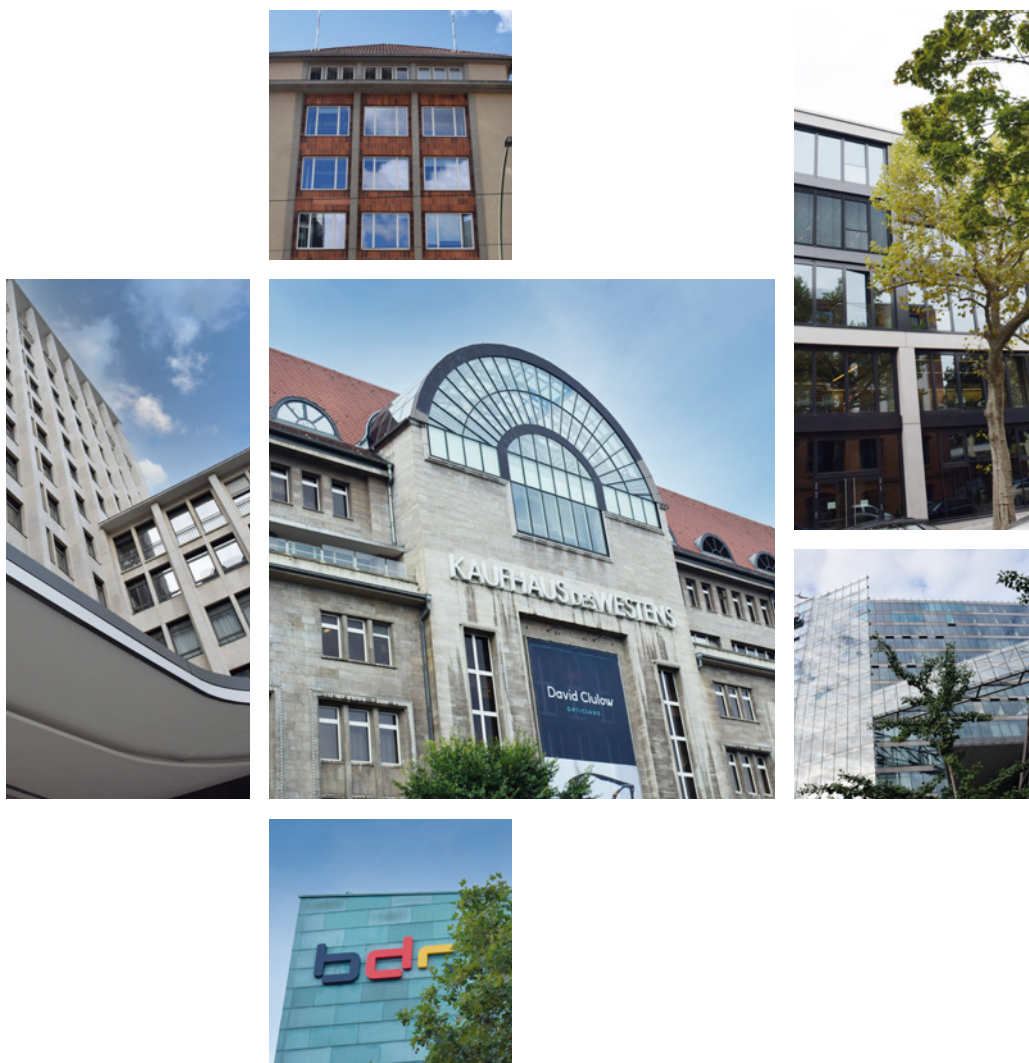


Årsrapport 2021



EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S

CVR. nr. 30 17 40 54



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	05
Ledelsesberetning	07
Udviklingen i Berlin	12
Selskabets strategi	18
ESG-forhold	20
Ledelsens regnskabspåtegning	23
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	24
Anvendt regnskabspraksis	26
Resultatopgørelse	31
Balance	32
Egenkapitalopgørelse	33
Noter	34



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



Selskabsoplysninger

Navn og hjemsted

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

CVR-nr.: 30 17 40 54

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

Bestyrelse

Ane-Lene Kjølby, formand
Jan Skov
Anders Balle Rasmussen
Thorkild Steen Sørensen

Direktion

Thorkild Steen Sørensen

Aktionærer

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

EgnsINVEST Holding A/S, Horsens
Sparekassen Kronjylland, Randers
Vestjysk Bank, Herning
Sparekassen Danmark af 1871, Vrå
Jyske Bank, Silkeborg

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C



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

Året 2021

Hovedaktivitet

Selskabet ejer, driver og udvikler erhvervs- og bolig-ejendomme i Berlin.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat

EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S har realiseret et resultat før skat på i alt DKK 116,3 mio. i 2021, hvilket ledelsen betragter som yderst tilfredsstillende. Af årets resultat udgør værdiregulering af investerings-ejendommene DKK 99,1 mio. Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) er på DKK 17,2 mio., hvilket er en forbedring af EBVAT sammenholdt med 2020 på DKK 1,5 mio., ligeledes er det højere end de udmeldte forventninger ved årets begyndelse.

Efter at have været i funktion i godt et år blev Berlins særlige lejelov, Mietendeckel erklæret ugyldig af Forfatningsdomstolen den 15. april 2021. Den særlige lejelov var vedtaget af Berlins daværende senat med henblik på at dæmme op for de store lejestigninger, som byen har oplevet de seneste mange år. Loven trådte i kraft i februar 2020. Den er gennem hele perioden blevet voldsomt kritiseret af juridiske eksperter, som allerede under lovens udarbejdelse advarede politikerne om, at den var forfatningsstridig. De to væsentligste elementer i loven var 1. at lægge låg på lejen, og 2. at sænke bestående leje. Låget på lejen indebar, at lejen ikke kunne stige. Nedsættelsen af bestående leje skulle ske til et af senatet fastlagt niveau, hvis lejen lå 20% over dette niveau. Efter domstolens afgørelse er Mietendeckel rullet tilbage og erstattet af den oprindelige lejelov, som også gælder i Tysklands øvrige storbyer. Dermed bortfaldt kravet om at fastholde lejen på det eksisterende niveau. Ligeledes var de nedsatte huslejer ugyldige. De tilbageholdte lejestigninger sammen med lejereduktionerne kunne juridisk set opkræves hos lejerne fra det tidspunkt, de var blevet indført. Hvorvidt det også i praksis var muligt at inddrive dette tilgodehavende, var til gengæld mere usikkert på daværende tidspunkt. Det viste sig dog, at selskabet i højere grad end forventet lykkedes med at inddrive sit tilgodehavende.

Lige som resten af verden har Tyskland også i 2021 været ramt af nedlukninger i store dele af samfundet. Dette har haft indvirkning på årets driftsomkostninger

i form af tabshensættelser i 2021. Det har været nødvendigt at give henstand med lejen for de af selskabets erhvervslejere, som har været hårdest ramt af nedlukningerne. Beløbet udgør TDKK 473 og påvirker dermed årets resultat i nedadgående retning.

Den store stigning i EBVAT på DKK 1,5 mio. skyldes, at Berlins særlige lejelov blev erklæret forfatningsstridig, og lejeindtægterne dermed kunne hæves igen tillige med tilbagevirkende kraft. Dette gav en lejeforhøjelse på DKK 1,8 mio. Heraf kan ca. TDKK 600 henføres til ekstraordinære lejeindtægter, idet de vedrører 2020. De omtalte tabshensættelser reducerer dog huslejestigningerne og årets EBVAT.

Selskabet har en tomgang målt i antal enheder på 10 stk. ved udgangen af regnskabsåret mod 11 stk. i 2020. Tomgangsprocenten var dermed 0,93% for boliger og 8,33% for erhverv og samlet 1,67%. Sidste år udgjorde det samlede tomgangstal 1,83%. Den samlede tomgangsprocent er på et tilfredsstillende niveau.

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

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

Værdireguleringen af investeringsejendommene udgør i alt DKK 99,1 mio. Ejendommene i porteføljen er reguleret til dagsværdi med DKK 105,7 mio. heri er modregnet såvel en hensættelse som et realiseret salgs- og incentive-fee på ialt DKK 6,6 mio. Værdireguleringerne understøttes af såvel eksterne valuarvurderinger som af mæglervurderinger.

Valuarvurderingerne indhentes i løbet af året i forbindelse med købsundersøgelser og til dokumentation af ejendommenes værdier i forhold til selskabets kreditgivere. Mæglervurderingerne bruges til at understøtte DCF-modellen til værdiansættelse af koncernens ejendomme. Selskabet indtægtsfører potentiale, når der er opnået byggetilladelser på konkrete byggeprojekter, eller når værdien af en byggeret er vurderet. Der er i året foretaget stikprøvevis valuarvurderinger, som er brugt til at prissætte ejendommene som følge af den ophævede lovgivning og deraf forhøjede lejeindtægter i 2021. Valuarvurderingerne understøttes af de stikprøvevis mæglervurderinger, der også er indhentet i året samt evt. købstilbud, der med mellemrum bliver afgivet på koncernens ejendomme. Der er gennem flere år arbejdet med at projektmodne et større byggefelt ved en af selskabets ejendomme. I 2021 blev det vurderet, at selskabets ville opnå størst gevinst ved at realisere et salg af ejendommen og projektet fremfor selv at skulle forestå mere udvikling, myndighedsbehandling og gennemførsel af et byggeprojekt. Efter en salgsproces lykkes det derfor selskabet at realisere et salg ultimo 2021. Salget herfra skabte en regnskabsmæssig gevinst i salgsåret på DKK 35,1 mio. Værdien af projektet er løbende opskrevet i regnskaberne i takt med, at selskabet begyndte at projektmodne det for år tilbage. Gennem de stikprøvevis valuarvurderinger i 2021 blev det bekræftet, at der stadig er stor efterspørgsel efter ejendomme i Berlin, hvilket den samlede opskrivning på DKK 105,7 mio. bekræfter. Salget af førnævnte ejendom har skabt en ekstraordinær fortjeneste i året, hvilket netop hænger sammen med den store efterspørgsel.

Årets værdireguleringer på ejendommene udgør 8,2% af selskabets samlede aktivmasse mod 0,5% i 2020, hvor den nu ulovlige lejelovgivning trådte i kraft og dermed fjernede en del af lejeindtægterne. 2021 har været et ekstraordinært år på dagsværdireguleringerne, da lejeindtægterne igen måtte opkræves og kunne tillægges ejendommens drift. Endvidere er dagsværdireguleringerne påvirket af den ekstraordinære fortjeneste fra salg af en ejendom og tilhørende byggefelt. Til sammenligning udgjorde værdireguleringerne 6,0% af den samlede aktivmasse i 2019.

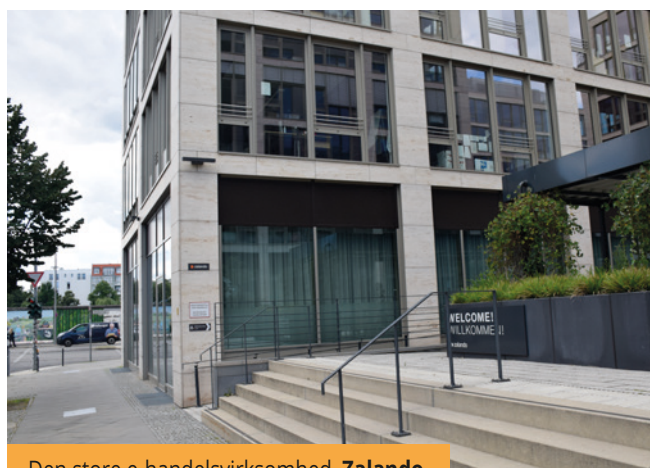
I arbejdet med at lede, drive og udvikle selskabet, udnyttes en bred palette af viden, erfaringer og kompetencer, som erhverves gennem selskabets mangeårige udbydere af managementydelser, EgnsINVEST Management A/S.

En af de ydelser er akquisition. Selskabets fysiske tilstedeværelse på ejendomsmarkedet gennem 15 år betyder, at der er opbygget et netværk af gode kontakter både i Berlin og Danmark. Det kommer løbende selskabet til gode i forbindelse med akquisitioner. Der lægges vægt på at have et indgående kendskab til porteføljen ved at være fysisk til stede i ejendommene og ved at have en tæt kontakt til administratorer og viceværter, som har deres gang i ejendommene. Det indgående kendskab gør det muligt at fastholde og overvåge kvalitetsniveauet i koncernens ejendomme. Ligeledes skabes der et overblik over, hvordan eksisterende kvadratmeter kan udnyttes bedre, og hvor det er muligt at bygge nyt. Selskabets tilstedeværelse og netværk gør også, at arbejdet med myndighedsgodkendelser i form af byggetilladelser mv. kan optimeres, hvorved tidsfaktoren, som ofte er afgørende ved byggeri, kan bruges til at optimere økonomien i projekterne. Lokale håndværkere og rådgivere udfører de konkrete opgaver, mens planlægningen og opfølgningen varetages gennem managementselskabet. Arbejdet fordrer en god kontakt til kompetente rådgivere og til myndighederne i både Danmark og Berlin.

Likvide beholdninger udgør DKK 35,6 mio. ved årets udgang mod DKK 6,2 mio. sidste år. De likvide beholdninger er påvirket af salget af den omtalte ejendom. Ultimo 2021 er der indgået aftale om køb af en ejendom, og en del af den overskydende likviditet vil blive brugt til finansiering af dette køb. Soliditetsgraden for selskabet er 52% mod 48% sidste år. Ved udgangen af 2021 er der kreditfaciliteter til rådighed på DKK 35,0 mio. og tilsagn om yderligere kredit efter behov, og selskabet er dermed fortsat sikret fornuftig likviditet til at foretage såvel investeringer som renoveringer m.v., og dermed sikre fremtidige pengestrømme.

Selskabets indre værdi er på 376,89 pr. aktie ved årets afslutning mod 317,87 ved begyndelsen af året. Egenkapitalforrentningen før skat udgør 20,3% mod 4,0% sidste år, hvor værdireguleringerne var begrænsede. Ses der alene på egenkapitalforrentningen før dagsværdiregulering og skat, er denne 3,0% og uændret i forhold til 2020.

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



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



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

Ledelsens forventninger

I 2022 vil koncernen især fokusere på at udvide de udlejningsbare kvadratmeter enten gennem udnyttelse af tagetager eller ved at udnytte byggefelter. Berlins særlige lejelov satte ret store begrænsninger på forrentningen af renoveringsudgifter, men efter at loven blev erklæret ugyldig af Forfatningsdomstolen den 15. april 2021 arbejder selskabet igen med størrelse istandsættelser af enkelt-lejemål, der kan bidrage til lejestigninger og kvalitet i det udlejede.

Selskabet har ultimo året indgået aftale om køb af en ejendom, som erstatning for den der blev solgt. Den kan således bidrage til en sikker og stabil indtjening i 2022. Ejendommen er forudbetalt på balancen 31. december 2021.

Ledelsen forventer, at årets driftsresultat i 2022 før værdireguleringer af investeringsejendomme (EBVAT) vil ligge i intervallet DKK 16,0 mio - DKK 16,5 mio., hvilket er mellem DKK 1 mio og DKK 0,5 mio. lavere end det netop aflagte resultat. Det skyldes det forhold, at 2021 resultatet indeholder ekstraordinære lejeindtægter, der vedrører 2020, som ikke vil komme igen i 2022. Eventuelle lejlighedsrenoveringer vil udmønte sig i øgede lejeindtægter og kan derfor medvirke til yderligere forøgelse af EBVAT. Resultatet kan også forøges i positiv retning, såfremt selskabet via sine fortsatte købsundersøgelser lykkedes med at opkøbe flere ejendomme i 2022.

Ledelsens forventninger for 2022 er forbundet med usikkerhedsfaktorer, der kan medføre afvigelser i forhold til det udmeldte resultat. Det må stadig forventes, at tilstedeværelsen af covid-19 kan påvirke visse

erhvervslejerens betalingsevne negativt. Erhvervslejerne udgør ca. 25% af koncernens omsætning. Derudover vil ændringer af omkostninger til vedligeholdelse af ejendommene, politiske og geopolitiske forhold samt ændringer i finansieringsforholdene kunne påvirke resultatet.

Usædvanlige forhold

Den omtalte tilbagerulning af lejelovgivning har påvirket regnskabet ekstraordinært i 2021.

Efterfølgende begivenheder

Selskabet har ultimo året indgået aftale om køb af en ejendom, som erstatning for den der blev solgt. Den kan således bidrage til en sikker og stabil indtjening i 2022. Ejendommen er forudbetalt på balancen 31. december 2021.

Det må stadig forventes, at tilstedeværelsen af covid-19 kan påvirke visse erhvervslejerens betalingssevne negativt. Erhvervslejerne udgør ca. 25% af koncernens omsætning. Det beskrevne forhold vurderes ikke at have væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet. Der er ikke indtruffet andre betydningsfulde hændelser efter balancedagen, som kan ændre på bedømmelsen.

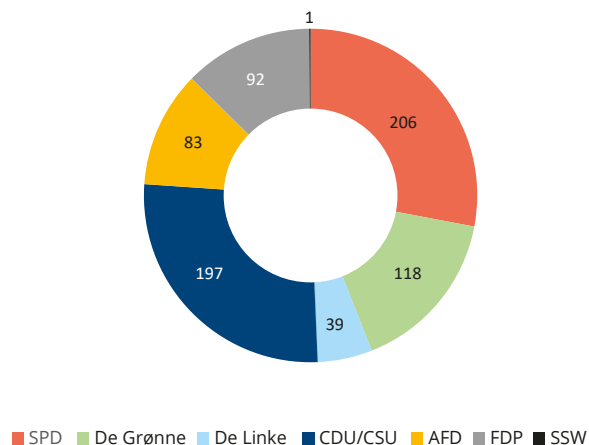
Udviklingen i Berlin

Ny regering

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

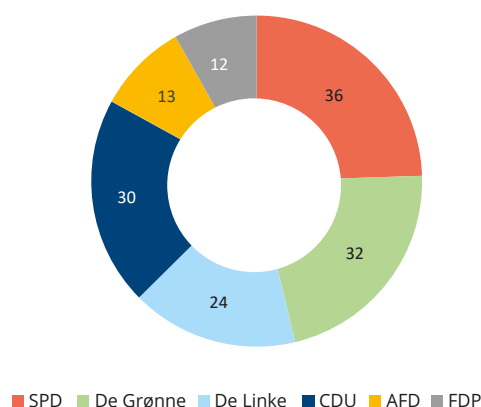
Den nye kansler er blandt andet valgt på løftet om at hæve mindstelønnen i Tyskland fra EUR 9,82 til EUR 12,00 i timen. Det er godt nyt for 271.000 berlinere, som vil kunne mærke en lønfremgang. For boligudlejningsmarkedet har den nye regering ikke planer om at ændre væsentligt på de eksisterende forhold.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

Fordelingen af pladserne i den tyske Rigsdag
efter valget den 26. september 2021



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

Fordelingen af pladserne i Abgeordnetenhaus, Berlin
efter valget den 26. september 2021



Boligmarkedet

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

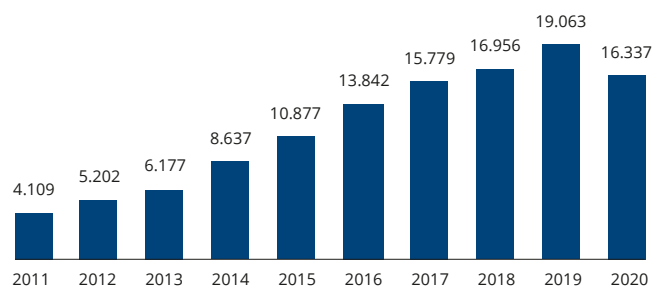
Situationen har naturligvis skabt øget aktivitet på byggepladserne med henblik på at imødekomme den store efterspørgsel efter en lejlighed. Siden 2011 er der således blevet bygget mere nyt år for år, dog med undtagelse af 2020, hvor der blev bygget færre boliger end året før. Det har blot slet ikke været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



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

BYGRÆNSEN ER I ALT 234 KM LANG

Nybyggede boliger



Kilde: IBB Wohnungsmarktbericht 2020

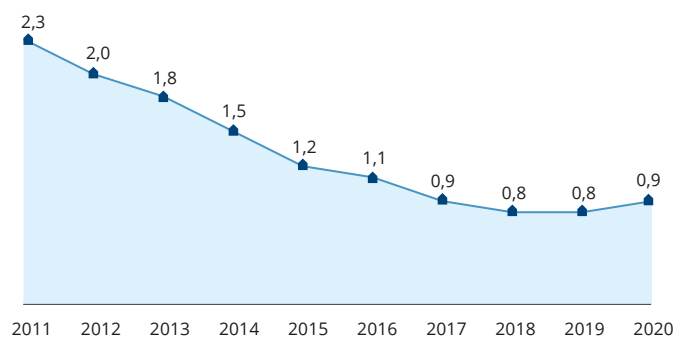
Procentvis udvikling i indbyggertallet i forhold til året før

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

Kilde: Statistik Berlin Brandenburg, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen

Ved udgangen af 2021 havde Berlin 3.775.480 indbyggere.

Tomgangsprocent i Berlin



Kilde: Statista

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

Ejendomsmarkedet

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

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

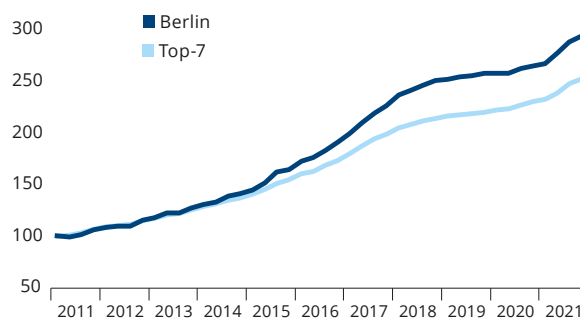
Top 7 byer i Tyskland	Gennemsnitlig leje i euro pr. m ² i eksisterende ejendomme	Gennemsnitlige afkast af en investering i eksisterende ejendomme
Berlin	9	3,1%
Düsseldorf	10	3,1%
Frankfurt am Main	13	2,7%
Hamburg	11	2,9%
Køln	10	3,1%
München	17	2,6%
Stuttgart	14	2,9%

Kilde: PwC Real Estate Investor Survey

Flere aktører på markedet forventer, at 2022 også bliver et år, hvor mange ejendomme skifter hænder. Denne forventning kædes sammen med, at gevinsten ved ejendomshandel er skattefri efter 10 års ejerskab, og at netop 2011 var et år med rekordmange ejendomshandler. Det forventes, at mange investorer, som købte ejendomme i 2011, vil sælge for at få den skattefrie gevinst.

Ejendomsværdierne i etageejendomme

Data fra gennemførte handler



Kilde: vdp Die deutschen Pfandbriefbanken og egen tilvirkning

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

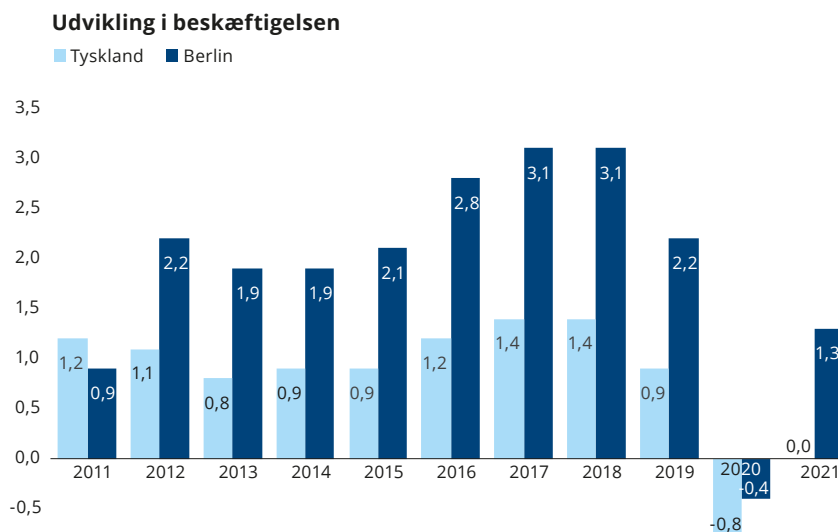
Det har været attraktivt at eje ejendomme i Tysklands top 7 byer de seneste år. Når værdien af de ejendoms-handler, der er gennemført de seneste 10 år, er blevet analyseret, fremgår det ligeledes, at ejendomsværdierne har udviklet sig mest positivt i Berlin.



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



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



Kilde: Statistik Berlin Brandenburg og Statistisches Bundesamt

Beskæftigelse og erhvervsliv

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

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

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

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

Selskabets strategi

Selskabet investerer i ejendomme der er attraktive og har potentiale i og omkring Tysklands hovedstad



Beliggenhed

Beliggende i attraktive boligområder i Berlin og omegn.



Anvendelse

Investering i ejendomme med overvejende boliglejemål.



Kvalitet

Ejendommens kvalitet er et vigtigt udvælgelseskriterium.



Horisont

Langtidsinvesteringer med en horisont på 25-30 år.

Potentiale i Tysklands hovedstad

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

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

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

Horisont

Det er selskabets formål at være investeret i en anlægsbeholdning af ejendomme i Berlin og området omkring 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 selskabets drift og udvikling.

Beliggenhed

Strategien indebærer, at ejendommene i porteføljen skal være beliggende i attraktive boligområder i Berlin og området omkring Berlin. Der er en fordeling mellem ejendomme beliggende i modne bydele, hvor huslejeniveauet og priseniveauet 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 inklusiv randområdet omkring Berlin hele tiden udvikler sig, betyder det, at de attraktive boligområder løbende vil udvide sig og omfatte nye distrikter og bydele.

Anvendelse

Strategien indebærer, at ejendommene i porteføljen fortrinsvis skal være boligejendomme, dog med mulighed for erhverv i dele af ejendommen.

Kvalitet

Et væsentligt udvælgelseskriterium ved akquisition af ejendomme er bygningens kvalitet herunder arkitektur, placering på grunden, stand m.v. Strategien indebærer, at ejendommene i porteføljen skal være af en god grundkvalitet og rumme mulighed for udvikling både driftsmæssigt ved optimering af huslejen og bygningsmæssigt eksempelvis ved udbygning med taglejligheder.



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

ESG-forhold*

Klima- og miljøforhold

Skønt der i de seneste par år har været et stort fokus på at håndtere udfordringerne forbundet med covid-19 har der også været arbejdet med klimadagsordenen. Dette arbejder er dog i højere grad foregået under radaren, men sådan vil det ikke fortsætte. I de kommende år vil der blive sat mere fokus på, hvilke tiltag, der er i gang, for at få en mere bæredygtig og grøn forretningsdrift, hvor forbrug og ressourcer hænger sammen. Der vil blive øget opmærksomhed på, hvordan der arbejdes for at begrænse CO₂-udledningen, når der udvikles på selskabets ejendomsportefølje. Det handler om et fælles ansvar for på sigt at leve op til EU's klimamål om at være CO₂-neutral i 2050 og i et endnu større perspektiv om at standse den globale opvarmning.

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

Når man ser på ejendommens livscyklus, er der en løbende CO₂-belastning forbundet med driften, men den største belastning sker ved at bygge selve ejendommen. Det giver derfor god mening at bygge noget, som kan holde i mange år, men også at bygge ejendomme, som der er en lyst og en vilje til at passe på, fordi der også er tænkt på den arkitektoniske og æstetiske kvalitet af byggeriet. EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S har gennem årene konstant arbejdet på at hæve standarden af selskabets bygninger. Det indebærer både at gøre ejendommene mere bæredygtige gennem isolering og udskiftning af vinduer og døre til mere energivenlige løsninger, men samtidig at vælge løsninger som bevarer ejendommenes arkitektoniske kvalitet. Hensigten er, at ejendommene bliver stående og bidrager med værdi også de næste 100 år.

Arbejdet med at begrænse CO₂-udledningen fra bolig-ejendomme er i høj grad afhængig af lovgivningen og de politiske prioriteringer. I Berlin er det en kompleks størrelse, fordi der er et paradoks mellem den social-politiske og klimapolitiske målsætning. Førstnævnte ønsker at begrænse lejestigninger og øge udbuddet af billige lejligheder, mens den grønne målsætning om klimavenlige boliger indebærer renoveringer og

forbedringer, som alt andet lige vil få huslejerne til at stige. Det betyder, at lovgivningen i nogle tilfælde spænder ben for de mest energivenlige byggeprojekter, fordi de ofte er lidt dyrere. Ligeledes går udviklingen inden for bæredygtige løsninger så hurtigt, at myndighederne, som godkender byggeprojekterne, ikke altid er klar over, at de energivenlige løsninger kan være billigere end alternativet. For at bidrage til mere bæredygtig byggeri i Tyskland er det muligt at søge støtte til energisåneringer og energivenligt byggeri – KfW-midler. Midlerne skal søges, inden en renovering eller et byggeprojekt går i gang. Koncernen kommer til at benytte sig af muligheden for at søge KfW-midler i det omfang, det er muligt.

Opvarmning og produktion af varmt vand udgør den væsentligste del af den løbende CO₂-udledning fra koncernens ejendomme. Der arbejdes for at begrænse denne udledning ved at udskifte gamle oliefyr til naturgasfyr eller om muligt mere bæredygtige løsninger som for eksempel fjernvarme. Muligheden for at skifte til fjernvarme er naturligvis afhængig af fjernvarmenetværkets udbygning i Berlin. Etablering af solceller på tagene samt etablering af varmepumper er andre tiltag som koncernen tager i betragtning med henblik på at begrænse den driftsmæssige CO₂-udledning.

Sociale forhold

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

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

konstateret, at samarbejdspartneren ikke har anmeldt nogle arbejdsulykker i 2021, og at det gennemsnitlige antal ordinære sygedage pr. medarbejder i 2021 var på 3,88 dage (fratrasket ikke-job-relaterede langtidssygemeldinger). Samarbejdspartneren lægger stor vægt på sundhed. Der er således kantineordning med fokus på sund og frisktillavet mad. Ligeledes tilbydes alle medarbejdere i virksomheden økonomisk tilskud til at dyrke motion efter eget valg.

Ansvarlig ledelse

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

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

EgnsINVEST Tyske Ejendomme 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.

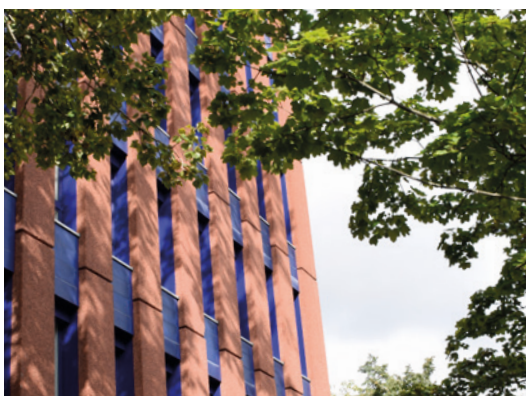
Grundlaget for tilrettelæggelsen af ledelsens opgaver er blandt andet selskabsloven, selskabets vedtægter samt god praksis for virksomheder af samme størrelse og med samme internationale rækkevidde som EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S. På dette grundlag er der udviklet en række interne procedurer, der vedligeholdes løbende.



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

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

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



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

Ledelsens regnskabspåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i henhold til årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse om de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 12. maj 2022

Direktionen:

Thorkild Steen Sørensen

Bestyrelsen:

Ane-Lene Kjølby
formand

Jan Skov

Anders Balle Rasmussen

Thorkild Steen Sørensen

Til kapitalejerne i EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 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 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

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

Aarhus, den 12. maj 2022

Thomas Rosquist Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE 31482

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Alexander Brix Kronborg
Statsautoriseret revisor
MNE 47804

Anvendt regnskabspraksis

Grundlag for udarbejdelse

Årsrapporten for EgnsinVEST Tyske Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse-B-virksomheder, med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Præsentationsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner. Selskabets funktionelle valuta er euro. Kursregulering ved omregning fra funktionel valuta til præsentationsvaluta er vist særskilt under Reserve for valutakursomregning på egenkapitalen.

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 henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Bruttoresultat omfatter nettoomsætning, driftsomkostninger og administrationsomkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter ved udlejning af ejendomme indgår i omsætningen. Lejeindtægten indregnes lineært over lejeperioden. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter. Lejeindtægter indregnes i den regnskabsperiode, som lejen vedrører.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger vedrører omkostninger afholdt i forbindelse med drift og vedligeholdelse af selskabets ejendomme.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Regulering af investeringsaktiver samt nettofortjeneste ved salg af ejendomme.

Investeringsejendomme værdireguleres til dagsværdi. De årlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Løbende reguleringer til salgs- og incentive fee indregnes ligeledes i resultatopgørelsen under "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter investeringssejendomme.

Ejendomsporteføljen måles ved første indregning til kostpris tillagt købsomkostninger. Efterfølgende forbedringer, som tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som forbedring.

Omkostninger, der ikke tilføjer en investerings-ejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en DCF-model. Modellen tager udgangspunkt i ejendommens fremtidige pengestrømme, der tilbagediskonteres med en fastlagt diskonteringsfaktor. Den i året anvendte opgørelsesmetode og den anvendte diskonteringsfaktor er stikprøvevist understøttet af mæglervurderinger foretaget af eksterne mæglere samt af valuarvurderinger. 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 er 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. I 2021 er der foretaget stikprøvevise valuarvurderinger. Ligeledes er der indhentet valuarvurderinger af udvalgte ejendomme i efteråret 2018, efteråret 2019 og efteråret 2020 samt valuarvurderinger af samtlige ejendomme i 2017. Valuarvurderingerne anvendes primært til dokumentation af ejendommens dagsværdi over for realkreditinstitut og sekundært til at bekræfte markedsudviklingen og understøtte selskabets beregnede dagsværdier.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investerings-ejendomme".

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

Finansielle anlægsaktiver

Værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivningen opgøres efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender og udgør forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og nutidsværdien af forventede fremtidige betalinger.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med den aktuelle skattesats af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultat eller den skattepligtige indkomst.

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

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til indgåede kontrakter mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er

sandsynligt, at indfrielse vil medføre et forbrug af virksomhedens økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles finansielle gældsforpligtelser til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.



Biotechnologivirksomheden, **Biotronik**, med hovedsæde i Berlin producerer udstyr til at diagnosticere og behandle hjertekarsygdomme.



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



Selskabets resultatopgørelse

1. januar – 31. december

NOTE	DKK	2021	2020
1	Bruttoresultat	23.143.019	21.795.731
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	99.114.567	5.155.426
	Resultat før finansielle poster	122.257.586	26.951.157
3	Finansielle indtægter	479.467	97.585
4	Finansielle omkostninger	6.408.672	6.226.976
	Resultat før skat	116.328.380	20.821.766
5	Skat af årets resultat	18.579.675	3.881.314
	Årets resultat	97.748.705	16.940.452
	Resultatdisponering:		
	Det disponible beløb udgør:		
	Årets resultat	97.748.705	16.940.452
	Til disposition	97.748.705	16.940.452
	Foreslås af direktionen disponeret således:		
	Overført resultat	97.748.705	16.940.452
	Disponeret	97.748.705	16.940.452

Selskabets balance – aktiver

Pr. 31. december

NOTE	DKK	2021	2020
	Investeringsejendomme	1.086.673.299	1.073.393.403
12	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	72.505.875	0
6	Materielle anlægsaktiver	1.159.179.174	1.073.393.403
7	Andre værdipapirer og kapitalandele	6.818.304	6.342.093
	Finansielle anlægsaktiver	6.818.304	6.342.093
	Anlægsaktiver i alt	1.165.997.478	1.079.735.496
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender hos lejere	319.447	394.060
	Andre tilgodehavender	462.329	912.041
	Tilgodehavender	781.776	1.306.101
	Likvide beholdninger	35.614.658	6.246.551
	Omsætningsaktiver i alt	36.396.434	7.552.652
	Aktiver i alt	1.202.393.912	1.087.288.148

Selskabets balance – passiver

Pr. 31. december

NOTE	DKK	2021	2020
	Egenkapital		
8	Aktiekapital	165.000.000	165.000.000
	Reserve for valutakursomregning	-1.130.547	-756.948
	Overført resultat	457.995.940	360.247.235
	Egenkapital	621.865.393	524.490.287
	Hensatte forpligtelser		
9	Øvrige hensatte forpligtelser	15.951.807	14.525.806
10	Hensættelser til udskudt skat	79.364.328	65.202.058
	Hensatte forpligtelser	95.316.135	79.727.864
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til kreditinstitutter	477.151.534	477.170.932
11	Langfristede gældsforpligtelser	477.151.534	477.170.932
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	491.806	1.316.428
	Anden gæld	3.209.848	4.582.638
	Selskabsskat DE	4.359.196	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	8.060.850	5.899.065
	Gældsforpligtelser i alt	485.212.384	483.069.997
	Passiver i alt	1.202.393.912	1.087.288.148
12	Pantsætninger og eventualforpligtelser		

Selskabets egenkapitalopgørelse

DKK	Aktiekapital	Reserve for valutakurs-omregning	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2021	165.000.000	-756.948	360.247.235	524.490.287
Overført i året			97.748.705	97.748.705
Valutakursregulering		-373.599		-373.599
Egenkapital pr. 31/12 2021	165.000.000	-1.130.547	457.995.940	621.865.393

Selskabets noter

NOTE 1	ADM. OG ØVRIGE SELSKABSOMKOSTNINGER / DKK	2021	2020
	Bestyrelseshonorar	157.500	135.000
	Andre eksterne honorarer	2.356.247	2.235.475
	Revision og regnskabsmæssig assistance	254.547	233.928
	Juridisk og teknisk assistance	98.053	11.241
	Øvrige selskabsomkostninger	77.296	63.522
		2.943.643	2.679.166

Der er ingen fastansatte medarbejdere i selskabet.

NOTE 2	DAGSVÆRDIREGULERING AF INVESTERINGSEJENDOMME / DKK	2021	2020
	Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	105.700.985	5.811.292
	Hensatte og realiserede salgs- og incentive fee	-6.586.418	-655.866
		99.114.567	5.155.426

NOTE 3	FINANSIELLE INDTÆGTER / DKK	2021	2020
	Opskrivning af finansielle anlægsaktiver	479.467	97.585
		479.467	97.585

NOTE 4	FINANSIELLE OMKOSTNINGER / DKK	2021	2020
	Renteomkostninger	6.344.793	6.220.543
	Valutakursreguleringer	62.941	13.757
	Urealiserede kursreguleringer	938	-7.324
		6.408.672	6.226.976

Selskabets noter

NOTE 5 SKAT AF ÅRETS RESULTAT / DKK

	2021	2020
Ændring til tidligere år	30.947	518.447
Skat af årets resultat	4.367.110	0
Ændring af afsat udskudt skat	14.181.618	3.362.867
	18.579.675	3.881.314

NOTE 6 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER / DKK

Investerings ejendomme	
Kostpris primo	796.523.099
Årets tilgang	4.857.754
Årets afgang	-31.331.058
Saldo pr. 31. december	770.049.795
Opskrivninger	
Opskrivninger primo	276.870.304
Opskrivninger for året	105.700.985
Opskrivninger afgang for året	-65.518.941
Valutakursomregning	-428.844
Opskrivninger ultimo	316.623.504
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.086.673.299

Selskabets portefølje består af 19 investerings-ejendomme, som rummer 540 bolig- og 60 erhvervlejemål. Disse har en samlet størrelse på i alt 45.897 m² fordelt på henholdsvis 38.012 m² bolig og 7.885 m² erhverv. Investerings ejendommene er placeret i følgende områder i Berlin: Charlottenburg, Wilmersdorf, Friedrichshain, Kreuzberg, Mitte, Pankow, Reinickendorf og i Brandenburg: Postdam. Investerings ejendommene indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en DCF-model. Denne model indeholder skøn over ejendommenes fremtidige pengestrømme og den anvendte diskonteringsfaktor.

De fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres med diskonteringsfaktoren, hvor der er korrigeret for den enkelte ejendoms risiko. I gennemsnit er der benyttet en tilbagediskonteringsfaktor på 4,52% mod 4,32% i 2020.

Diskonteringsfaktoren for de enkelte ejendomme ligger i spændet 4,24% - 5,27% mod et spænd på 3,78% - 4,91% i 2020. Følsomheden er primært afhængig af markedets forrentningskrav. Stiger ekspempelvis den risikofrie rente med 0,5%, vil ejendommenes værdi falde med DKK 54,9 mio. Modsat vil et fald på 0,5% i den risikofrie rente betyde en stigning i ejendomsværdierne på DKK 61,3 mio.

Selskabets noter

Note 7 FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER / DKK

2021

Kostpris

Kostpris pr. 1. januar	1.560.681
------------------------	-----------

Kostpris pr. 31. december	1.560.681
----------------------------------	------------------

Opskrivninger

Saldo pr. 1. januar	4.781.412
---------------------	-----------

Andel af årets resultat	479.467
-------------------------	---------

Valutakursomregning	-3.256
---------------------	--------

Opskrivninger pr. 31. december	5.257.623
---------------------------------------	------------------

Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.818.304
-------------------------------------	------------------

Kapitalandelen kan specificeres således:

	Ejerandel	Værdi af ejendomsandel	Resultatandel	Egenkapitalandel
EIET 1 A/S, Horsens	5,10%	10.996.816	283.580	4.429.552
EgnosINVEST Warschauer Straße Holding A/S, Horsens*	5,10%	4.950.689	195.887	2.401.129
Valutakursomregning				-12.377
			479.467	6.818.304

*Ejerskab af ejendom via datterselskab

NOTE 8 ØVRIGE HENSATTE FORPLIGTELSE

Selskabet har indgået selskabs- og ejendomsadministrationsaftale. Dette indebærer også et incentive fee på en procentdel af den fremtidige avance. Honorarerne er aktiveret som en købsomkostning på ejendommene, mens løbende reguleringer til forpligtelserne indregnes i "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme" i resultatopgørelsen. Honorarerne forfalder til betaling ved salg af ejendommene og er afsat som en hensat forpligtelse på statusdagen.

Selskabets noter

NOTE 9	HENSÆTTELSE TIL UDSKUDT SKAT / DKK	2021	2020
	Hensættelsen til udskudt skat specificeres således:		
	Investeringsejendomme	82.644.322	75.730.452
	Hensættelser	-2.556.922	-2.327.472
	Skatteunderskud	-578.996	-8.107.141
	Valutakursomregning	-144.076	-93.781
	I alt	79.364.328	65.202.058

NOTE 10 KORT- OG LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

Af den langfristede gæld forfalder DKK 224.889.009 til betaling senere end fem år mod DKK 325.237.572 i 2020.

NOTE 11 PANTSÆTNINGER OG EVENTUALFORPLIGTELSE

Der er stillet sikkerhed i aktiver over for selskabets kreditinstitut for i alt TDKK 503.620. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør TDKK 1.086.673 pr. 31.12.2021 (2020: TDKK 1.073.393)

Selskabet har ultimo 2021 indgået og underskrevet en købsaftale på en ejendom i Berlin med overtagelse primo 2022. Hele købesummen er forudbetalt og indregnet under posten "Forudbetaling for materielle anlægsaktiver".

NOTE 12 BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Selskabet har ultimo 2021 indgået og underskrevet en købsaftale på en ejendom i Berlin med overtagelse primo 2022. Hele købesummen er forudbetalt og indregnet under posten "Forudbetaling for materielle anlægsaktiver".

Det må stadig forventes, at tilstedeværelsen af covid-19 kan påvirke visse erhvervslejerers betalingsevne negativt. Erhvervslejerne udgør ca. 25% af koncernens omsætning. Det beskrevne forhold vurderes ikke at have væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet, ligesom der ikke er indtruffet andre betydningsfulde hændelser efter balancedagen, som kan ændre på bedømmelsen.

Årsrapportens fotos

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



 EgnsINVEST
Tyske Ejendomme

Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens
Danmark

CVR-nr.: 30 17 40 54

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