

Årsrapport 2022

EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S

CVR. nr. 30 17 40 54

 EgnsINVEST
Tyske Ejendomme

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling d.
24. maj 2023, Vitus Berings Plads 5, 8700 Horsens.

Dirigent Maibritt Lindstrøm





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



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

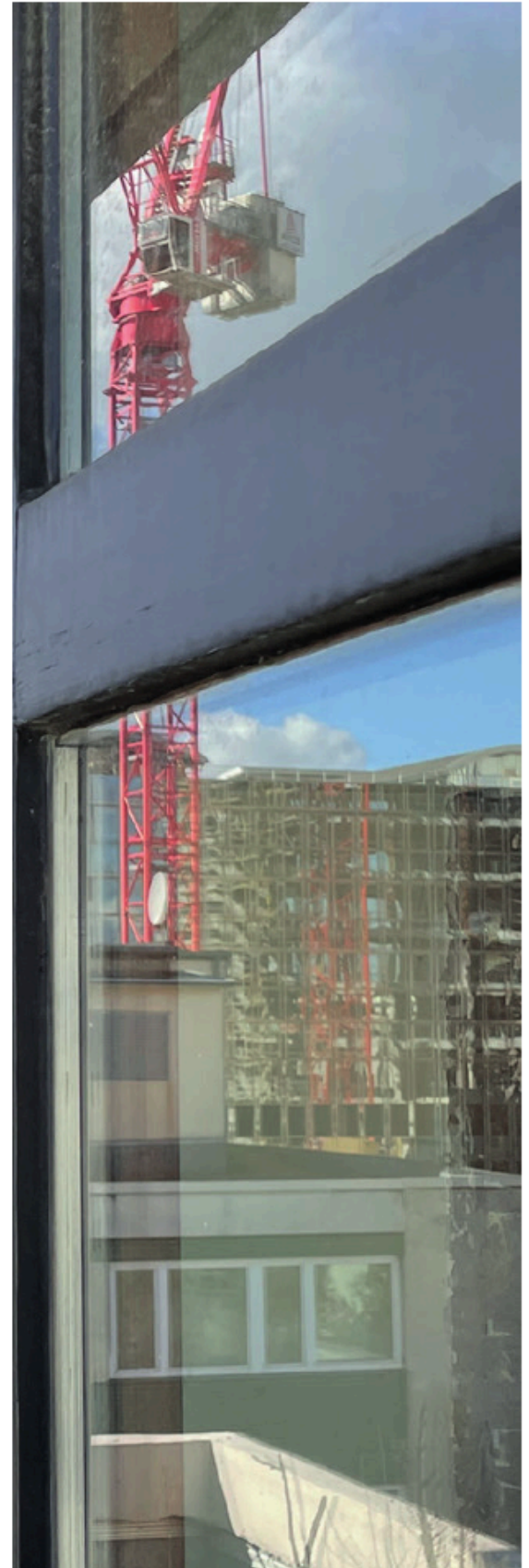
Aktionærer

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

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

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C



Året 2022

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 25,4 mio. i 2022, hvilket ledelsen betragter som tilfredsstillende. Af årets resultat udgør værdiregulering af investeringsejendommene DKK 7,8 mio. Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) er på DKK 17,6 mio., hvilket er DKK 0,4 mio. højere end 2021 og DKK 1,1 mio. højere end de udmeldte forventninger ved årets begyndelse.

Der er i året foretaget en tilbageførsel af afsatte hensættelser til tab på erhvervslejere. Dette har haft positiv indvirkning på årets driftsomkostninger på TDKK 112, der er indregnet i bruttoresultatet. Sidste år udgjorde tabshensættelsen en omkostning på TDKK 473. Erhvervslejerne fik under pandemien i 2020 via loven mulighed for at udskyde en del af lejebetalingen i to år. I sommeren 2022 forfaldt denne udskudte leje, og eftersom lejernes betalingsevne var intakt, kunne selskabet indtægtsføre tilgodehavender, som tidligere var hensat som tab. Selskabets erhvervslejere har dermed klaret sig tilfredsstillende igennem covid-19, hvilket har fjernet den tidligere iboende risiko omkring tomgang

og betalingsevne fra de erhvervslejere, der var hårdest ramt af nedlukningerne.

Selskabet har en tomgang målt i antal enheder på otte stk. ved udgangen af regnskabsåret mod ti stk. i 2021. Tomgangsprocenten var dermed 0,92% for boliger og 4,76% for erhverv og samlet 1,32%. Sidste år udgjorde det samlede tomgangstal 1,67%. Den samlede tomgangsprocent er på et tilfredsstillende niveau og generelt er der stadig stor efterspørgsel efter boligudlejningsejendomme i Berlin.

Værdireguleringen af investerings-ejendommene udgør i alt DKK 7,8 mio. Ejendommene i porteføljen er reguleret til dagsværdi med DKK 9,4 mio. heri er modregnet en hensættelse til salgs- og incentivefee på ialt DKK 1,5 mio. Værdireguleringerne understøttes af såvel eksterne valuarvurderinger som af mæglervurderinger.

Valuarvurderingerne indhentes i løbet af året, i forbindelse med købsundersøgelser og til dokumentation af ejendommens 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 stikprøvevis foretaget valuarvurderinger, som er brugt til at understøtte prissætningen af selskabets ejendomme. Valuarvurderingerne

understøttes af de stikprøvevise mæglervurderinger, der også er indhentet i året samt eventuelle købstilbud, der med mellemrum bliver afgivet på koncernens ejendomme.

Inflation, energikrise og stigende renter har præget 2022. I første halvår af 2022 var markedet dog upåvirket heraf. De store institutionelle køberes behov for at placere likviditet var med til at fastholde transaktionsvolumen, ligesom den fortsatte efterspørgsel efter lejeboliger betød, at markedet fortsat ikke reagerede på den globale uro. I tredje kvartal blev det gennem valuarvurderinger bekræftet, at priserne stadig var uforandrede. Som følge af det kontinuerlige arbejde med at forbedre kvaliteten i koncernens portefølje blandt andet gennem energirenovering af klimaskallen, forhøjede lejeindtægter på renoverede lejemål og færdiggjorte tagetager var det muligt at foretage en opskrivning ved udgangen af tredje kvartal. I fjerde kvartal begyndte den globale krise langsomt at afslappe sig også på ejendomsmarkedet i Berlin. Der har været ventet, at rentestigningerne skulle få afkastkravet til at stige og dermed priserne på ejendomme til at falde. Der er sket en afmatning i antallet af ejendomshandler i årets sidste måneder. Investorerne afventer udviklingen og markedets tilpasning til de højere renter. Dette forhold gav derfor en korrektion af selskabets værdier i fjerde kvartal, dog er der stadig for året positive værdireguleringer på DKK 9,4 mio. efter modregning

af handelsomkostninger fra den ejendomsakkvisition, der blev foretaget i starten af året.

Årets værdireguleringer på ejendommene udgør dermed 0,01% af selskabets samlede aktivmasse mod 8,2% i 2021, som var et ekstraordinært år for dagsværdireguleringerne, pga. ophævelse af ulovlig lejelov samt en høj fortjeneste fra salg af ejendom.

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. Akkvisition er en af de ydelser. 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 akkvisitioner. Der lægges vægt på at have et indgående kendskab til porteføljen ved at være fysisk til stede i ejendommene og ved at have en tæt kontakt til administratorer og viceværter, som har deres gang i ejendommene. Det indgående kendskab gør det muligt at fastholde og overvåge kvalitetsniveauet i koncernens ejendomme. Ligeledes skabes der et overblik over, hvordan eksisterende kvadratmeter kan udnyttes bedre, og hvor det er muligt at bygge nyt. 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 26,5 mio. ved årets udgang mod DKK 35,6 mio. sidste år. Soliditetsgraden for selskabet er 51,2% mod 51,7% sidste år. Ved udgangen af 2022 er der kreditfaciliteter til rådighed på DKK 35,0 mio. og tilsagn om yderligere kredit efter behov. Selskabet er dermed fortsat sikret fornuftig likviditet til at foretage investeringer og renoveringer samt til at udnytte de byggeretter, selskabet har til rådighed og dermed sikre fremtidige pengestrømme.

Selskabets indre værdi er på 390,00 pr. aktie ved årets afslutning mod 376,89 ved begyndelsen af året. Egenkapitalforrentningen før skat udgør 4,0% mod 20,3% sidste år, hvor værdireguleringerne var ekstraordinære. Ses der alene på egenkapitalforrentningen før dagsværdiregulering og skat, er denne 2,8% mod 3,0% i 2021.

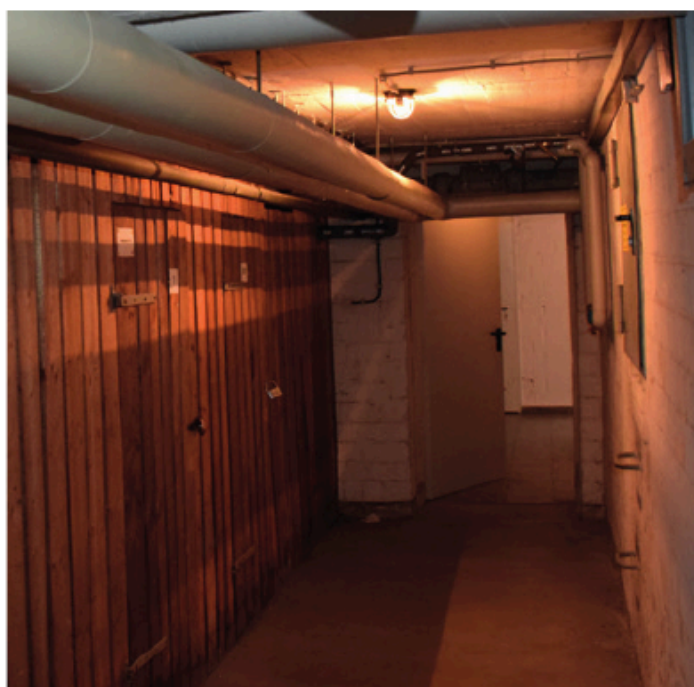
Ledelsens forventninger

Selskabet vil igen i 2023 fokusere på at udføre totalrenoveringer

af lejligheder, når de fraflyttes. Det giver mulighed for at gennemføre lejestigninger og opnå et merafkast af de investerede renoveringer. Selskabet fokuserer fortsat på at øge og udvide de udlejningsbare kvadratmeter både gennem opkøb og gennem udnyttelse af eksisterende tagetager og byggefelter. Der vil dog være stor fokus på renten og materialepriser, inden sådanne projekter igangsættes.

Ledelsen forventer, at årets driftsresultat i 2023 før værdireguleringer af investeringsejendomme (EBVAT) vil ligge i intervallet DKK 13,5 - 14,5 mio., hvilket grundet de øgede renteudgifter er op til DKK 3,9 mio. under niveau i forhold til det netop aflagte resultat.

Selskabet har refinansieret lån for samlet EUR 21,1 mio. 1. januar 2023. Der er tale om F3- og F5-lån, som skulle refinansieres. Grundet den aktuelle situation, hvor krigen i Ukraine har skabt uro i verdensøkonomien og fået renterne til at stige væsentligt, har koncernen valgt at omlægge de to lån til en helt kort rente, EURIBOR 3M, der skal refinansieres igen 1. april 2023. Renteudgifterne stiger som følge af refinansieringen med DKK 2,8 mio. i 2023. Ændrer renten sig i opad- eller nedadgående retning i 2023 vil dette betyde en forværring eller forbedring af renteudgifterne grundet en ny refinansiering igen om henholdsvis tre, seks og ni måneder. Som følge af øgede renteudgifter forventer selskabet





et lavere resultat i 2023 end i 2022. Havde selskabet fastholdt de eksisterende renteprofiler og refinansieret til F3- og F5-lån igen, havde dette betydet øgede renteudgifter for selskabet med DKK 5,3 mio. i 2023. Der er senest set en opbremsning i inflationen og råvarepriserne, hvilket kan betyde, at verdensøkonomien stabiliseres og renteniveauet ændere et lavere leje senere på året.

Ledelsens forventninger for 2023 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 refinansieringsforholdene vil kunne påvirke resultatet.

Usædvanlige forhold

Der er ikke usædvanlige forhold, som påvirker regnskabet for 2022.

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 indvirkning på bedømmelsen af årsregnskabet ligesom der ikke er indtruffet andre betydningsfulde hændelser efter balancedagen, som kan ændre på bedømmelsen.

Udviklingen i Berlin

Der har været udfordringer nok at forholde sig til i 2022, skønt der er en generel enighed om, at Ukrainekrigen overskygger de øvrige kriser og i vidt omfang er den direkte årsag dertil. I Tyskland, og her er Berlin ingen undtagelse, har især lukningen af gasleverancerne fra Rusland været en udfordring. Energikrisen blev håndteret i løbet af efteråret og løsningen var gasleverancer fra andre regioner af verden leveret med tankskibe. Et godt stykke tid inden jul kunne kansler Scholz berolige sine landsmænd med nyheden om, at gaslagrene var fyldt op. Den effektive omlægning af energiforsyningen var nødvendig, men også bekostelig. Rekordhøje gaspriser i den vestlige verden er den primære årsag til, at inflationen i Tyskland i gennemsnit var 7,9% i 2022 og i september, oktober og november lå oppe omkring 10%. Den er også begrundelsen for, at Rigsdagen med kansleren i spidsen traf beslutning om at iværksætte den største hjælpepakke i nyere tysk historie. EUR 200 mia. svarende i DKK til 1,5 billion. er afsat til at hjælpe såvel erhvervslivet som den private tysker med at betale varmeregningen ved at lægge låg på gas- og elpriserne i 2023. Erhvervslivets forventninger til de fremtidige økonomiske muligheder måles i Tyskland via IFO-indekset. Disse har i igennem andet halvår 2022 ligget under indeks 90, men det ser ud til at hjælpepakken har fået

stemningen vendt. I starten af det nye år er der kommet en mere optimistisk holdning til fremtiden. I september 2022 lå indekset på 83,4, mens det i januar 2023 var steget til 90,2.

Ejendomsmarkedet

Stigende renter har normalvis den konsekvens, at priserne på ejendomme falder. Der går dog tid, hvor markedet skal tilpasse sig den nye situation, hvor købere og sælgere skal genfinde hinanden. Det har præget ejendomsmarkedet i 2022. I forhold til rekordåret 2021 er transaktionsvolumen i Tyskland faldet med 41% og i Berlin isoleret set med 71% til EUR 11 mia. Det skal med i betragtning, at 2021-tallene var boostet af handlen mellem Deutsche Wohnen og Vonovia med EUR 21 mia., som udgjorde over to tredjedele af den samlede transaktionsvolumen i Berlin det år. Ejendomsmarkedet i starten af 2023 ligner en fortsættelse af 2022. Transaktionsvolumen i Tyskland i januar 2023 var på under EUR 2 mia. Man skal over 10 år tilbage for at finde et lige så lavt niveau. Markedet er med andre ord stadig afventende.

Erhvervslivet

Trods alle udfordringer har både Tyskland og Berlin haft økonomisk vækst i 2022. Tysklands BNP er steget 1,9% i 2022, og det estimeres, at Berlin har haft

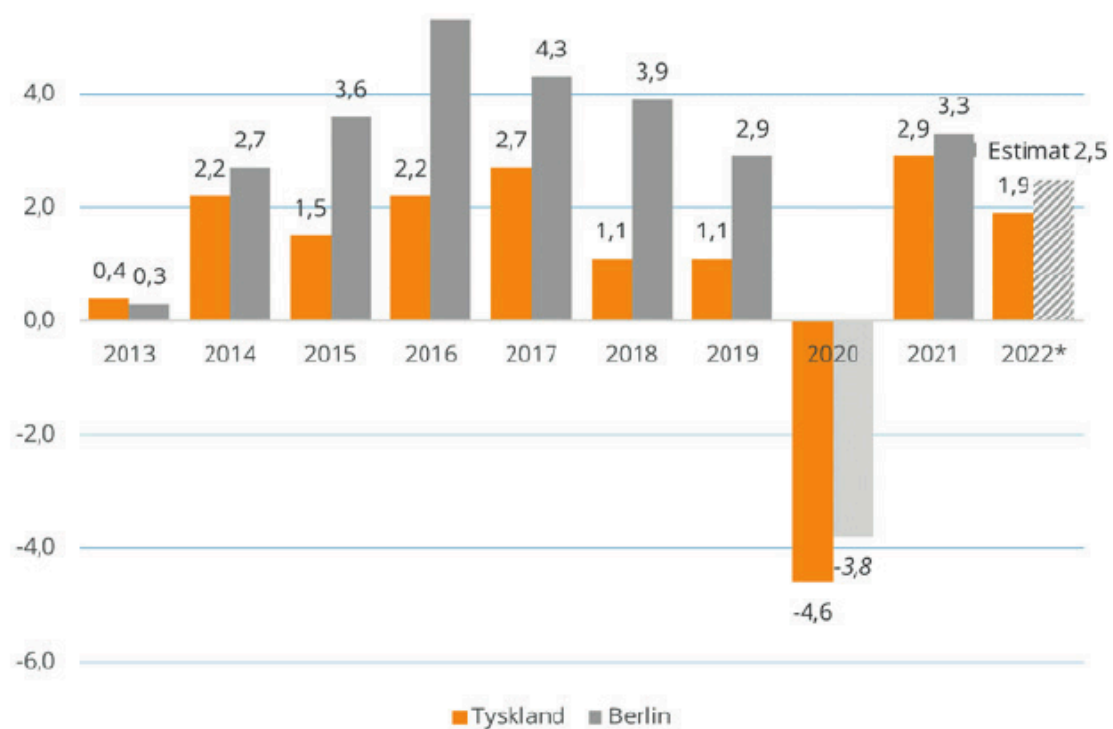
en økonomisk vækst på 2,5% i samme periode. Som det fremgår af figuren, har Berlins økonomiske vækst været højere i alle årene siden 2014 sammenlignet med Tyskland som helhed.

Berlin tiltrækker fortsat iværksættere og er den delstat, hvor der målt på antal indbyggere etableres flest nye virksomheder. I 2022 har investorer grundet krisen holdt igen med den risikovillige kapital. Der er investeret EUR 9,9 mia. i 2022 mod EUR 17,4 mia. i 2021 i de tyske startup-virksomheder. Men ligesom i 2021 har investorerne været mest interesseret i Berlin. I 2022 blev der investeret EUR 4,9 mia. og dermed halvdelen af den risikovillige kapital i de berlinske iværksættere. Software og analyse er også i 2022 det forretningsområde, investorerne foretrækker at placere deres kapital i, mens interessen for e-handelsvirksomheder er aftaget kraftigt. Blandt de nye forretningsområder, som er i fremdrift, er blandt andet løsninger inden for rekruttering. Den største interesse har investorerne haft for de berlinske it-virksomheder Wefox, Forto og Trade Republik, hvor der er investeret for henholdsvis EUR 399 mio., EUR 229 mio. og EUR 227 mio.

Start-up-virksomhederne har både bidraget til den økonomisk vækst og den øgede beskæftigelse, som igen har øget den generelle velstand i byen.



Kilde: ifo Geschäftsklimaindex



* Forventet udvikling

Kilde: Arbeitskreis via Senatsverwaltung Berlin

I forhold til tidligere er berlinernes indkomst sammenlignet med deres landsmænd ikke længere blandt de laveste i landet. I 2021 lå den gennemsnitlige bruttoløn 3% højere end gennemsnittet for Tyskland.

Turismen har lidt voldsomt de seneste år på grund af covid-19 og de heraf påtvungne nedlukninger. Heldigvis for Berlin er turisterne vendt tilbage i 2022, så erhvervet nærmer sig niveauet fra før pandemien. I 2022 var der 146,1% flere gæster og solgt 129,4% flere overnatninger i forhold til det samme tidspunkt i 2021. Det er dog stadig 27,4% færre gæster og 24,1% færre overnatninger end i 2019. At det endnu

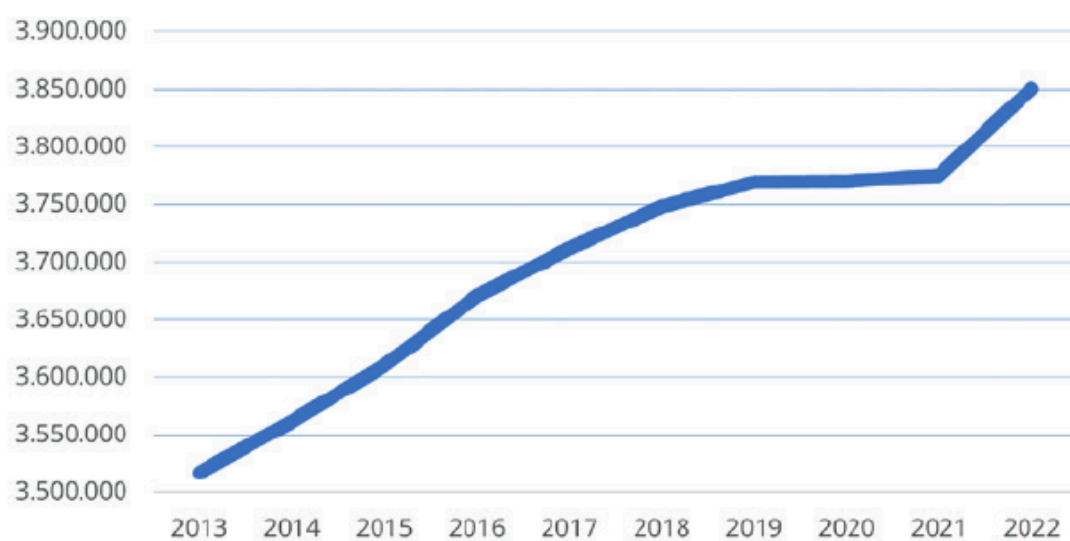
delstat, hvor beskæftigelsen er steget mest. I forhold til 2021 er 3,4% flere berlinere kommet i job i 2022. For hele Tyskland er beskæftigelsen i 2022 steget mere beskedent med 1,3% i forhold til 2021. Særligt inden for information og kommunikation, handel, hotel og restaurant samt transport har væksten i Berlins beskæftigelse været stor med et plus på hele 6,7%. Øvrige brancher så som for eksempel finans- og forsikringsvirksomheder samt virksomheder, der leverer virksomhedsnære tjenesteydelser har ligeledes bidraget positivt til beskæftigelsen med 3,5%. Væksten skal ses i lyset af,

befolkning vil udvikle sig frem mod 2040. Prognosen, som de kommer til at basere deres politik på, forudsiger, at befolkningen vil vokse med 187.000 personer frem mod 2040. Ifølge prognosen vil væksten være størst i starten af perioden, hvor det forventes, at befolkningen vil vokse med 133.000 personer, hvorefter kurven over antallet af nye indbyggere vil flade mere ud.

Boligmarkedet

Udviklingen i økonomien, erhvervslivet, beskæftigelsen og indbyggertallet hænger sammen og bidrager alle til at fastholde den enormt høje efterspørgsel på boligmarkedet. I 2. kvartal 2022 registrerede Tysklands største bolig-onlineplatform, Immoscout24, at Berlins udlejere i gennemsnit fik 217 henvendelser om ugen pr. lejlighed, når de markedsførte ledige lejligheder i eksisterende boliger på platformen. Når det drejede sig om nybyggede lejligheder fik de 65 henvendelser pr. lejlighed. Samtidig registrerede de, at lejen fra 1. kvartal 2022 til 2. kvartal 2022 i gennemsnitlige var steget henholdsvis 1,4% til EUR 11,10 pr. m² og 4,5% til EUR 15,37 pr. m² om måneden. Til sammenligning var lejen i hele Tyskland i samme periode steget med 2,7% til EUR 7,66 pr. m² i eksisterende boliger og med 3,6% til EUR 10,59 pr. m² i nybyggeri.

Udviklingen i indbyggetallet i Berlin de seneste 10 år



Kilde: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

ikke er kommet op på niveauet fra før covid-19 kan skyldes, at nogle af restriktionerne også i 2022 har været en del af berlinernes hverdag. Den igangværende krise er naturligvis også en del af forklaringen.

Arbejdsmarkedet og befolkningen

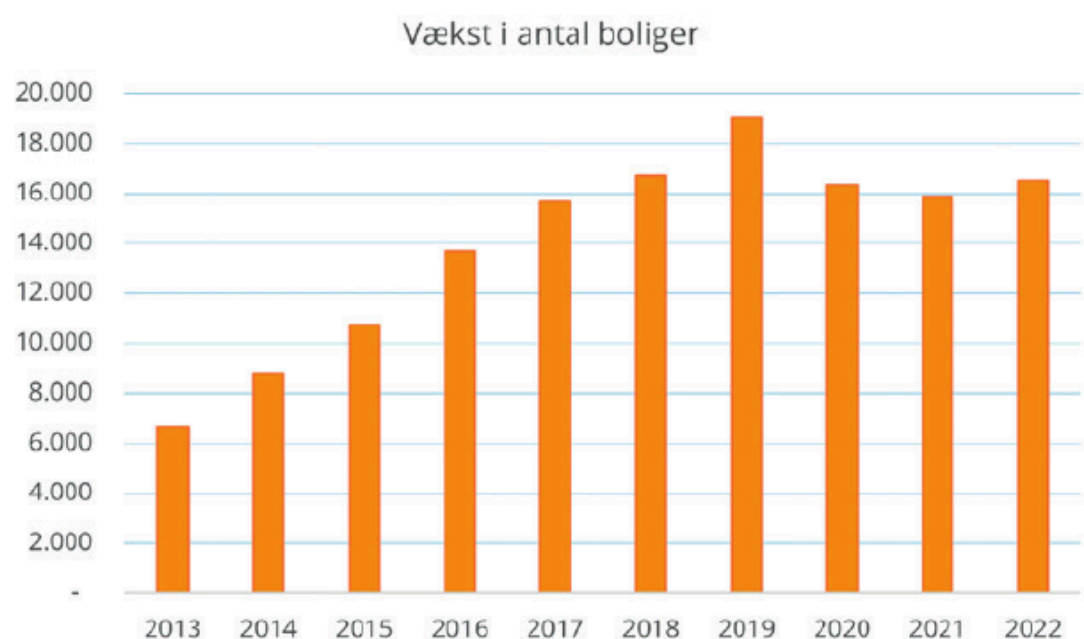
I takt med fremgangen i erhvervslivet er flere personer kommet i arbejde, og endnu engang er Berlin den tyske

at Berlin i 2022 har fået over 75.000 flere indbyggere. Den voldsomme vækst har en trist baggrund eftersom knap 43.000 heraf er flygtninge fra Ukraine. Det betyder ikke desto mindre, at tilvæksten af indbyggere er tilbage på niveauet fra før covid-19, da byen fratrukket de ukrainske flygtninge har haft en tilvækst på 32.000 indbyggere.

Senatet for byudvikling har i starten af 2023 udgivet deres prognose for, hvordan Berlins

Generelt er der en markant overefterspørgsel efter lejligheder i det nederste og mellemste prissegment, hvor lejen maksimalt er EUR 10,99 pr. m², men også blandt de dyrere lejligheder, hvor lejen ligger på EUR 11,00 eller mere pr. m², er efterspørgslen større end udbuddet. Det har derfor også i 2022 været øverst på den politiske agenda i Berlin at få bygget flere nye boliger. Borgmester, Franziska Giffey var gået på valg med visionen om at bygge 200.000 nye boliger inden 2030.





Kilde: Amt für Statistik Berlin Brandenburg

Som et nyt tiltag nedsatte hun i 2022 et udvalg med sig selv for bordenden bestående af repræsentanter fra både byggebranchen, udlejerne og lejerne samt fra byggemyndighedernes side. Hensigten var, at de sammen skulle finde løsninger på udfordringerne med at bygge mange flere boliger – især billige boliger.

At få bygget nye lejligheder har dog fortsat lange udsigter. Aktørerne på markedet har ranglistet de udfordringer, der står i vejen for at få byggeriet op i tempo. I toppen af listen nævnes byggeomkostningerne og manglen på egnede byggegrunde. Desuden oplever bygherrerne modstand mod nybyggerier blandt de eksisterende beboere, som ikke ønsker, at deres parkeringspladser forsvinder, eller at de får en bolig-ejendom som nærmeste nabo. I 2022 er der således kun bygget ca. 16.500 nye boliger mod det ønskede 20.000.

Rentestigningerne, som har været den naturlige følge af den stigende inflation i 2022, bidrager også til, at udbuddet af boliger ikke bliver så højt som ønsket, så efterspørgslen efter lejeboliger stiger. De højere renter betyder ligeledes, at den alternative mulighed: at købe en bolig er blevet urealistisk for en stor gruppe borgere. Dermed er lejemarkedet eneste mulighed. Den demografiske udvikling, hvor antallet af ældre stiger giver også et pres på lejeboligmarkedet i Berlin. Dette skyldes, at en stor andel af denne gruppe af borgere, ønsker at sælge deres nuværende ejerbolig og flytte i en lejet lejlighed i byen. De ældre borgere vil nyde otiummet tæt på restauranter, museer, teatre og andre kulturtilbud. Tilmed har de ofte råd til at bo i de dyre lejligheder på de attraktive adresser. Det må derfor forventes, at bolig-efterspørgslen stiger endnu mere i takt med den demografiske udvikling, at erhvervslivet efterspørger flere hænder, eller måske

nærmere hjerner, og at Berlin fortsat udvikler sig i en attraktiv retning, så indbyggertallet vokser.

Generelt

Ejere af boligudlejningsejendomme i Berlin kan dermed fortsat se frem til en stabil drift med lave tomgangsprocenter og sikre huslejebetalinger de kommende år. Dog kan det forventes, at de stigende renter, der har medført en kraftig opbremsning i handlen med ejendomme i slutningen af 2022, vil lægge et nedadgående pres på priserne i år.

Berlins økonomi har vist en stor styrke med højere vækstrater end dem man ser i Tyskland generelt og en større robusthed i de udfordrende år. Der er ikke noget, som tyder på, at dette vil ændre sig i de kommende år, hvilket understøttes af den seneste prognose over befolkningsudviklingen, hvor det fremgår, at der forventes en befolkningstilvækst på 187.000 borgere. Startup-virksomhedernes succes med at tiltrække risikovillig kapital er et udtryk for, at Berlins erhvervsliv har fremtiden for sig. Der er en stor sandsynlighed for, at nogle af de nystartede virksomheder vil vokse og bliver fremtidens store koncerner.

Nybyggerier vil naturligvis være vejen frem mod at skabe en bedre balance mellem udbud og efterspørgsel. Det har dog vist sig vanskeligt at føre ud i livet. Med de højere renter ser det heller ikke ud til at blive nemmere i de kommende år.



Selskabets strategi

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



Potentiale i Tysklands hovedstad

Siden et snævert kvartal 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 reovering af kulturinstitutioner, udvikling af uddannelsesinstitutioner, oprettelse af

erhvervsparker og meget mere. Succesen kan måles ved væksten i indbyggertallet. Som følge heraf er det samtidig lykkedes at få vendt den økonomiske udvikling og i den forbindelse den udvikling, vi oplever på ejendomsmarkedet. Fra midten af nullerne har byggekranerne og stilladserne flyttet sig videre ud i boligkvartererne. I de første år blev der reoveret 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 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 inklusiv randområdet omkring Berlin hele tiden udvikler sig, betyder det, at de attraktive boligområder løbende vil udvides 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.



ESG-forhold*

Klima- og miljøforhold

Arbejdet med klimadagsordenen sker parallelt med, håndteringen af de globale udfordringer relateret til krigen i Ukraine. Det kan ovenikøbet heller ikke udelukkes, at krigen har bidraget til at speede tempoet op i den grønne omstilling, især når det drejer sig om at finde alternativer til den russiske naturgas. I de kommende år vil der blive sat mere fokus på, at sætte tiltag igang, der bidrager til 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 deklares 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 ejendommens arkitektoniske kvaliteter. Hensigten er, at ejendommene bliver stående og bidrager med værdi også de næste 100 år.

Arbejdet med at begrænse CO₂-udledningen fra boligejendomme 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 socialpolitiske 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.

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. I 2023 bliver ejere af boligudlejningsejendommene pålagt at betale dele af lejernes energiafgifter. Hvor stor en andel, udlejer skal betale, afgøres af ejendommens energimæssige tilstand. Jo bedre energimærke jo mindre skal udlejer betale heraf og jo mere skal lejer selv betale vice versa. På den måde øges incitamentet til at forbedre ejendommens energitilstand således også.

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. Selskabet har i den sammenhæng konstateret, at samarbejdspartneren ikke har anmeldt nogle arbejdsulykker i 2022, og at det gennemsnitlige antal ordinære sygedage pr. medarbejder i 2022 var på 7,8 dage. Samarbejdspartneren lægger stor vægt på sundhed. Der er således kantineordning med fokus på sund og frisktillavet mad. Ligeledes tilbydes alle medarbejdere i virksomheden økonomisk tilskud til at dyrke motion efter eget valg.

Ledelsesforhold

EgnsINVEST 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 indprentet hos nye medarbejdere. Selskabet har i 2022 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 2022.

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.

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 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.



Ledelsens regnskabspåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 4. maj 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 indvirkning på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere 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 oprettholder professionel skepsis under revisionen.

Herudover:

- Identifierer 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 revisionshandlinger, 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.

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.

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

Aarhus, den 4. maj 2023

Chris Middelhede
Statsautoriseret revisor
MNE 45823

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 pålægges, 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 investeringsejendomme.

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 investeringsejendom 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 2022 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 2021. 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 investeringsejendomme”.

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 balancen dagen, såfremt de er børsnoterede eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 udligning 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 nettorealisationseværdi.

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.





Selskabets resultatopgørelse

1. januar - 31. december

NOTE	DKK	2022	2021
1	Bruttoresultat	23.569.548	23.143.019
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	7.848.017	99.114.567
	Resultat før finansielle poster	31.417.565	122.257.586
3	Finansielle indtægter	419.741	479.467
4	Finansielle omkostninger	6.392.944	6.408.672
	Resultat før skat	25.444.362	116.328.381
5	Skat af årets resultat	3.872.636	18.579.675
	Årets resultat	21.571.726	97.748.706
	Resultatdisponering:		
	Det disponible beløb udgør:		
	Årets resultat	21.571.726	97.748.706
	Til disposition	21.571.726	97.748.706
	Foreslås af direktionen disponeret således:		
	Overført resultat	21.571.726	97.748.706
	Disponeret	21.571.726	97.748.706

Selskabets balance – aktiver

Pr. 31. december

NOTE	DKK	2022	2021
	Investeringsejendomme	1.189.415.729	1.086.673.299
	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	0	72.505.875
6	Materielle anlægsaktiver	1.189.415.729	1.159.179.174
7	Andre værdipapirer og kapitalandele	7.237.284	6.818.304
	Finansielle anlægsaktiver	7.237.284	6.818.304
	Anlægsaktiver i alt	1.196.653.013	1.165.997.478
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender hos lejere	535.156	319.447
	Andre tilgodehavender	1.899.191	462.329
	Tilgodehavender	2.434.347	781.776
	Likvide beholdninger	26.496.764	35.614.658
	Omsætningsaktiver i alt	28.931.111	36.396.434
	Aktiver i alt	1.225.584.124	1.202.393.912

Selskabets balance – passiver

Pr. 31. december

NOTE	DKK	2022	2021
	Egenkapital		
	Aktiekapital	165.000.000	165.000.000
	Reserve for valutakursomregning	-1.171.455	-1.130.547
	Overført resultat	479.567.665	457.995.940
	Egenkapital	643.396.210	621.865.393
	Hensatte forpligtelser		
8	Øvrige hensatte forpligtelser	17.464.658	15.951.807
9	Hensættelser til udskudt skat	83.631.324	79.364.328
	Hensatte forpligtelser	101.095.982	95.316.135
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til kreditinstitutter	477.315.589	477.151.534
10	Langfristede gældsforpligtelser	477.315.589	477.151.534
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.556.904	491.806
	Anden gæld	2.219.439	3.209.848
	Selskabsskat DE	0	4.359.196
	Kortfristede gældsforpligtelser	3.776.343	8.060.850
	Gældsforpligtelser i alt	481.091.932	485.212.384
	Passiver i alt	1.225.584.124	1.202.393.912
11	Pantsætninger og eventualforpligtelser		

Selskabets egenkapitalopgørelse

DKK	Aktiekapital	Reserve for valutakursomregning	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2022	165.000.000	-1.130.547	457.995.940	621.865.393
Overført i året			21.571.725	21.571.725
Valutakursregulering		-40.908		-40.908
Egenkapital pr. 31/12 2022	165.000.000	-1.171.455	479.567.665	643.396.210

Selskabets noter

NOTE 1	ADM. OG ØVRIGE SELSKABSOMKOSTNINGER / DKK	2022	2021
	Bestyrelseshonorar	165.000	157.500
	Andre eksterne honorarer	2.470.673	2.356.247
	Revision og regnskabsmæssig assistance	260.466	254.547
	Juridisk og teknisk assistance	40.793	98.053
	Øvrige selskabsomkostninger	87.369	77.296
		3.024.302	2.943.643

Der er ingen fastansatte medarbejdere i selskabet.

NOTE 2	DAGSVÆRDIREGULERING AF INVESTERINGSEJENDOMME / DKK	2022	2021
	Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	9.363.615	105.700.985
	Hensatte og realiserede salgs- og incentive fee	-1.515.598	-6.586.418
		7.848.017	99.114.567

NOTE 3	FINANSIELLE INDTÆGTER / DKK	2022	2021
	Opskrivning af finansielle anlægsaktiver	419.741	479.467
		419.741	479.467

NOTE 4	FINANSIELLE OMKOSTNINGER / DKK	2022	2021
	Renteomkostninger	6.339.811	6.344.793
	Valutakursreguleringer	54.955	62.941
	Urealiserede kursreguleringer	-1.822	938
		6.392.944	6.408.672

Selskabets noter

NOTE 5 SKAT AF ÅRETS RESULTAT / DKK

	2022	2021
Ændring til tidligere år	-187.668	30.947
Skat af årets resultat	0	4.367.110
Ændring af afsat udskudt skat	4.060.304	14.181.618
	3.872.636	18.579.675

NOTE 6 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER / DKK

Investeringsjendomme	
Kostpris primo	770.049.795
Årets tilgang	93.469.973
Årets afgang	0
Saldo pr. 31. december	863.519.768
Opskrivninger	
Opskrivninger primo	316.623.504
Opskrivninger for året	9.458.973
Opskrivninger afgang for året	0
Valutakursomregning	-186.516
Opskrivninger ultimo	325.895.961
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.189.415.729

Selskabets portefølje består af 19 investeringsjendomme, som rummer 541 bolig- og 63 erhvervlejemål. Disse har en samlet størrelse på i alt 45.463 m² fordelt på henholdsvis 38.262 m² bolig og 7.201 m² erhverv. Investeringsjendommene er placeret i følgende områder i Berlin: Charlottenburg, Wilmersdorf, Friedrichshain, Kreuzberg, Mitte, Pankow, Reinickendorf og i Brandenburg: Postdam. Investeringsjendommene 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 4,65% mod 4,52% i 2021.

Diskonteringsfaktoren for de enkelte ejendomme ligger i spændet 4,13% - 5,28% mod et spænd på 4,24% - 5,27% i 2021. Følsomheden er primært afhængig af markedets forrentningskrav. Stiger ekspempelvis den risikofrie rente med 0,5%, vil ejendommenes værdi falde med DKK 63,1 mio. Modsat vil et fald på 0,5% i den risikofrie rente betyde en stigning i ejendomsværdierne på DKK 70,8 mio.

Selskabets noter

Note 7 FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER / DKK

2022

Kostpris

Kostpris pr. 1. januar

1.560.681

Kostpris pr. 31. december
1.560.681

Opskrivninger

Saldo pr. 1. januar

5.257.623

Andel af årets resultat

419.741

Valutakursomregning

-761

Opskrivninger pr. 31. december
5.676.603
Regnskabsmæssig værdi ultimo
7.237.284

Kapitalandelen kan specificeres således:

	Ejerandel	Værdi af ejendomsandel	Resultatandel	Egenkapitalandel
EIET 1 A/S, Horsens	5,10%	12.044.059	307.988	4.737.540
EgnsinVEST Warschauer Straße Holding A/S, Horsens*	5,10%	4.991.859	111.753	2.512.882
Valutakursomregning				-13.138
			419.741	7.237.284

*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	2022	2021
Hensættelsen til udskudt skat specifikeres således:		
Investeringsejendomme	87.897.517	82.644.322
Hensættelser	-2.799.418	-2.556.922
Skatteunderskud	-1.314.953	-578.996
Valutakursomregning	-151.822	-144.076
I alt	83.631.324	79.364.328

NOTE 10 KORT- OG LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

Af den langfristede gæld på DKK 477.315.589 forfalder DKK 96.646.455 til betaling senere end fem år mod DKK 224.889.009 i 2021.

NOTE 11 PANTSÆTNINGER OG EVENTUALFORPLIGTELSER

Der er stillet sikkerhed i aktiver over for selskabets kreditinstitut for i alt TDKK 503.620. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør TDKK 1.189.416 pr. 31.12.2022 (2021: TDKK 1.086.673)

NOTE 12 BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

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

Årsrapportens fotos

Fotoene i årsrapporten 2022 viser processerne og de færdige resultater af nogle af de bygge- og renoveringsprojekter, EgnsinVEST Tyske Ejendomme A/S er i gang med eller har gennemført de seneste år. Alle fotos er 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