

Den 24. november 2022

## 27,9 mio. kr. – resultat for perioden 1. januar til 30. september 2022

- EBVAT for 3. kvartal 2022, 6,9 mio. kr.
- EBVAT 20,4 mio. kr. for perioden 1. januar til 30. september 2022
- Værdireguleringer i 3. kvartal 2022, 2,9 mio. kr.

### **Perioden 1. januar til 30. september 2022**

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har i perioden realiseret et resultat på 27,9 mio. kr. Heraf udgør resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) 20,4 mio. kr. og værdireguleringerne dermed 7,5 mio. kr.

Egenkapitalforrentningen før skat for perioden udgør 3,7%.

### **Perioden 1. juli til 30. september 2022**

Selskabet har i 3. kvartal 2022 realiseret et resultat før skat på i alt 9,9 mio. kr., hvoraf 2,9 mio. kan henføres til dagsværdiregulering af investeringsejendomme. EBVAT udgør dermed 6,9 mio. kr.

Selskabets indre værdi er steget med 1,02% til 325,72 i perioden.

Selskabets tomgang er 0,8% for boliger og 3,37% for erhverv pr. den 30. september 2022. Det svarer til i alt 1,07% (9 lejemaal).

For perioden udgør egenkapitalforrentningen før skat 1,3%.

De likvide beholdninger udgør 6,6 mio. kr. Der er ubenyttede kreditter i selskabet på 32,9 mio. kr., som kan anvendes til udvikling af porteføljen.

*"I forhold til det seneste perioderegnskab har ledelsen opjusteret forventningerne til EBVAT. Det forventes, at nøgletallet kommer til at ligge i intervallet 26,8-27,1 mio. kr. ved årets udgang", fortæller adm. direktør Thorkild Steen Sørensen og forklarer.: " Opjusteringen skyldes flere forhold, herunder taglejligheder, der blev færdiggjort tidligere på året, og udlejet med det samme til høje kvadratmeterpriser, samt at tomgangen i erhvervslejemål har været lavere end forventet i 2022." Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) for perioden 1. januar til 30. september udgør 20,4 mio. kr. Værdireguleringer af selskabets ejendomme vil indgå i det samlede resultat.*

Et andet byggeprojekt, som også indebærer flere lejligheder, er blevet forsinket i flere måneder på grund af materiale mangel. Lejlighederne forventes nu i bedste fald færdige og klar til udlejning sidst på året alternativt i starten af 2023. Forsinkelsen af byggeriet betyder, at der endnu ikke er hjemtaget realkreditlån, hvorfor renteomkostningerne i 2022 forventes at blive lavere end først antaget. Forsinkelsen har derfor paradoksalt nok indirekte også bidraget positivt til resultatet. Ligeledes har selskabet mod forventning ikke haft tab på erhvervslejere begrundet i covid-19, men tværtimod kunnet indtægtsføre en tabshensættelse.

Der er indhentet vurderinger fra valuarer på udvalgte ejendomme til at understøtte ejendomsværdierne. Den positive værdiregulering skyldes primært, at selskabet har arbejdet aktivt med at forbedre kvaliteten af ejendomsporteføljen i form af energirenoveringer, og ved at gennemføre byggeprojekter hvor lofter og lagerrum bygges om til lejligheder. Som tidligere omtalt er byggeprojekterne enten færdige eller nærmer sig deres afslutning. Ligeledes har selskabet indgået attraktive erhvervs- og boliglejekontrakter, der også bidrager positivt til værdireguleringerne.

Renten har været stærkt stigende i 3. kvartal, hvilket burde få afkastkravet til at stige og dermed priserne på ejendomme til at falde. Sådan har det dog ikke udviklet sig i Berlin. I stedet har priserne været uforandret. Årsagen skal findes i, at efterspørgsel efter en almindelig bolig fortsat stiger. En relativ stor andel af de boliger, der bygges i Berlin, er studieboliger, og boligudlejning er i et vist omfang overgået til møblerede lejligheder. Begge dele presser udlejningsmarkedet for almindelige lejligheder og fastholder en høj efterspørgsel efter udlejningsejendomme. Grundet krigen i Ukraine, energikrisen og den deraf høje inflation er rente- og aktiemarkedet meget volatilt for øjeblikket. Det har blandt andet ramt selskabets aktiekurs, som er faldet med 12,95% fra kurs 278 til kurs 242 i 3. kvartal. Ligeledes aflejres det i ejendomsmarkedet, hvor antallet af handler er aftaget betydeligt i løbet af 2022.

Med venlig hilsen  
EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S

Kontakt vedr. ovenstående kan rettes til:

Ulla Sørensen, kommunikationschef, tlf. 76 25 01 54, us@egnsinvest.dk

Bestyrelsesformand i EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S:  
Knud Lomborg – 20 98 50 60

Direktør i EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S:  
Thorkild Steen Sørensen – 76 25 01 46

Certified Adviser er: Clearwater International K/S  
Jakob Tolstrup Kristensen