

## Resultat for 2020 – 37,1 mio. kr.

### *Uddrag fra ledelsesberetningen*

- EBVAT på 23,4 mio. kr. for 2020
- Værdireguleringer på 13,8 mio. kr. i 2020
- Egenkapitalforrentningen før dagsværdiregulering og skat er 3,8% i 2020
- Bestyrelsen indstiller til, at der udbetales udbytte på 1,00 kr. pr. aktie

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har realiseret et resultat før skat i 2020 på i alt 37,1 mio. kr. på koncernniveau, hvilket ledelsen betragter som tilfredsstillende. Af årets resultat udgør værdiregulering af investeringsejendommene 13,8 mio. kr. Driftsresultatet (EBVAT) er dermed på 23,4 mio. kr., hvilket ligger inden for det forventede interval på mellem 22,5-24,0 mio. kr., som tidligere er blevet meldt ud.

I starten af 2020 vedtog Berlins senat en ny lov, som blandt andet fastfryser lejen i boliger, så lejen ikke kan stige i fem år, og som fastlægger øvre grænser for, hvor høj lejen må være. Lejeindtægter fra visse eksisterende lejekontrakter skulle reduceres med 20%, såfremt de lå over en given grænse. Endvidere har der i hele 2. halvår 2020 været krav om at nedsætte lejen ved genudlejning, hvis den lå over den maksimale grænse. Disse begrænsninger og krav har påvirket omsætningen negativt. Omsætningen har ligeledes været påvirket negativt af covid-19, der betyder, at Tyskland, ligesom resten af verden, har været ramt af nedlukninger i store dele af samfundet. Som følge heraf, har det været nødvendigt at give dele af selskabets erhvervslejere rabat på lejen. Nedlukningen betyder også, at driftsomkostningerne er påvirket negativt af tabshensættelser.

På trods af disse forhold er årets EBVAT alligevel steget med 2,9 mio. kr. Stigningen skyldes, at renteudgifterne er faldet med 3,2 mio. kr. Koncernen omlagde i starten af året i forbindelse med refinansiering af lån ca. 62% af låneporteføljen og fordelte lånene fra udelukkende F5 lån til F3, F4 og F5 lån for at sprede refinansieringsrisikoen. Som det fremgår af rentebesparelsen, betyder det lave renteniveau, at lånoptagelsen er sket på yderst fordelagtige rentevilkår.

Ved regnskabsårets udgang havde koncernen tomgang i tyve enheder, og tomgangsprocenten for boliger var 2,10% og for erhverv 5,68%. På samme tidspunkt i 2019 havde koncernen tomgang i femten enheder fordelt med 1,96% for boliger og 1,14% for erhverv. De tomme erhvervslejemål udgør fem enheder og er

såvel butiksljemål som kontorljemål. Grundet nedlukningen i Tyskland er det svært at tiltrække erhvervslejere lige nu, men med i alt 88 erhvervslejermål anses tomgangen som acceptabel set i lyset af den ekstraordinære situation. Der opleves stadig stor efterspørgsel efter boliglejeenheder, som udgør ca. 70% af koncernens omsætning.

Under nedlukningen har koncernen løbende været i tæt dialog med de største erhvervslejere. Det drejer sig især om restauranter og hoteller, og disse er løbende blevet opfordret til at søge de støttepakker og kreditter, der kan opnås efter tysk lovgivning. Desværre opleves der en langsommelig proces i udbetalingen af støttemidler, og udbetalingerne kommer derfor drypvis. Ved at sikre den gode dialog med lejerne løbende har koncernen et godt overblik over eventuel fremtidig tomgang og kan tidligt i processen søge efter nye lejere, hvis det bliver nødvendigt.

Likvide beholdninger udgør 4,3 mio. kr. ved årets udgang mod 10,7 mio. kr. sidste år, idet to påbegyndte taglejlighedsrenoveringer har krævet et træk på likviditeten. Soliditetsgraden for koncernen er 43,1% mod 42,2% sidste år. Ved udgangen af 2020 er der kreditfaciliteter til rådighed på 53 mio. kr., og koncernen er dermed fortsat sikret fornuftig likviditet til at foretage de strategiske investeringer, der sikrer koncernens fremtidige pengestrømme bedst muligt.

Koncernens indre værdi er på 265,87 pr. aktie ved årets afslutning mod 254,85 pr. aktie ved begyndelsen af året. Egenkapitalforrentningen før skat udgør 6,1%. Ses der alene på egenkapitalforrentningen før dagsværdiregulering og skat, medvirker stigningen i EB VAT på 2,9 mio. kr. til, at denne er steget fra 3,6% i 2019 til 3,8% i 2020.

Koncernens likviditetsreserve er solid, og i lighed med sidste år indstiller bestyrelsen til generalforsamlingen, at der udbetales udbytte. Der foreslås et udbytte på 1,00 kr. pr. aktie á 100 kr., i alt 2,35 mio. kr.

### **Ledelsens forventninger**

*“Selskabet vil her i 2021 især fokusere på at udvide de udlejningsbare kvadratmeter enten gennem udnyttelse af tagetager eller ved at udnytte byggefelter”, fortæller adm. direktør Thorkild Steen Sørensen, han forklarer nærmere: “Den nye lejelov gælder ikke i boliglejemål bygget i 2014 eller senere. Den måde at arbejde på er vi begyndt med i 2020. Der er opnået byggetilladelse til at udnytte tagetagen i en ejendom, og der arbejdes på ansøgningen til at udnytte en byggegrund, hvor der kan bygges en ejendom med 25 boliglejemål. Selskabet har startet arbejdet med at bygge taglejligheder i to ejendomme, der forventes at stå færdige sidst i 2021 og tilføre knap 900 udlejningsbare kvadratmeter.*

En del af den indførte lejelov trådte først i kraft den 23. november 2020. Loven fastlægger nogle øvre grænser for, hvor høj en leje må være i en given ejendom blandt andet bestemt af byggeåret. Hvis lejen ligger mere end 20% over den fastlagte øvre grænse, skal den reduceres, så den kommer under grænsen, også i bestående lejemål. Denne del af loven vil få fuld gennemslagskraft i 2021, hvor den er gældende hele året og ikke kun en måned, som det har været tilfældet i 2020. Omsætningen forventes at falde med 3,7 mio. kr. alene som følge af dette forhold. Flere juridiske eksperter og Landgericht Berlin har vurderet, at loven er forfatningsstridig. Loven er derfor indbragt for Forfatningsdomstolen. Hvis Forfatningsdomstolen

erklærer loven ugyldig; afgørelsen forventes at komme i løbet af første halvår 2021; vil lejestigninger igen kunne indregnes i resultatet. De reducerede lejeindtægter i 2020 vil kunne indtægtsføres, såfremt de kan inddrives ved lejerne. Lejestigningerne vil i så fald også kunne have en positiv indvirkning på værdiansættelsen af selskabets ejendomme.

Den førømtalte rentebesparelse på 3,2 mio. kr., kan udligne den forventede nedgang i lejeindtægterne så selskabets EBVAT kan fastholdes på niveauet fra 2019. Som følge af de nævnte forhold, forventer ledelsen, at årets driftsresultat i 2021 før værdireguleringer af investeringsejendomme (EBVAT) vil ligge i intervallet 18,5 - 20,0 mio. kr.

Ledelsens forventninger for 2021 er forbundet med flere usikkerhedsfaktorer, der kan medføre afvigelser i forhold til det udmeldte resultat. Usikkerhederne knytter sig først og fremmest til den omtalte lejelov og gyldigheden heraf. Den fortsatte tilstedeværelse af covid-19 og de deraf følgende restriktioner vil have indvirkning på resultatet, idet visse erhvervslejere kan have svært ved at betale leje, indtil de får de fornødne støttepakker. I værste fald kan det betyde tomgang i erhvervslejemål. Begge dele vil have en negativ effekt på EBVAT. Erhvervslejerne udgør ca. 30% af koncernens omsætning. Derudover vil ændringer af omkostninger til vedligeholdelse af ejendommene, politiske forhold samt ændringer i finansieringsforholdene kunne påvirke resultatet.

Med venlig hilsen  
EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S

Certified Adviser er: Clearwater International K/S

Kontakt vedr. ovenstående kan rettes til:

Ulla Sørensen, kommunikationschef, tlf. 7625 0154, 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

eller

Clearwater International K/S  
Jakob Tolstrup Kristensen – 70 22 50 33