

Den 9. januar 2024

Foreløbige hovedtal for 4. kvartal 2023

- Forventet EBVAT, DKK 4,2 mio. i 4. kvartal
- Forventet EBVAT, DKK 19,1 mio. i 2023
- Forventet opskrivning af ejendomsværdierne i 4. kvartal, DKK 2,0 mio.

Ledelsen forventer, at resultatet før kurs- og værdiregulering samt skat (EBVAT) i 2023 bliver DKK 19,1 mio. kr. Resultatet følger forventningerne. Flere poster vil kunne påvirkes i den endelige opgørelse herunder af valutakursopgørelse, skat mv.

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har fået dele af et større byggeprojekt færdigt og dermed nye taglejligheder til udlejning i 4. kvartal. Ligeledes er der gennemført en række lejestigninger. Begge dele bidrager til, at selskabet forventer en mindre opskrivning af ejendomsværdierne i 4. kvartal på DKK 2 mio.

Udlejningsmarkedet i Berlin ser fortsat fornuftigt ud med lave tomgangsprocenter og en stadig stigende efterspørgsel. Den stigende rente har medvirket til at presse boligmarkedet i Berlin yderligere, både fordi byggeprojekter går i stå, så der bygges for få nye boliger, men også fordi det har bidraget til, at mange har måtte opgive drømmen om en ejerlejlighed og i stedet søger ind på lejemarkedet. Generelt har de højere renter i 2023 ramt Tysklands boligbyggeri hårdt med et fald i ordretilgangen i perioden januar til oktober 2023 på 22,2% i forhold til året før.

Den 31. december udløb et af selskabets lån med en lav rente. Med henblik på at have en høj fleksibilitet, der gør selskabet i stand til at reagere hurtigt på faldende renter, har EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S valgt at omlægge dette lån kort, hvilket betyder, at renten skal tilpasses hvert kvartal. Det nye lån medfører øgede renteudgifter, idet det er omlagt til en højere rente, hvilket påvirker EBVAT negativt i 2024. Forventningen til EBVAT for hele året er vanskelig at forudsige, da den afhænger af renteutviklingen i løbet af året. Med de nuværende rentesatser forventes EBVAT at ligge i intervallet DKK 11,1 til 12,6 mio. ved udgangen af året. De lavere forventninger til EBVAT i 2024 i forhold til 2023 skyldes udelukkende de øgede renteudgifter.

Efter 10 rentestigninger i træk har ECB siden midten af september 2023 holdt renten i ro. Det fremgår af den seneste udmelding fra den 14. december, at de ser tiden an og afventer de langvarige effekter på inflationsudviklingen, som i november var faldet til 2,4% i euroland og til 2,3% i Tyskland. Afkastkravet på ejendomsmarkedet i de største tyske byer er det samme i 4. kvartal som det var i 3. kvartal, hvilket tolkes som tegn på, at bunden er nået. Der samler sig naturligvis stor

opmærksomhed om renteutviklingen, som på det seneste har vist faldende tendenser. Det fremgår blandt andet, at den tyske 10-årige statsrente er faldet 85 basispoint i 4. kvartal. Også blandt danske finanshuse er der forsigtig optimisme at spore. Nykredit, Nordea og Danske Bank har alle meldt ud, at de forventer rentenedsættelser i løbet 2024. Dette vil kunne påvirke den fremtidige drift positivt.

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