

Den 30. november 2023

## EBVAT for 3. kvartal 2023 – 4,9 mio. kr.

- EBVAT i perioden 1. januar til 30. september 14,9 mio. kr.
- Samlet resultat er -219,9 mio. kr. i 3. kvartal 2023,
- Værdiregulering i 3. kvartal 2023 udgør -224,8 mio. kr.

### Perioden 1. januar til 30. september 2023

For perioden 1. januar til 30. september er det samlede resultat før skat -246,6 mio. kr.

Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgør 14,9 mio. kr.

### Perioden 1. juli til 30. september 2023

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har i 3. kvartal 2023 realiseret et resultat før skat på i alt -219,9 mio. kr., hvoraf -224,8 mio. kr. kan henføres til dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) er på 4,9 mio. kr. i perioden.

Med baggrund i ejendomsværdireguleringen er selskabets indre værdi faldet med 24,87% til 234,01 i perioden 1. juli til 30. september og børskursen er faldet med 19,47% fra 226 til 182.

Selskabets tomgang er 1,06% for boliger og 6,82% for erhverv pr. 30. september, i alt 1,66% (14 lejemål).

De negative værdireguleringer betyder, at egenkapitalforrentningen før skat udgør -34,3% for perioden 1. juli til 30. september.

De likvide beholdninger udgør 5,7 mio. kr. Der er ubenyttede kreditter i selskabet på 37,2 mio. kr., som kan anvendes til udvikling af porteføljen.

### Ledelsens forventninger

De stigende renter har lagt en dæmper på ejendomsmarkedet. Både ejendomsrapporter og mæglerne i Berlin samt priserne på de få ejendomme, der er handlet i 3. kvartal, viser, at afkastkravet er steget. *”Det er på den baggrund selskabet har nedskrevet ejendomsværdierne med 224,8 mio. kr. her i 3. kvartal. Beløbet svarer til knap 13% af ejendomsværdierne ved årsskiftet. Værdireguleringen ændrer ikke ved driften, og selskabet har i 3. kvartal opnået en EBVAT på 4,9 mio. kr. ligesom forventningerne fortsat er, at resultatet af driften ligger i intervallet 19,0-19,8 mio. kr. ved udgangen af året”* fortæller adm. direktør, Thorkild Steen Sørensen. For at understøtte ejendomsværdierne har

selskabet i 3. kvartal fået udtrukket en stikprøve af porteføljens ejendomme og vurderet dem af en valuar.

Trods rentestigningerne har selskabet genereret positive pengestrømme i 2023. Midlerne er blevet anvendt til at renovere ejendommene og udbetalt som udbytte til aktionærerne.

De lån, selskabet omlagde til en helt kort rente i januar, blev senest rentetilpasset den 1. oktober i et stigende rentemarked. Ligeledes har der været tab på erhvervsdebitorer. Hverken tabene eller de øgede renteudgifter har påvirket resultatet yderligere og forventningerne til EBVAT er fastholdt, og forventes at ligge i intervallet DKK 19,0 til 19,8 mio. ved udgangen af året.

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, hvilket også rammer boligbyggeriet, men også fordi det har bidraget til, at mange har måtte opgive drømmen om en ejerlejlighed og i stedet søge ind på lejemarkedet.

Efter 10 rentestigninger i træk, den seneste den 14. september, har den Europæiske Central Bank (ECB) de seneste måneder holdt renten i ro. De strammere finansieringsvilkår ser ud til at have den ønskede effekt på inflationen i EU, som har vist nedadgående tendenser den seneste tid.

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