

Årsrapport 2024



EBVAT (DKK) 12,0 mio.		Børskurs (Ultimo) 131
Indre værdi pr. aktie 258,42		Nettoomsætning (DKK) 61,8 mio.
Resultat pr. aktie efter skat 22,07	Investeringsejendomme til dagsværdi (DKK) 1.510 mio.	
Årets resultat efter skat (DKK) 51,8 mio.	Egenkapital (DKK) 612 mio.	

Årsrapportens fotos

Billederne i årsrapporten viser udsnit af selskabets ejendomme, deres omgivelser og miljø i Berlin.

Fotoene er egen produktion.

Indholdsfortegnelse



Selskabsoplysninger	04	Den uafhængige revisors revisionspåtegning	38
Koncernoversigt	04	Koncernens årsrapport	
Koncern hoved- og nøgletal	05	Koncernens resultatopgørelse	42
Ledelsesberetning		Koncernens totalindkomstopgørelse	43
Året 2024	07	Koncernens balance	44
Hovedaktivitet	07	Koncernens egenkapitalopgørelse	46
Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold	07	Koncernens pengestrømsopgørelse	47
Moderselskabet	10	Koncernens noteoversigt	49
Ledelsens forventninger	10	Moderselskabets årsrapport	
Usædvanlige forhold	12	Moderselskabets resultatopgørelse	68
Usikkerhed ved indregning og måling	12	Moderselskabets totalindkomstopgørelse	69
Efterfølgende begivenheder	13	Moderselskabets balance	70
Udviklingen i Berlin	15	Moderselskabets egenkapitalopgørelse	72
ESG-forhold	23	Moderselskabets pengestrømsopgørelse	73
Koncernens strategi	24	Moderselskabets noteoversigt	75
Risikofaktorer	26		
Virksomhedsledelse	32		
Ledelsesmedlemmer og deres erhverv	34		
Påtegninger			
Ledelsens regnskabspåtegning	37		

Selskabsoplysninger

Navn og hjemsted

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S
 Vitus Berings Plads 5
 8700 Horsens

CVR-nr.: 30 55 77 51

www.ejdtyskland.dk
 info@ejdtyskland.dk
 Telefon: 76 25 01 46

Aktien

Selskabet er noteret på First North,
 Nasdaq OMX Nordic
 Fondskode: DK0060118453
 Kortnavn: EGNETY
 Aktiekapital: DKK 234.807.000
 Antal aktier: 2.348.070
 Stykstørrelse: DKK 100

Bestyrelse

Knud Lomborg, formand
 Ane-Lene Kjølby
 Thorkild Steen Sørensen
 Jan Ulsø Madsen

Direktion

Maibritt Lindstrøm

Aktionærer

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

EgnsINVEST Holding A/S, Horsens, 16,13%
 Sparekassen Danmark af 1871, Vrå, 8,29%
 Sparekassen Kronjylland, Randers, 7,46%

Revision

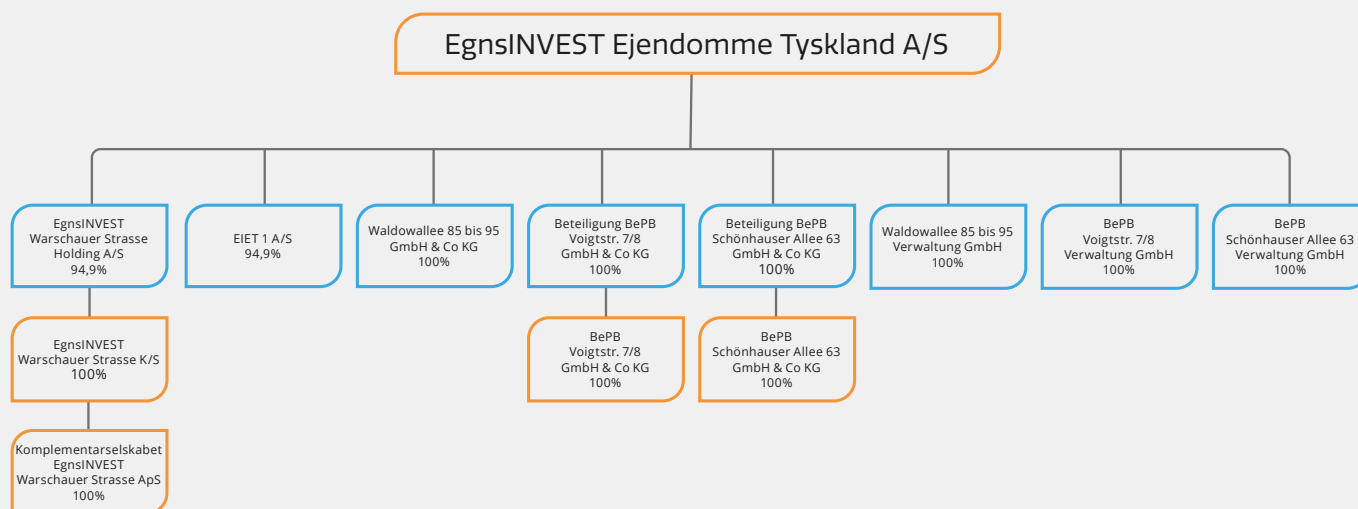
Deloitte
 Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
 City Tower, Værkmestergade 2
 8000 Aarhus C

Bankforbindelser

Sparekassen Kronjylland
 Tronholmen 1
 8960 Randers SØ

Sparekassen Danmark
 Østergade 15
 9760 Vrå

Koncernoversigt



Koncern hoved- og nøgletal

Koncernens udvikling de seneste fem år kan beskrives således:

HOVEDTAL / TDKK	2024	2023	2022	2021	2020
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	61.842	57.907	56.353	54.651	51.179
Resultat af primær drift	40.663	37.337	36.211	35.096	32.191
Finansielle poster, netto	-28.630	-17.951	-9.108	-8.858	-8.836
EBVAT - Resultat før dagsværdi-reguleringer og skat	12.033	19.385	27.103	26.239	23.355
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	50.022	-259.459	-11.501	121.118	13.777
Årets resultat før skat	62.055	-240.074	15.602	147.356	37.132
Årets resultat efter skat	51.830	-201.837	12.975	123.560	30.830
Balance					
Investeringsejendomme til dagsværdi	1.509.776	1.443.834	1.692.178	1.596.470	1.441.514
Årets forbedringer og investeringer i investeringsejendomme	12.166	16.142	107.722	30.589	25.192
Balancesum	1.516.368	1.450.585	1.699.630	1.602.664	1.446.894
Egenkapital ekskl. minoriteter	606.788	554.697	754.744	744.556	624.281
NØGLETAL					
Antal aktier, stk.	2.348.070	2.348.070	2.348.070	2.348.070	2.348.070
Gns. antal aktier i perioden, stk.	2.348.070	2.348.070	2.348.070	2.348.070	2.348.070
Resultat pr. aktie før skat	26,43 kr.	-102,24 kr.	6,64 kr.	62,76 kr.	15,81 kr.
Resultat pr. aktie efter skat	22,07 kr.	-85,96 kr.	5,53 kr.	52,62 kr.	13,13 kr.
Indre værdi pr. aktie	258,42 kr.	236,24 kr.	321,43 kr.	317,09 kr.	265,87 kr.
Egenkapitalforrentning før dagsværdi-regulering af ejendomme og skat	2,1%	3,0%	3,6%	3,8%	3,8%
Egenkapitalforrentning før skat	10,7%	-36,7%	2,1%	21,5%	6,1%
Egenkapitalforrentning efter skat	8,9%	-30,8%	1,7%	18,1%	5,0%
Soliditetsgrad	40,0%	38,2%	44,4%	46,5%	43,1%
Børskurs ultimo	131 kr.	120 kr.	242 kr.	256 kr.	246 kr.
Kurs/Indre værdi	0,51	0,51	0,75	0,81	0,93

Nøgletalsformler (Anbefalinger og nøgletal)

Resultat pr. aktie før skat:

Resultat før skat / Gennemsnitlig antal aktier

Resultat pr. aktie efter skat:

Resultat efter skat / Gennemsnitlig antal aktier

Indre værdi pr. aktie:

Egenkapital ekskl. minoriteter ultimo / Antal aktier ultimo

Egenkapitalforrentning før dagsværdiregulering af ejendomme og skat:

EBVAT / Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoriteter

Egenkapitalforrentning før skat:

Resultat før skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoriteter

Egenkapitalforrentning efter skat:

Resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoriteter

Soliditetsgrad:

Egenkapital ekskl. minoriteter ultimo x 100 / Passiver ultimo

Kurs/Indre værdi (P/BV):

Børskurs / Indre værdi





Året 2024

Hovedaktivitet

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S ejer, driver og udvikler erhvervs- og boligejendomme i Berlin.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat

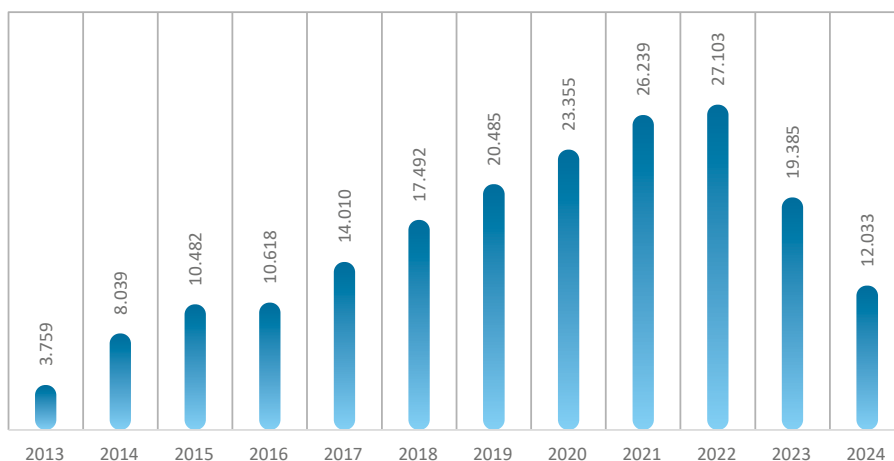
EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har realiseret et resultat før skat i 2024 på i alt DKK 62,1 mio. på koncernniveau mod DKK -240,1 mio. sidste år, hvilket ledelsen betragter som tilfredsstillende. 2023 var præget af store rentestigninger, hvilket førte til negative værdireguleringer i hele ejendomsmarkedet. Driftsresultatet (EBVAT) indfrier årets forventninger og ender på DKK 12,0 mio. mod DKK 19,4 mio. sidste år.

Selskabet er i 2024 lykkedes med at tilføre nye kvadratmeter til

porteføljen gennem færdiggørelse af taglejligheder. Ligeledes er et erhvervslejemål bygget om til bolig. De nye lejligheder er lejet ud til yderst fornuftige kvadratmeterpriser. I 2024 har selskabet ligeledes arbejdet aktivt med genforhandling og udlejning af en række erhvervslejemål i porteføljen. Alt i alt har udlejning af nye kvadratmeter og genudlejninger af erhvervslejemål medført, at resultat før skat er steget i 2024. Det skærpede fokus på at optimere de særlige processer, der er gældende for driften af et ejendomsselskab, betyder, at resultat af primær drift er steget med 8,9% i 2024. Forbedringen er opnået ved at have fokus på at fastholde en lav tomgang gennem hurtig genudlejning og at forhøje lejepriserne blandt andet ved at istandsætte lejemålene samt at tiltrække attraktive erhvervslejere. Ligeledes har der været fokus på at holde

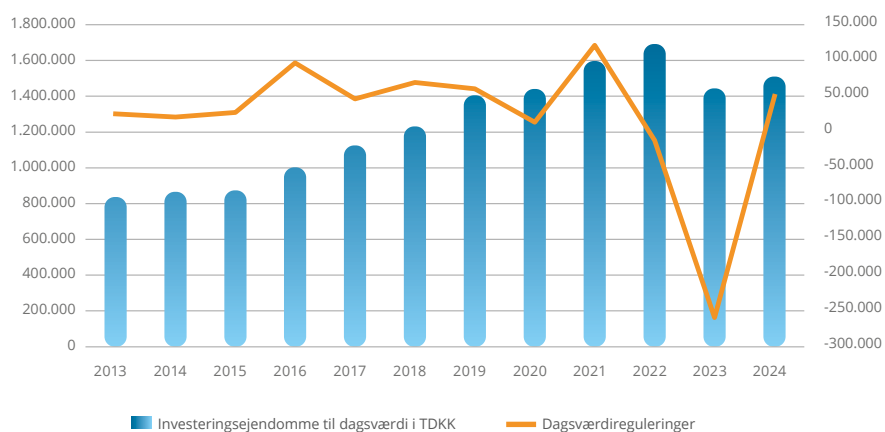
EBVAT

■ TDKK



Kilde: Egne data

Investeringsejendomme til dagsværdi og dagsværdireguleringer i TDKK



Kilde: Egne data

vedligeholdelsesomkostningerne på et lavt niveau samt på fortsat at udvikle ikke tidligere udnyttede kvadratmeter. Udvælgelse af lejerne og løbende kommunikation er vigtige parametre for at undgå tab. Især på større erhvervslejemål udarbejdes der en grundig analyse af lejeren, inden lejekontrakten skrives under. I 2024 har koncernen reduceret tab ved misligholdelse af lejekontrakter til 0,07% af omsætningen, mod 0,91% i 2023. Tabet er på et acceptabelt niveau og stammer primært fra erhvervslejere. Koncernen har fastholdt en lav tomgangsprocent og har samtidig realiseret høje lejeindtægter både på nyistandsatte og på nye lejemål.

Ved regnskabsårets udgang havde koncernen tomgang i 16 enheder. Tomgangsprocenten for boliger var 1,3% og for erhverv 6,7%, hvilket giver en samlet tomgangsprocent på 1,9%. Tomgangsprocenten anses for tilfredsstillende og følger normen i markedet.

Selskabets lån er fordelt ud, så de har rullende refinansieringstidspunkter. Ca. en tredjedel af lånene skulle refinansieres primo 2024. På grund af det stigende rentemarked er koncernens renteudgifter derfor steget i 2024. Lånenes forskellige refinansieringstidspunkter og -profiler betyder til gengæld også, at rentefald hurtigt slår igennem. Den Europæiske Centralbank (ECB) har foretaget fire rentenedsættelser i 2024 på hver 0,25 basispoint, dvs. samlet 1 procentpoint.

Som følge af de nye kvadratmeter i porteføljen og højere genudlejningspriser på erhverv samt generelle lejestigninger har koncernen været i stand til at foretage værdireguleringer i 2024 for DKK 50 mio. Værdistigningerne er således opnået uden, at afkastkravet er blevet sænket. Transaktionsvolumen i Berlins ejendomsmarked er steget i 4. kvartal 2024, men afkastkravene er stadig uændret. Selskabet har i 4. kvartal i lighed med tidligere, valgt

at udtage stikprøver af porteføljens ejendomme og få dem vurderet af en valuar. Værdireguleringerne understøttes af såvel eksterne valuarvurderinger som af mæglervurderinger.

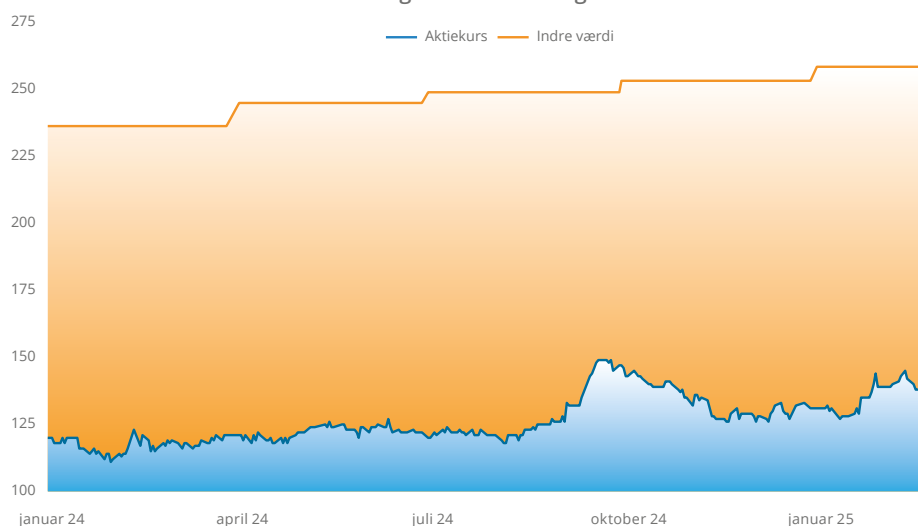
I slutningen af året blev der indgået aftale om salg af en ejendom til en privat ejendomsudvikler. Den pågældende ejendoms erhvervsandel er forholdsmæssig stor. Risikomæssigt passer denne profil ikke til EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S' portefølje, der primært består af boligejendomme med en mindre erhvervsandel. Handlen blev gennemført i et vanskeligt marked præget af høje renter, men på trods af det, er ejendommen solgt til en pris, der ligger 20% over den uafhængige valuarvurdering. Handlen er effektueret pr. 1. januar 2025. De stigende renter har gjort det svært for sælgere og købere at finde hinanden. Selskabet har navigeret i dette ved at bruge sit indgående kendskab til Berlins ejendomsmarked og det solide netværk, som er opbygget gennem mere end 15 års

tilstedeværelse i Berlin. Fortjenesten fra handlen er indregnet i årets værdireguleringer.

På trods af den store stigning i renteomkostninger, har selskabet formået at begrænse den negative pengestrøm og denne udgør således kun DKK 0,6 mio. De afsluttede byggeprojekter har medført et forventet træk på koncernens byggekreditter på DKK 16,4 mio. mod DKK 15,6 mio. sidste år, og ved årets udgang udgør de likvide beholdninger DKK 4,5 mio. Kreditterne vil på sigt blive afløst af realkreditbelåning.

Soliditetsgraden for koncernen er 40,0% mod 38,2% sidste år. Forbedringen skyldes de stigende ejendomsværdier som følge af flere kvadratmeter og højere udlejningspriser. Ved udgangen af 2024 er der kreditfaciliteter til rådighed på DKK 38,4 mio., og koncernen er dermed fortsat sikret fornuftig likviditet til at foretage de strategiske investeringer, der også fremadrettet sikrer koncernens drift og pengestrømme bedst muligt.

Udvikling i aktiekursen og indre værdi



Koncernens indre værdi er på 258,42 pr. aktie ved årets afslutning mod 236,24 pr. aktie ved begyndelsen af året.

Egenkapitalforrentningen før skat udgør 10,7% mod -36,7% sidste år. Negative dagsværdireguleringer var årsag til den negative forrentning sidste år. Ses der alene på egenkapitalforrentningen før dagsværdiregulering og skat, er egenkapitalforrentningen 2,1% i 2024 mod 3,0% i 2023. At den er lavere i 2024, skyldes de stigende renteudgifter.

Koncernens mangeårige samarbejdspartner, EgnsINVEST Management A/S, har været beskæftiget med ejendomme i 19 år og har investeret i at opbygge og udvide kompetencerne inden for dette fagområde. Økonomistyring er en af de ydelser, de leverer. Der er fokus på at styre driften og derved skabe gode betingelser for selskabets indtjening og danne et godt grundlag før, der træffes beslutning om for eksempel at sætte renoverings- og udviklingsprojekter i gang. Ud over at sikre optimal drift af koncernens lejemål arbejdes der løbende med klimaskal, omkringliggende arealer og udnyttelse af ekstra kvadratmeter, der på langt sigt giver det bedste afkast på en ejendom.

Managementselskabet lægger vægt på fysisk at møde op og tilse ejendommene i selskabet, da det er vigtigt at kende dem godt for at kunne vedligeholde og udvikle dem og sikre, at deres bygningsmæssige kvalitet forbedres, eller som minimum fastholdes. Det gode kendskab til de enkelte ejendomme, deres tekniske installationer og generelle stand betyder samtidig, at nye

udviklingsmuligheder løbende bliver identificeret og indgår i udviklingsplanerne. For at fastholde en stor viden om Berlins ejendomsmarked, og herunder få adgang til attraktive købs- og salgstilbud arbejder selskabet aktivt med sit netværk, af mæglere og andre aktører på ejendomsmarkedet. Den viden netværket bidrager med underbygges ved at læse rapporter om udviklingen og deltage i webinarer. Ikke mindst er der et stort fokus på prisudviklingen. Samlet bidrager de forskellige kilder til at kunne sikre en korrekt værdisættelse af ejendomsporteføljen og den optimale lejepris i det givne marked.

Moderselskabet

De generelle kommentarer, der er givet for koncernen, er også dækkende for selskabet. Kapitalandele og tilgodehavender i tilknyttede selskaber måles i moderselskabets regnskab til kostpris.

Ledelsens forventninger

Koncernen vil i 2025 fortsat fokusere på at renovere ved fraflytninger med mulighed for at gennemføre lejestigninger og opnå et merafkast. Ligeledes vil selskabet arbejde med lejeforhøjelser ved genudlejning af erhverv udover de almindelige lejestigninger, der kan opnås i henhold til lovgivningen for boligudlejning. Koncernen fokuserer konstant på afsøgning og udvikling af udlejningsbare kvadratmeter gennem udnyttelse af eksisterende tagetager, ombygning af erhvervslokaler og byggefelter. Der vil også i 2025 være stor fokus på renten, således at investerede beløb udviser et fornuftigt afkast, inden et projekt igangsættes.





TRANSAKTIONER · UDELIV · TRENDY · HOVEDSTAD



I 2025 har ECB igen nedsat renten. Første gang i slutningen af januar og senest i starten af marts og hver gang med 0,25%. Dette har betydning for koncernens renter, idet en del af selskabets finansiering er i korte lån.

Ledelsen forventer en omsætning i 2025 på mellem DKK 58 - 62 mio. og et driftsresultat før værdireguleringer af investeringsejendomme (EBVAT) på DKK 14 - 17 mio., hvilket er op til DKK 5 mio. over det netop aflagte resultat. Hertil kommer reguleringer af ejendomsværdier. Den forventede forbedring af EBVAT i 2025 sammenholdt med 2024 hænger primært sammen med det fald, der har været i renterne. Yderligere ændringer i lånerenten kan få betydning for det forventede resultat i 2025.

Der er fortsat positive forventninger til udlejningsmarkedet og til Berlin som investeringscase idet efterspørgslen efter en bolig langt overstiger udbuddet og der stadig forventes befolkningstilvækst som følge af erhvervsudviklingen i byen. Ledelsens forventninger for 2025 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 finansieringsforholdene vil kunne påvirke resultatet.

Usædvanlige forhold

Der er ikke usædvanlige forhold, som påvirker regnskabet for 2024.

Usikkerheder ved indregning og måling

Koncernens investeringsejendomme indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en "Discounted Cash Flow"-model (DCF-model). Modellen tager udgangspunkt i ejendommenes fremtidige pengestrømme, der tilbagediskonteres med en fastlagt diskonteringsfaktor. Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusiv forventet inflation. Den i året anvendte opgørelsesmetode og den anvendte diskonteringsfaktor er for udvalgte ejendomme understøttet af eksterne vurderinger til test af de beregnede dagsværdier. Vurderingerne indhentes stikprøvevist fra såvel mæglere som valuarer.

Eksterne mæglerevurderinger 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 bliver alle ejendomme over et interval på to til tre år vurderet af en valuar. Hvis der for eksempel søges om tillægsbelåning ved et realkreditinstitut, vurderes samtlige ejendomme af en valuar inden for det år, der ønskes tillægsbelåning. Valuarvurderingerne anvendes primært til dokumentation af ejendommenes dagsværdi over for realkreditinstituttet og sekundært til at bekræfte markedsudviklingen og understøtte koncernens beregnede dagsværdier. Derved har man et sammenligningsgrundlag op mod DCF-dagsværdierne, og et billede af om de beregnede værdier er retvisende.

Der henvises til note 2, Væsentlige regnskabsmæssige vurderinger og skøn, for en følsomhedsanalyse ved ændringer i parametrene, der anvendes i DCF-modellen.

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

Bestyrelsen for EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S har iværksat et aktietilbagekøb på op til 40.500 stk. egne aktier svarende til ca. 1,7 % af selskabets aktiekapital dog for maksimalt DKK 6 mio. Aktietilbagekøbsprogrammet løber fra den 24. januar og frem til den 21. maj 2025. Det primære formål med tilbagekøbet er at kunne betale med egne aktier ved erhvervelse af ejendomme til selskabets eksisterende portefølje og sekundært at have muligheden for at kunne nedsætte selskabets aktiekapital med de erhvervede egne aktier.



RESTAURANT
U-BAHN
INTERNATIONAL
SERVICESEKTOR

Udviklingen i Berlin

BNP-udviklingen

Berlins BNP steg med 1,3% i 2024, hvilket er væsentlig højere end den økonomiske vækst i Tyskland som helhed, hvor BNP faldt med -0,2% i 2024. Byen har naturligvis ikke kunnet undgå at blive påvirket af flere af de samme udfordringer som resten af landet eller af den geopolitiske situation generelt, og vækstraten er derfor lavere i 2024 sammenlignet med de seneste tre år.

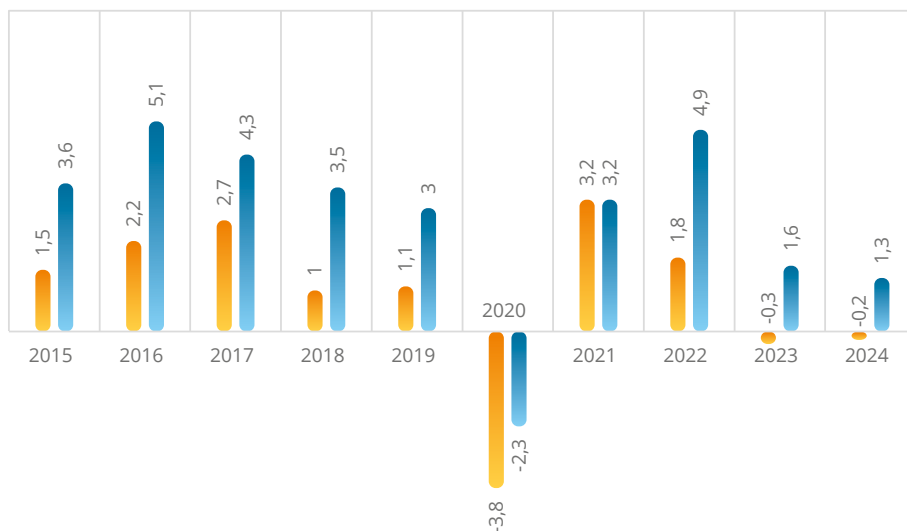
Den geopolitiske situation har ændret sig markant i de seneste år, og givet udfordringer til den samlede tyske økonomi, der er skrumpet for andet år i træk i 2024. Den ændrede energiforsyningsituation uden russisk gas rammer især de store tyske industrivirksomheder, og de har svært ved at klare sig i konkurrencen fra især Kina. Tyskland

mangler desuden investeringer i digitalisering og kæmper ligesom resten af den vestlige verden med den demografiske udvikling, hvor store generationer forlader arbejdsmarkedet, og efterlader huller, som er vanskeligt at fylde ud, fordi der er en mangel på kvalificeret arbejdskraft.

Berlin forventer i 2025 en økonomisk vækst på 1,5%. Optimismen begyndte at stige i slutningen af 2024 grundet en lavere inflation og højere lønninger, hvilket gav en real-lønsstigning på 4,9% og øget forbrug til gavn for detailhandlen. Det er ikke nyt, at Berlins økonomiske vækst er højere end Tysklands som helhed. Det har den været i mere end 10 år. Byens mangel på store industrivirksomheder har fremfor at være en hæmsko for udviklingen i stedet

Ændringen i BNP

■ Tyskland ■ Berlin



Kilde: Statistische Bundesamt, Statistik Berlin Brandenburg og Investitionsbank Berlin

skabt nødvendigheden af at finde andre veje og tænke nyt for at skabe vækst. Noget Berlin har gjort med succes, og som de har profiterer på i de seneste år.

Erhvervslivet

Den positive udvikling i Berlins BNP på 1,3% i 2024 og tidligere kan tilskrives servicesektoren, både den private og den offentlige. Handel, transport og turisme samt kommunikation og informationsteknologi udgør knap en fjerdedel af byens samlede økonomi, hvor kommunikation og it alene har oplevet en vækst i omsætningen på 7,4% i 2024. Virksomheder, der tilbyder ydelser inden for videnskab og teknologi, har set en omsætningsfremgang på 31,8 % sammenlignet med 2023, hvilket også har været med til at sikre en positiv udvikling i økonomien. Turistbranchen er på vej til at genfinde sit niveau fra før coronanedlukningerne med en stigning

i omsætningen på 3%, drevet af en 5,2% stigning i antallet af gæster, der nu tæller 10,7 mio. i de første ni måneder af 2024. Antallet af overnatninger er også steget med 3%, hvilket især har gavnet hotelbranchen.

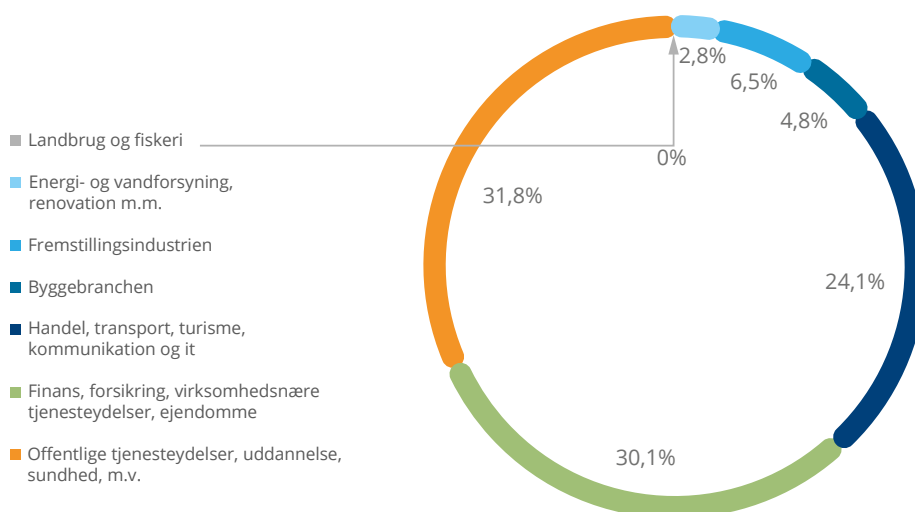
Erhvervslivet i Berlin er sammensat på en anden måde end i resten af Tyskland, først og fremmest ved at fremstillingssektoren udgør en langt mindre del af økonomien, og at virksomhederne generelt er mindre med færre ansatte. Netop fremstillingssektoren har haft det svært i 2024. Men da den kun udgør 6,5% af bruttoværditilvæksten i Berlin, mens den for Tyskland som helhed udgør 20,8%, har udviklingen i sektoren haft en mindre betydning for Berlins samlede økonomi. I Tyskland som helhed er industrisektorens samlede omsætning faldet med 3,7% i perioden januar til september 2024 målt i forhold til samme periode i 2023,

mens de højt specialiserede berlinske industrivirksomheders samlede omsætning faldt med 1% i samme periode. En nærmere gennemgang af sektoren afslører dog, at ikke alle har haft et vanskeligt år. De berlinske virksomheder, som reparerer og monterer maskiner, har haft et fremragende år med stor fremgang på 20,5% i omsætningen, og ligeledes har virksomhederne, der bygger maskiner haft et godt år med en omsætningsvækst på 15,9% i de første ni måneder af 2024. Medicinalvirksomhedernes omsætning vægter dog klart mest i Berlins industrisektor, og denne branche har haft det svært med en nedgang på 16,7%.

Digitale og højteknologiske virksomheder

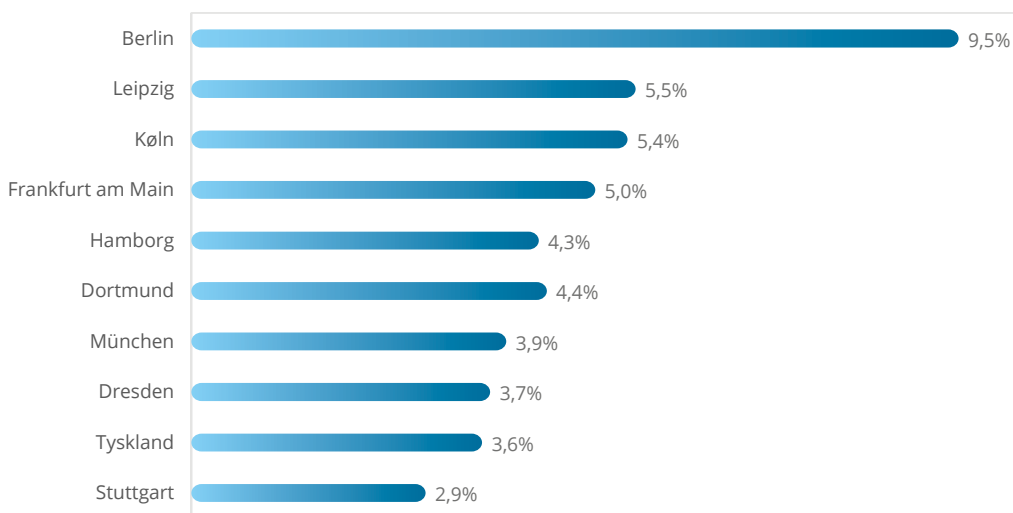
Gennem sit fokus på at finde alternative vækstmuligheder har Berlin de seneste år styrket sin position

Økonomien fordelt efter brancher i Berlin 2023



Væksten i beskæftigelsen inden for digitalisering

Gennemsnitlige årlige vækst 2008-2022



Kilde: Investitionsbank Berlin, Berlin aktuell

på den digitale scene og inden for højteknologiske forskningsområder. Mellem 2008 og 2022 er der skabt næsten 150.000 arbejdspladser inden for digitalisering, og området har bidraget til omkring 23% af Berlins økonomiske vækst i perioden. Væksten kommer i høj grad fra iværksættere, da Berlin alene stod for 13,8% af alle Tysklands nystartede digitale virksomheder i 2022. Blandt andet har Berlin udviklet sig til at blive et knudepunkt for fintech-virksomheder. Den position blev styrket i 2024 ved grundlæggelsen af "House of Finance & Tech Berlin" og tillige ved at tage initiativ til at arrangere den første internationale festival for fintech-branchen. Festivalen var den første af sin art, og den skabte en base, hvor iværksætterne bag de nystartede fintech-virksomheder kunne møde, brancheledere fra hele Europa og ikke mindst personer

med kapital, som søgte interessante investeringsprojekter.

Rumteknologi er et andet spændende område, inden for hvilket Berlin, har udviklet sig til at blive et hotspot i Europa. I dette tilfælde en status de deler med nabolandet Brandenburg. Virksomhederne beskæftiger sig med rumteknologi, satellitter, månefartøjer og jordobservation. I Berlin har virksomhederne sammen med forskningsinstitutioner som for eksempel Technische Universität Berlin og ministeriet for klima og økonomi især fokus på satellitteknologier, men der er også startup-virksomheder, som har succes på andre højteknologiske felter. Et eksempel på det er, Neurospace, som har udviklet et minikøretøj, en såkaldt rover, der er bygget til at køre rundt på Månen eller på Mars. Deres rover er i stand til at samarbejde med andre rovere

HOTSPOT
TURISME
PRENZLAUER BERG
FORSKNING



og kan samtidig styres fra jorden. Den nystartede berlinske virksomhed samarbejder nu med NASA.

Ejendoms- og boligmarkedet

Den kraftige opbremsning, der har været gældende på ejendomsmarkedet i Tyskland de seneste år ser omsider ud til at vende i takt med, at renterne igen er begyndt at falde. Antallet af ejendomshandlere i fjerde kvartal 2024 har således været på det højeste niveau i to år i hele Tyskland. Den største interesse havde investorerne for segmentet, boliger, som udgør 30% af den samlede transaktionsvolumen. Særligt i Berlin er der kommet mere gang i ejendomshandlerne og også her har interessen især samlet sig om bolig-ejendomme. Samlet steg transaktionsvolumen i Berlin med mere end 50% sammenlignet med 2023 til EUR 6,1 mia. Prisudviklingen på bolig-ejendomsmarkedet har ligeledes været positiv. I Tyskland er priserne i 4. kvartal 2024 steget med 2,1% set

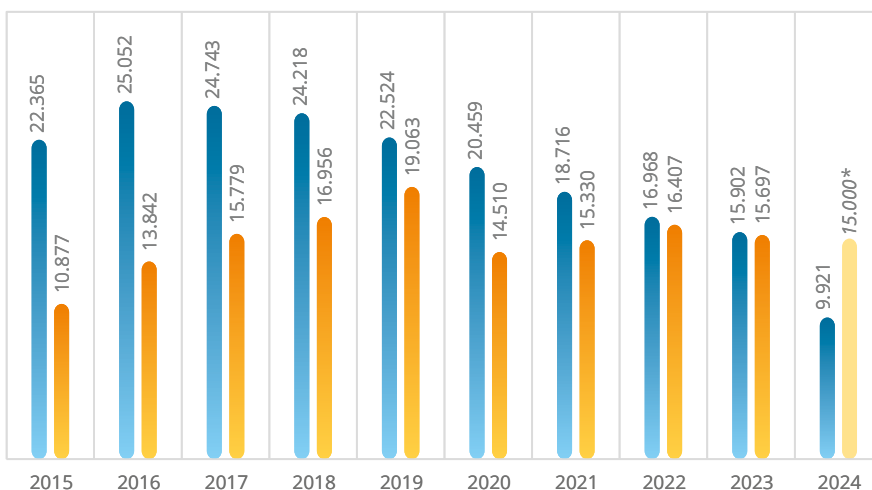
i forhold til 4. kvartal 2023 og i Berlin alene med 2,4% i samme periode.

Hvor ejendomshandlerne i Berlin har oplevet fremgang, er det gået den anden vej med interessen for at bygge nye boliger. Antallet af udstedte byggetilladelser er faldet med 37,6% i 2024, hvilket er det laveste antal i ti år. Det lave antal byggetilladelser på 9.921 boliger, vurderes at kunne tilskrives renten.

Udviklingen på Berlins boligmarked er påvirket af en voksende befolkning og med udsigten til, at der i de kommende år bliver bygget færre boliger, vil udbuddet af ledige lejligheder falde yderligere og efterspørgslen komme til at lægge et endnu større opadgående pres på lejen. For de billige lejligheder, hvor lejen pr. m² er mindre end EUR 10,00, er efterspørgslen meget stor i forhold til udbuddet og i mellemsegmentet, hvor lejen pr. m² er mellem EUR 10,00 og EUR 17,99, er efterspørgslen også større end

Byggetilladelser til boliger og antal nye boliger

■ Byggetilladelser til nye boliger ■ Antal nye boliger



Kilde: Statistik Berlin Brandenburg og egen tilvirkning

* Forventet

udbuddet. Kun i det dyreste segment, hvor lejen er minimum EUR 18,00 pr. m², passer udbud og efterspørgsel til hinanden. Sådan har situationen set ud siden 2018, og den forventes at se lige sådan ud i de kommende år.

I 2023 blev der tilført i alt 15.697 boliger og året før 16.407. I 2024 forventes tallet at blive omkring 15.000 boliger. Prognoser, eksperter, politikere med flere har i årevis anbefalet, at Berlin fik tilført 20.000 nye boliger om året, og mange tiltag er uden succes blevet forsøgt for at få gang i byggeriet. Senest har regeringen i Berlin ændret en række procedurer, som skulle få byggeprojekterne hurtigere igennem hos myndigheder. I distrikterne, hvor byggeprojekterne skal opføres, ønsker de lokale politikere dog ikke nødvendigvis at gå i senatets fodspor, da interesserne ofte kan være modstridende. Som det fremgår af det faldende antal byggetilladelser og nye boliger, ser det derfor heller ikke denne gang ud til at lykkes politikerne at ændre væsentligt på forholdet mellem udbud og efterspørgsel af boliger i Berlin.

Opsamling af Berlins udvikling og konsekvensen for boligudlejningsmarkedet

Mens Tyskland som helhed har haft negative vækstrater to år i træk, klarer Berlin sig godt og har i 2024 præsteret at have en økonomisk vækst på 1,3% i 2024. Den positive udvikling i Berlins BNP kan tilskrives servicesektoren, især inden for

Boligudlejningsejendomme i Berlin er fortsat attraktive investeringsobjekter, hvilket en stigning i prisniveauet og antallet af transaktioner indikerer. Sammensætningen og udviklingen i Berlins erhvervsliv tiltrækker fortsat nye indbyggere og heriblandt mange kreative, veluddannede iværksættertyper, der bidrager med arbejdskraft og ny viden. Alle har de dog behov for en bolig. Med udsigt til, at der bygges

	Dækning af boligbehovet i % i 2025	Dækning af boligbehovet i % i 2040
Berlin	52%	68%
Hamburg	62%	88%
München	93%	170%
Køln	37%	60%
Frankfurt am Main	61%	115%
Düsseldorf	74%	134%
Stuttgart	43%	75%

Kilde: Institut der Deutschen Wirtschaft

handel, transport, turisme, kommunikation og informationsteknologi. Berlin har også styrket sin position inden for digitalisering og højteknologiske forskningsområder såsom fintech og rumteknologi, hvilket har bidraget til væksten og som i høj grad er blandt de brancher, der kommer til at tegne fremtiden.

færre boliger i nær fremtid, vil efterspørgslen efter en lejlighed fortsætte med at overstige udbuddet, og det vil fastholde et opadgående pres på lejen. Der er således udsigt til en stabil og god driftsindtjening på boligudlejningsområdet i Berlin også i de kommende år.





BYGGETILLADELSE • PARK • DIGITALISERING

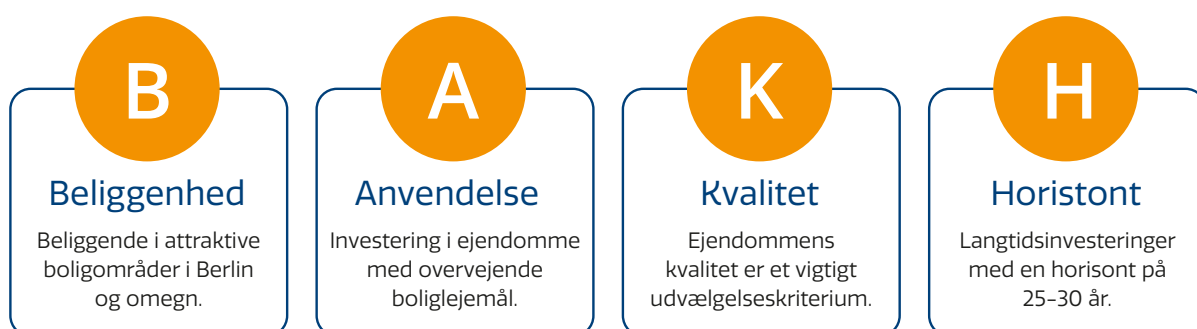
ESG-forhold

Klima- og miljøforhold

Arbejdet med at forbedre klimaet og begrænse udledningen af drivhusgasser er et fælles ansvar. Kun ved at alle yder en indsats, bliver det muligt at nå EU's mål om at være CO₂-neutral i 2050. EgnsinVEST Ejendomme Tyskland er opmærksom på, at drift og udvikling af udlejningsejendomme har indvirkning på samfundet og miljøet og forstår vigtigheden af at påvirke disse i en positiv retning. Derfor undersøger selskabet løbende muligheder for at integrere ESG-principper i forretningen. ESG-rapporten danner grundlaget for arbejdet og er struktureret om de tre hovedemner, miljø, social ansvarlighed og governance. Selskabets ESG-forhold bliver præsenteret på hjemmesiden: ejdtyskland.dk/ESG. Efter årsregnskabslovens § 99 a er præsentationen ikke en samlet redegørelse.

Koncernens strategi

Koncernen investerer i og driver ejendomme i Tysklands hovedstad, der har potentiale og attraktive beliggenheder



Potentiale i Tysklands hovedstad

Siden et snævert flertal i Forbunds-
dagen i 1991 besluttede, at Berlin
skulle være hovedstaden i det gen-
forenede Tyskland, er der sket mar-
kante forandringer i byen. Nogle
bygninger er revet ned, mens andre
er skudt op eller blevet modernise-
ret, 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 ned-
slidt delt by midt i det tidligere DDR
til moderne hovedstad i Europas
største økonomi har fundet sted
hen over arrene fra muren. Her har
nye bygningsværker, offentlige såvel
som private, (gen)etablering af cen-
trale pladser og samling af kendte
gader bogstavelig 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 derigen-
nem opnå respekt og anerkendelse
nationalt såvel som internationalt.
Dette er foregået gennem en mål-
rettet 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 byg-
gekranerne og stilladserne flyttet
sig videre ud i boligkvartererne. I
de første år blev der renoveret og
moderniseret på få udvalgte steder i
Berlin, men siden er det gået hurtigt

med at udvikle byområdernes små-
triste forfaldne etageejendomme til
moderne attraktive boliger.

Horisont

Koncernen har investeret i en portefølje af ejendomme i 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 koncernens drift og udvikling.

Beliggenhed

Koncernens ejendomme er beliggende i attraktive boligområder i 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 hele tiden udvikler sig, betyder det, at byens attraktive boligområder løbende er blevet udvidet til at omfatte nye distrikter og byområder.

Blandt attraktive modne byområder kan nævnes Charlottenburg, mens eksempelvis Friedrichshain er en bydel, der de senere år har undergået en betydelig og meget positiv

udvikling. Prenzlauer Berg var et af de første områder, der blev renoveret efter murens fald, og bydelen har således i en årrække været en af de attraktive veletablerede bydele i Berlin.

Anvendelse

Koncernens ejendomme består fortrinsvist af boliger, dog er der ofte erhverv i mindre dele af ejendommene, eksempelvis i form af butikker eller caféer i stueetagen.

Kvalitet

Et væsentligt udvælgelseskriterium ved akkvisition af ejendomme er kvalitet.

Porteføljen består af ejendomme, der ved erhvervelse var færdigudviklede, og af ejendomme af en god grundkvalitet, der rummer mulighed for udvikling både driftsmæssigt ved optimering af huslejen og bygningsmæssigt eksempelvis ved udbygning med taglejligheder.

Risikofaktorer

Risikostyring er et strategisk fokusområde for koncernen og de væsentligste finansielle risici afgrænser sig til valutarisici og renterisici. Koncernen søger i videst mulig omfang at imødegå og styre de risici, som koncernen selv kan påvirke. De beskrevne risikofaktorer er ikke de eneste, koncernen står overfor, men vurderes af ledelsen som værende de væsentligste. Der kan imidlertid forekomme risici, som ledelsen ikke har kendskab til, eller som de i øjeblikket vurderer som uvæsentlige. Risikostyring er en integreret del af koncernens forretningsmæssige ledelse, da risikostyring bidrager til at reducere usikkerheden i virksomheden og derved medvirker til at skabe værdi for koncernens aktionærer. De nævnte risikofaktorer er ikke anført i prioriteret orden og heller ikke udtømmende.

Risikofaktorer knyttet til ejendomsværdier

Ejendomsværdier

Koncernens ejendomme indregnes til dagsværdi. Der anvendes en DCF-model (Discounted Cash Flow-model) til fastsættelse af ejendomsværdier. Modellen tager udgangspunkt i ejendommenes fremtidige pengestrømme, der tilbagediskonteres. Modellen påvirkes af flere parametre, hvoraf koncernen selv fastsætter diskonteringsfaktoren for de enkelte ejendomme. Diskonteringsfaktoren bestemmes blandt andet ud fra beliggenhed, udvikling i markedsforhold for ejendomstypen, det generelle renteniveau og moderniseringsniveau. Ved fejlskøn af den enkelte ejendoms

diskonteringsfaktor kan ejendomsværdierne påvirkes. Der henvises til note 2 for en nærmere forklaring og følsomhedsanalyse af modellen, hvor ændringer i parametrene i modellen viser den direkte effekt heraf på ejendomsværdierne.

Stikprøvevis indhentes årligt eksterne vurderinger til test af de beregnede dagsværdier. Vurderingerne indhentes fra såvel mæglere som valuarer. Eksterne mægler vurderinger 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 bliver 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. Valuarvurderingerne anvendes primært til dokumentation af ejendommenes dagsværdi over for realkreditinstitut og sekundært til at bekræfte markedsudviklingen og understøtte koncernens beregnede dagsværdier. Derved har man et sammenligningsgrundlag op mod DCF-dagsværdierne og et billede af, om de beregnede værdier er retvisende.

Investering i ejendomme

Koncernens ejendomme er indkøbt på baggrund af due diligence-undersøgelser samt økonomiske beregninger. Due diligence foretages for at imødegå uforudsete fejl

og mangler samt juridiske og økonomiske forhold ved køb af ejendommene med henblik på at mindske risikoen for uforudsete tab og omkostninger. Det kan ikke med sikkerhed fastslås, at den forventede udvikling i forbindelse med et køb af en ejendom vil finde sted. Ændringer i lejeforhold samt driftsomkostninger kan påvirke de økonomiske analyser, der indkøbes på. Denne risiko forsøges minimeret ved at indbygge et tilladt spænd på det forventede afkast, der indkøbes på.

Investeringsstrategien er langsigtet, men forhold ved markedet eller ejendommene kan medføre, at koncernen beslutter sig for at afhænde en eller flere ejendomme. Ved salg af en ejendom kan det ikke med sikkerhed fastslås, at de dagsværdier, ejendommene er optaget til, vil kunne realiseres ved et salg. Salgspriser på ejendomme vil være afhængige af den generelle udvikling på ejendomsmarkedet i Berlin – herunder faktorer som renteniveau, prisudvikling på ejendomme, beliggenhed, huslejeudvikling og efterspørgsel efter koncernens typer af ejendomme. EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S søger gennem sin strategi om køb af velbeliggende ejendomme af en god grundkvalitet at mindske en del af denne risiko. Dagsværdierne søges afdækket gennem mægler vurderinger samt valuarvurderinger.

Risikofaktorer knyttet til drift og vedligehold

Lejeres betalingsevne

Der er en vis risiko for, at lejere ikke

vil kunne overholde forpligtigelser i henhold til de indgåede lejekontrakter, hvilket vil påvirke koncernens lejeindtægter negativt. Denne risiko er gennem strategien forsøgt minimeret via de valg af områder, hvor koncernen køber ejendomme. Koncernen forventer, at lejerne i disse områder gennemsnitligt har en bedre betalingsevne relativt til andre områder i Berlin. Lejernes bonitet gennemgås ved nyudlejning, endvidere søges problemet afhjulpet ved krav om indbetaling af deposita – både som en sikkerhed og som en test af lejerens bonitet. Især på større erhvervslejemål udarbejdes der en grundig analyse af lejeren, inden lejekontraktens indgåelse. I det seneste regnskabsår har koncernen haft tab ved misligholdelse af lejekontrakter på 0,07% af omsætningen, mod 0,91% i 2023. Tabet er på et acceptabelt niveau og stammer primært fra erhvervslejere. Udvælgelse af lejerne og løbende kommunikation er vigtige parametre for at undgå tab.

Lejeniveau

Det generelle huslejeniveau i Berlin og særligt i de kvarterer, hvor koncernens ejendomme er beliggende, har de seneste år udviklet sig særdeles positivt. Ændres efterspørgslen, så det generelle huslejeniveau falder, vil det kunne påvirke koncernens lejeindtægter i negativ retning. Gennem en grundig investeringsanalyse rettet mod attraktive områder, når der erhverves ejendomme, søges efterspørgselsrisikoen minimeret.

Tomgang

Tomgang er den andel af lejemålene, der er tilgængelig for udlejning, som ikke er udlejet. Ca. 70% af koncernens ejendomme er udlejet til bolig og 30% til erhverv, målt på omsætning. Der er en potentiel risiko for løbende tomgang, når der investeres i beboelsesejendomme. Der vil som minimum være tomgang i perioden, fra en lejer fraflytter, til en ny lejer flytter ind. En generel økonomisk afmatning kan have en negativ påvirkning på genudlejningen, hvilket vil øge tomgangen. Koncernens resultat vil kunne blive påvirket negativt, hvis længere perioder med uventet høj tomgang forekommer. I strategien er der fokus på at minimere denne risiko, idet koncernen ejer og fortsat opkøber ejendomme i velbeliggende og velrenommerede områder, hvor det er attraktivt at bo. Dermed forventes der at være en relativ høj efterspørgsel efter lejemål i disse områder, hvilket vil begrænse tomgangen. Samtidig holdes lejemålene attraktive ved at overholde minimumskrav til vedligeholdelsesstanden.

Fraflytning af erhvervslejemål med efterfølgende tomgang slår hurtigt igennem på resultatet, idet erhvervslejemål som hovedregel lejes ud til en højere kvadratmeterpris. Når erhvervslejemål står tomme, gennemføres der vurdering af beliggenhed og mulighed for ombygning til boliglejemål med henblik på at opnå hurtigere udlejning og dermed lavere tomgang.

Drift og vedligeholdelse

Koncernen sørger for løbende gennemgang og vedligehold af ejendommene. Drifts- og vedligeholdelsesplaner revurderes løbende for at sikre opretholdelsen af de nuværende lejeindtægter og af ejendommens generelle stand. Drifts- og vedligeholdelsesplanerne beskriver de forventede omkostninger delt op på kort og langt sigt. Endvidere vil myndighedskrav og vejrmæssige forhold være eksterne faktorer, der kan påvirke driftsomkostningerne i negativ retning. Løbende gennemgang af ejendommens stand er med til at sikre vished om vedligeholdelsesstand og samtidig minimere eventuelle følgeskader fra opdagede skader. En kontinuitet i valg af forvalter og porteføljeplejer giver et stort kendskab til den enkelte ejendom.

Cybersikkerhed

Der er en risiko for, at it-kriminelle vil angribe koncernens it-systemer. Hvis det lykkes kriminelle at bryde ind i koncernens it-systemer eller inficere programmerne med virus, kan data gå tabt, blive låst eller stjålet, så koncernen ikke vil være i stand til at udføre de daglige driftsopgaver i en kortere eller længere periode. For at undgå eller som minimum begrænse potentielle skaderne ved et it-angreb har koncernen indbygget forskellige sikkerhedsforanstaltninger, der beskytter selskabet data, ligesom de medarbejdere med adgang til selskabets data instrueres i it-sikker adfærd. Endvidere gennemføres løbende test af

koncernens it-sikkerhedsprocedurer og -systemer.

Finansielle risici

Koncernen er som følge af sin drift og investeringer eksponeret over for ændringer i valutakurser og renteniveau. Der er koncernens politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Koncernens finansielle styring retter sig således alene mod styring af allerede påtagne finansielle risici.

Valutarisici

Koncernens valutarisici afdækkes primært gennem fordeling af indtægter og omkostninger i samme valuta (EUR). Ydelser købt i Danmark vil være påvirket af valutakursændringer, idet omsætning primært genereres i udenlandsk valuta, mens danske aktiviteter genererer omkostninger, der afholdes i danske kroner. Da der er fastkurspolitik i EUR/DKK, er valutakursrisikoen begrænset.

Renterisici

Koncernen har optaget en væsentlig rentebærende gæld i forbindelse med ejendomsinvesteringerne, og en ændring i renten vil derfor påvirke driften af koncernens resultat. Det er koncernens politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Koncernens finansielle styring retter sig således alene mod styring af allerede påtagne finansielle risici.

En ændring i renten vil påvirke afkastet på koncernens ejendomme. Se note 2 for en følsomhedsanalyse.

Koncernen har optaget en væsentlig rentebærende gæld i forbindelse

med ejendomsinvesteringerne. Gælden er fordelt på realkreditlån og banklån. Det er selskabets politik at operere med en fordeling af gælden, hvor realkreditlån udgør ca. 80% af fremmedfinansieringen og banklån ca. 20%, hvis behovet for banklån er til stede.

Koncernen har en rentestrategi, hvor lånene spredes ud på F3-, F4- og F5-lån. Strategien er valgt for at fordele refinansieringsdatoerne løbende ud på flere år. Tidligere bestod låneporteføljen kun af F5-lån. Der henvises til note 12 for en oversigt over refinansieringsdatoer. Seneste refinansiering af lånene fandt sted 31. december 2024 og udgjorde ca. 20% af realkreditgælden. Som følge af den seneste tids rentesænkninger, har renten igen ramt et niveau, hvor selskabet finder det attraktivt at binde renten for en længere periode. Selskabet har derfor forbindelse med refinansieringen valgt at placere denne del af gælden i F3-lån. Ved refinansieringen i 2023 valgte selskabet at gå kort i EUR3M med de 30% af låneporteføljen, der skulle refinansieres. Den øvrige halvdel af selskabets lån er stadig fordelt på F3-, F4- og F5-lån. Selskabet er dermed tilbage til den hidtidige rentestrategi om at fordele selskabets lån på forskellige refinansieringstidspunkter og med forskellige renteprofiler for at sprede risikoen. Samtidig har selskabet en konservativ belåningsgrad, idet den kun udgør ca. 52% af selskabets ejendomsværdier. Koncernen har ikke anvendt derivater til afdækning af rente risici.

Der er variabel rente på koncernens banklån og realkreditlånets bidragsats, hvilket udgør en renterisiko.

Det er vores vurdering, at disse risici har en ubetydelig indvirkning på koncernens resultat og egenkapital.

Likviditetsrisici

Koncernen sikrer et tilstrækkeligt likviditetsberedskab ved en kombination af likviditetsstyring og kreditfaciliteter for at imødegå risikoen for ikke at kunne afvikle betalinger til drift og udvikling af ejendommene. Koncernen afstemmer løbende kreditbehovet med långivere og sørger for, at der altid er et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til at imødekomme uforudsete udgifter. Långivere orienteres løbende om selskabets drift, således afdækkes muligheden for en evt. udvidelse af kreditfaciliteter jævnligt.

Øvrige risici

Disse forhold er eksterne risici, som er sværere for koncernen at afdække, og derfor finder der løbende en overvågning sted af disse for at kunne agere hurtigt, om nødvendigt.

Økonomisk udvikling

Den generelle økonomiske udvikling i Tyskland, i form af ustabilitet og finansiel uro, vil kunne påvirke værdien og prissætningen af koncernens ejendomme.

Politiske risici

Politiske indgreb kan medføre begrænsninger på lejestigninger i boliger og erhvervslejemål, og dermed få indflydelse på muligheden for at hæve huslejeniveauet i koncernens ejendomme.

Lovgivning

Ændringer i både danske og tyske love, der vil kunne påvirke drift af



FLAGSTORE
MILJØ
KVADRATMETER
BYTRÆER



og handel med ejendomme i Berlin, vil ligeledes kunne påvirke koncernen. Koncernen henter rådgivning hos uafhængige eksperter, herunder såvel advokater som revisorer, for at kunne agere på baggrund af nyeste love, regler og praksis, blandt andet inden for skatteforhold.

Retstvister

Koncernen kan blive part i retstvister, der kan påvirke koncernens resultat.

Forsikring

Forsikringsforhold kan udgøre en risiko for koncernen, såfremt forsikringerne ikke er tilstrækkelige i relation til erstatningsstørrelser og dækning. Det er ikke muligt at forsikre sig mod råd og svamp i Berlin, hvorfor evt. skader vedrørende disse forhold vil skulle betales af koncernen selv. Det er en fast procedure, at bestyrelsen årligt revurderer forsikringssummer og dækninger.

Miljøforhold

Der kan være en økonomisk risiko for koncernen, hvis der eksempelvis konstateres forurening på en ejendom, hvorefter koncernen vil have omkostninger med oprensning, hvis myndighederne udsteder pålæg om dette. Gennem grundighed i due diligence-processerne minimeres risici herfor. Den miljømæssige belastning

forsøges reduceret gennem minimering af energiforbruget, når det samtidig fører til en reduktion af driftsomkostningerne, eller når forbedringer til at opnå et mindre energiforbrug kan omvælttes på lejerne. Ændringer i myndighedernes krav til miljøforhold kan forøge driftsomkostningerne.

Forvaltning

Koncernen entrerer med lokale forvaltere i Berlin i samarbejde med danske porteføljeplejere. Der er en risiko forbundet hermed, såfremt de misligholder den effektive porteføljeadministration i form af lejeoptimering, foreslået vedligehold osv. For at imødegå dette følges der løbende op på opstillede måltal såsom omsætning, tomgang og drift og vedligehold samt projektopfølgning. Endvidere er der lagt grænse over deres økonomiske råderum. En række interne kontroller er også indbygget for at imødegå/opdage misligholdelser. Ved regnskabsaflægning og periodemeddelelser foretager ledelsen kontrol af de rapporterede tal.

Virksomhedsledelse

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland 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, International Financial Reporting Standards, markedsmisbrugsforordningen, Nasdaq First North Growth Market Rulebook for Issuers of Shares, selskabets vedtægter samt god praksis for virksomheder af samme størrelse og med samme internationale rækkevidde som EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S. På dette grundlag er der udviklet en række interne procedurer, der vedligeholdes løbende, og som skal sikre en aktiv, sikker og lønsom styring af koncernen.

Risikostyring

Bestyrelsen vurderer løbende og mindst én gang årligt de samlede risikoforhold og de enkelte risikofaktorer, som er forbundet med koncernens aktiviteter. De identificerede risikofaktorer er beskrevet i afsnittet "Risikofaktorer". Generelt søges risikofaktorerne løbende afdækket gennem punkterne controlling, revision, jura samt rapportering på ledelses- og bestyrelsesniveau.

Kontrol- og risikostyringssystemer

Bestyrelsen og direktionen har det overordnede ansvar for koncernens kontrol- og risikostyring i forbindelse med regnskabsaflæggelsesprocessen, herunder overholdelse af relevant lovgivning og anden regulering i forbindelse med regnskabsaflæggelsen. Koncernens kontrol- og risikostyringssystemer kan skabe en rimelig, men ikke absolut sikkerhed for,

at uretmæssig brug af aktiver, tab og/eller væsentlige fejl og mangler i forbindelse med regnskabsaflæggelsen undgås. Der tages løbende stilling til koncernens organisation og bemandingen på de væsentligste risikoområder i koncernen.

Kontrolmiljø

Direktionen overvåger løbende overholdelsen af relevant lovgivning og andre forskrifter og bestemmelser i forbindelse med regnskabsaflæggelsen og rapporterer løbende herom til bestyrelsen, ligesom der løbende rapporteres om den driftsmæssige og økonomiske udvikling.

Bestyrelsens arbejde

Bestyrelserne i moderselskabet EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S og dets datterselskaber påser, at direktionerne overholder de af bestyrelserne vedtagne målsætninger, strategier og forretningsgange. Orientering fra direktionerne i de respektive selskaber sker systematisk såvel ved møder som ved skriftlig og mundtlig løbende rapportering. En sådan rapportering omfatter blandt andet udviklingen i omverdenen, virksomhedens udvikling og lønsomhed samt den finansielle stilling. Der indkaldes til ekstraordinære møder, hvis forholdene tilsiger det.





BERLIN • BNP • **SPECIALBUTIK** • BYGGPROJEKT

Ledelsesmedlemmer og deres erhverv

På generalforsamlingen den 30. maj 2024 blev Knud Lomborg, Ane-Lene Kjølby og Thorkild Steen Sørensen genvalgt. Jan Ulsø Madsen blev valgt ind som nyt medlem af bestyrelsen.

Valgperioden for alle bestyrelsesmedlemmer er et år. Der afholdes bestyrelsesmøder minimum fire gange årligt, og i øvrigt, når det skønnes nødvendigt eller hensigtsmæssigt.

Der er i året 2024 afholdt fire bestyrelsesmøder.

Bestyrelsesmedlemmer



Formand
Knud Lomborg
Direktør

17.000 stk. aktier i selskabet
pr. 31/12 2024

Formand for bestyrelsen for:

Procludan A/S
EIET 1 A/S
EgnsINVEST Warschauer Strasse Holding A/S
EgnsINVEST Warschauer Strasse K/S
Bitz A/S
Kitchenware By Tareq Taylor A/S

Medlem af bestyrelsen for:

A/S Knud Jepsen
F&H Holding A/S
Jacob Jensen A/S
Plantas A/S
Plantas Group A/S
Euroflora, Denmark A/S
Proflora A/S
Flora Service Danmark A/S

Direktør for:

F&H Group A/S
F&H Holding A/S
Ejendomsselskabet Pårup ApS



Næstformand
Ane-Lene Kjølby
Arkitekt maa.

250 stk. aktier i selskabet
pr. 31/12 2024

Formand for bestyrelsen for:

EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S

Medlem af bestyrelsen for:

EIET 1 A/S
EgnsINVEST Warschauer Strasse Holding A/S
EgnsINVEST Warschauer Strasse K/S



Bestyrelsesmedlem
Jan Ulsø Madsen

Ingen aktier i selskabet
pr. 31/12 2024

Medlem af bestyrelsen for:

Vestjylland Forsikring GS.
Opendo A/S
Opendo Holding A/S
EgnsINVEST Management A/S
EgnsINVEST Holding A/S
EgnsINVEST Warschauer Strasse Holding A/S
EgnsINVEST Warschauer Strasse K/S
EIET 1 A/S
Tækker Berlin ApS
Tækker Europa A/S
Tækkersminde ApS
KIF Håndbold Elite A/S
Koldinghallerne A/S



Bestyrelsesmedlem
Thorkild Steen Sørensen

5.400 stk. aktier i selskabet
pr. 31/12 2024

Medlem af bestyrelsen for:

EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S
EIET 1 A/S
EgnsINVEST Warschauer Strasse Holding A/S
EgnsINVEST Warschauer Strasse K/S
Fjernvarme Horsens A/S

Direktion



adm. direktør

Maibritt Lindstrøm

1.971 stk. aktier i selskabet
pr. 31/12 2024

Direktør for:

EgnsINVEST Holding A/S

EgnsINVEST Management A/S

EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S

EIET 1 A/S

EgnsINVEST Warschauer Strasse

Holding A/S

Komplementarselskabet EgnsINVEST

Warschauer Strasse ApS

EgnsINVEST Danske Ejendomme ApS

Formand for bestyrelsen for:

Egnens Malerfirma ApS





EFTERSPØRGSEL • LEJLIGHED • CHARLOTTENBURG

Ledelsens regnskabspåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets og koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultater og selskabets finansielle stilling og den finansielle stilling som helhed for de virksomheder, der er omfattet af koncernregnskabet, samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet og koncernen står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 27. marts 2025

Direktionen:



Malbritt Lindstrøm

Bestyrelsen:



Knud Lomborg
formand



Ane-Lene Kjølby
næstformand



Jan Ulsø Madsen



Thorkild Steen Sørensen

Til kapitalejerne i EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 den relevante lovgivning. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som

godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 indflydelse

på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og 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 opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

Aarhus, den 27. marts 2025

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



Chris Middelhede
statsautoriseret revisor, MNE 45823

BOLIGLEJE
FRITID
EBVAT
TOMGANG
FRIEDRICHSHAIN
GÅRDMILJØ
RESULTAT



EGNSINVEST EJENDOMME TYSKLAND A/S – CVR. NR. 30 55 77 51

Koncernen



Koncernens resultatopgørelse

1. januar – 31. december

NOTE	DKK	2024	2023
4	Nettoomsætning	61.841.607	57.907.214
10	Driftsomkostninger	-17.619.267	-16.865.471
	Bruttoresultat	44.222.340	41.041.743
5	Administrationsomkostninger	-3.558.970	-3.705.225
	Resultat af primær drift	40.663.370	37.336.518
	Finansielle indtægter	57.219	44.390
6	Finansielle omkostninger	-28.687.658	-17.995.495
	Resultat før dagsværdireguleringer og skat	12.032.931	19.385.413
7	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	50.021.618	-259.459.415
	Resultat før skat	62.054.549	-240.074.002
8	Skat af årets resultat	-10.224.379	38.237.192
	Årets resultat	51.830.170	-201.836.810
	Fordeling af årets resultat		
	Aktionærerne i moderselskabet	51.488.079	-199.301.776
	Minoritetsinteresser	342.091	-2.535.034
9	Resultat pr. aktie		
	Resultat pr. aktie	22,07	-85,96
	Resultat pr. aktie, udvandet	22,07	-85,96

Koncernens totalindkomstopgørelse

1. januar - 31. december

DKK	2024	2023
Årets resultat	51.830.170	-201.836.810
Poster som kan blive reklassificeret til resultatet		
Valutakursregulering ved omregning fra funktionel valuta til præsentationsvaluta	602.885	1.602.477
Anden totalindkomst i alt	602.885	1.602.477
Årets totalindkomst	52.433.055	-200.234.333
Fordeling af årets totalindkomst		
Aktionærerne i moderselskabet	52.090.964	-197.699.299
Minoritetsinteresser	342.091	-2.535.034

Koncernens balance – aktiver

Pr. 31. december

NOTE	DKK	2024	2023
	Langfristede aktiver		
	Materielle aktiver		
10	Investeringsejendomme	1.509.776.336	1.443.833.959
	Materielle aktiver i alt	1.509.776.336	1.443.833.959
	Langfristede aktiver i alt	1.509.776.336	1.443.833.959
	Kortfristede aktiver		
	Tilgodehavender		
11	Tilgodehavender hos lejere	1.646.148	1.086.957
	Andre tilgodehavender	344.908	464.304
	Periodeafgrænsningsposter	78.663	116.073
	Tilgodehavender i alt	2.069.719	1.667.334
	Likvide beholdninger	4.521.921	5.083.808
	Kortfristede aktiver i alt	6.591.640	6.751.142
	Aktiver i alt	1.516.367.976	1.450.585.101

Koncernens balance – passiver

Pr. 31. december

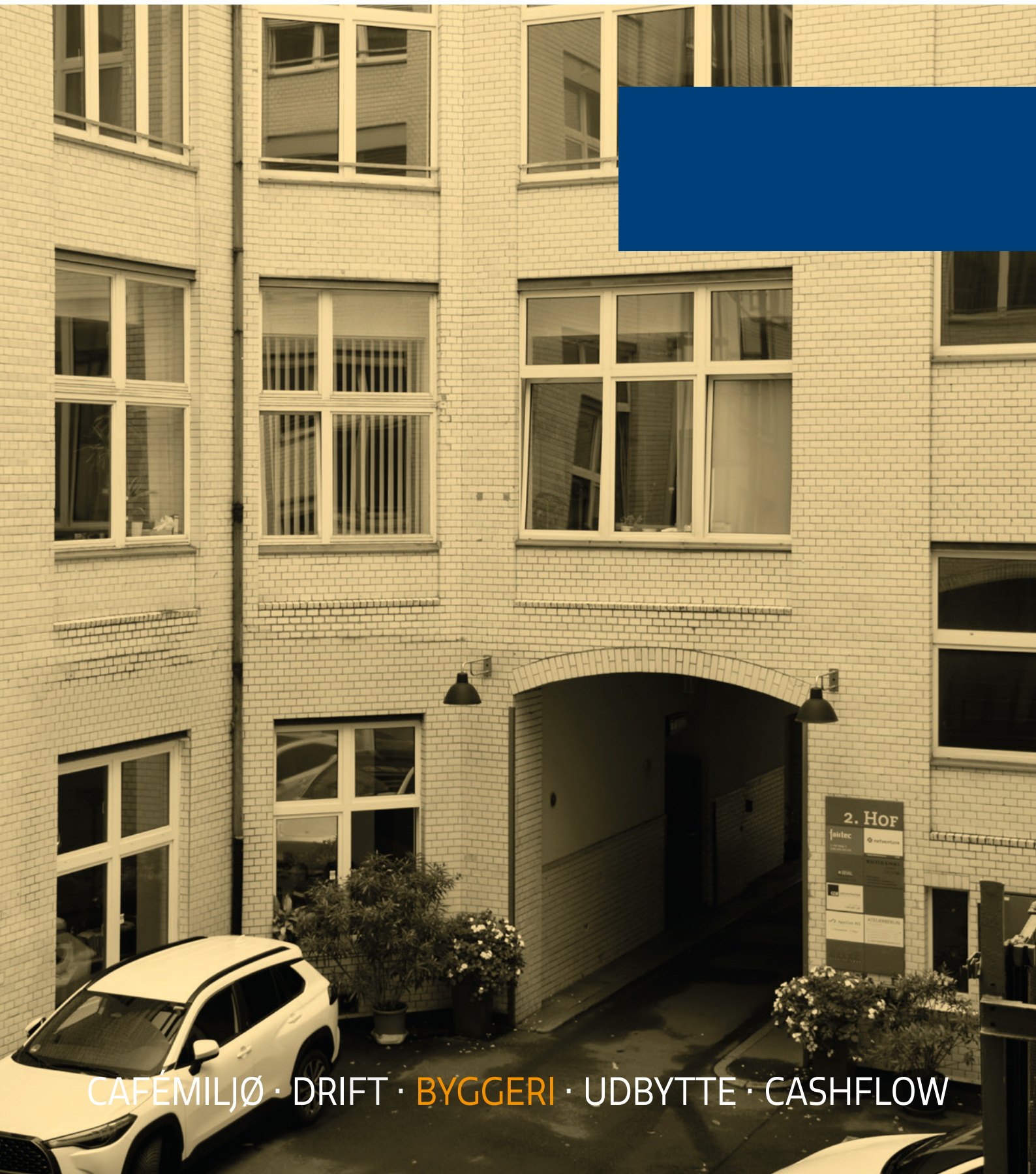
NOTE	DKK	2024	2023
	Egenkapital		
	Aktiekapital	234.807.000	234.807.000
	Overkurs	2.604.000	2.604.000
	Reserve for valutakursomregning	820.770	217.885
	Overført resultat	368.555.752	317.067.673
	Moderelskabets andel af egenkapital	606.787.522	554.696.558
	Minoritetsinteresser	5.057.479	4.715.388
	Egenkapital i alt	611.845.001	559.411.946
	Forpligtelser		
	Langfristede forpligtelser		
12	Gæld til kreditinstitutter	785.589.439	784.373.998
13	Hensatte forpligtelser	10.128.577	9.390.780
14	Udskudt skat	86.241.066	75.991.156
	Langfristede forpligtelser i alt	881.959.082	869.755.934
	Kortfristede forpligtelser		
12	Bankgæld	16.449.910	15.623.048
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.774.718	3.469.570
	Anden gæld	2.339.265	2.324.603
	Kortfristede forpligtelser i alt	22.563.893	21.417.221
	Forpligtelser i alt	904.522.975	891.173.155
	Passiver i alt	1.516.367.976	1.450.585.101

Koncernens egenkapitalopgørelse

DKK	Aktiekapital	Overkurs	Reserve for valutakurs- omregning	Overført resultat	Modersel- skabets andel af egen- kapital	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 01/01 2023	234.807.000	2.604.000	-1.384.592	518.717.519	754.743.927	7.250.422	761.994.349
Årets resultat				-199.301.776	-199.301.776	-2.535.034	-201.836.810
Anden							
totalindkomst			1.602.477		1.602.477		1.602.477
Totalindkomst			1.602.477	-199.301.776	-197.699.299	-2.535.034	-200.234.333
Udbetalt udbytte				-2.348.070	-2.348.070		-2.348.070
Egenkapital pr. 31/12 2023	234.807.000	2.604.000	217.885	317.067.673	554.696.558	4.715.388	559.411.946
Årets resultat				51.488.079	51.488.079	342.091	51.830.170
Anden							
totalindkomst			602.885		602.885		602.885
Totalindkomst			602.885	51.488.079	52.090.964	342.091	52.433.055
Egenkapital pr. 31/12 2024	234.807.000	2.604.000	820.770	368.555.752	606.787.522	5.057.479	611.845.001

Koncernens pengestrømsopgørelse

NOTE	DKK	2024	2023
	Resultat af primær drift	40.663.370	37.336.518
	Reguleringer til pengestrømme:		
15	Ændringer i driftskapital	-845.220	-884.243
	Pengestrømme fra primær drift	39.818.150	36.452.275
	Renteindbetalinger	57.219	44.390
	Renteudbetalinger	-28.182.726	-17.577.352
	Betaling af selskabsskat	-59.453	-58.353
	Pengestrøm fra driftsaktivitet	11.633.190	18.860.960
	Forbedring af investeringsejendomme	-12.965.995	-13.902.282
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-12.965.995	-13.902.282
16	Provenu ved låneoptagelse, netto	766.835	-3.393.228
	Udbetalt udbytte til aktionærer i moderselskab	0	-2.348.070
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	766.835	-5.741.298
	Årets pengestrøm	-565.970	-782.620
	Likvider		
	Likvider pr. 1/1	5.083.808	5.853.823
	Årets pengestrøm	-565.970	-782.620
	Valutakursregulering likvider	4.083	12.605
	Likvider pr. 31/12	4.521.921	5.083.808
	Ubenyttet træk på kreditter	38.360.577	39.249.701
	Likviditetsberedskab til rådighed	42.882.498	44.333.509



CAFÉMILJØ · DRIFT · **BYGGERI** · UDBYTTTE · CASHFLOW

Koncernens noteoversigt

Note 1	Anvendt regnskabspraksis	50
Note 2	Væsentlige regnskabsmæssige skøn	54
Note 3	Segmentoplysninger	56
Note 4	Nettoomsætning	56
Note 5	Vederlag til ledelsesmedlemmer	56
Note 6	Finansielle omkostninger	56
Note 7	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	57
Note 8	Skat af årets resultat	57
Note 9	Resultat pr. aktie	57
Note 10	Investeringsejendomme	58
Note 11	Tilgodehavender hos lejere	59
Note 12	Gæld til kreditinstitutter	60
Note 13	Hensatte forpligtelser	60
Note 14	Udskudt skat	61
Note 15	Ændring i driftskapital	61
Note 16	Provenu ved låneoptagelse, netto	62
Note 17	Honorar til selskabets generalforsamlingsvalgte revisor	62
Note 18	Kapitalforhold	63
Note 19	Finansielle risici	64
Note 20	Eventualforpligtelser	65
Note 21	Sikkerhedsstillelser og andre økonomiske forpligtelser	66
Note 22	Transaktioner med nærtstående parter	66
Note 23	Begivenheder efter balancedagen	66

Koncernens noter

NOTE 1 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Grundlag for udarbejdelse

Årsregnskabet for koncernen er udarbejdet i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU med virkning pr. 31. december 2024 samt yderligere danske oplysningskrav efter regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet og moderselskabsregnskabet præsenteres i DKK. Alle enheder i koncernen har EUR som funktionel valuta.

Nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag
Årsrapporten for 2024 er aflagt i overensstemmelse med de nye og ændrede standarder (IFRS/IAS) samt nye fortolkningsbidrag (IFRIC), der gælder for regnskabsåret.

Implementeringen af de nye og ændrede standarder, "IFRS 16 - Leasing", "IAS 1 - Præsentation af årsregnskaber" samt "IAS 7 - Pengestrømsopgørelse", har ikke medført ændringer i anvendt regnskabspraksis.

Vedtaget men ikke-ikrafttrådte standarder forventes ligeledes ikke at få væsentlig påvirkning på regnskabet. Man er begyndt at analysere IFRS 18, men det forventes ikke at have en væsentlig indvirkning på årsregnskabet.

Konsolidering

Koncernregnskabet omfatter EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S (moderselskabet), og de selskaber hvori moderselskabet direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmeretten eller på anden måde har en bestemmende indflydelse (datterselskaber).

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for moderselskabet og datterselskaberne ved sammenlægning af regnskabsposter med ensartet indhold og med efterfølgende eliminering af interne transaktioner samt interne aktiebesiddelser og mellemværender. Regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede virksomheder, der vurderes at udgøre en virksomhed, indregnes i koncernregnskabet fra overtagelsestidspunktet. Koncernen behandler en overtagelse som en virksomhedsovertagelse, når der udover investeringsobjekter også overtages en integreret mængde aktiviteter. Mere specifikt vurderes det i hvilket omfang, der overtages væsentlige processer, og i særlig grad i hvilket omfang dattervirksomheden leverer tillægsydelser (vedligehold, rengøring, sikkerhed, bogføring mv.) Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet.

Der har ikke været overtagelser af virksomheder i 2024.

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 aflægges, 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.

Omregning af fremmed valuta

Koncernregnskabet præsenteres i DKK. For hver af de rapporterede virksomheder i koncernen fastsættes en funktionel valuta. Den funktionelle valuta er den valuta, som benyttes som primær valuta for den

Koncernens noter

rapporterende virksomheds drift. Transaktioner i andre valutaer end den funktionelle valuta er transaktioner i 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 betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Ved omregning fra funktionel valuta til præsentationsvaluta er indtægter og omkostninger omregnet til gennemsnitskurser, der i al væsentlighed svarer til transaktionsdagens kurs, og aktiver og forpligtelser er omregnet til balancedagens kurs. Valutakursdifferencer opstået som følge af omregning af totalindkomstopgørelsen fra gennemsnitskurser til balancedagens kurs og ved omregning af egenkapitalen primo til balancedagens kurs er indregnet i totalindkomstopgørelsen under øvrig totalindkomst.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Koncernens nettoomsætning repræsenterer årets huslejeindtægter fra investeringsejendomme.

Indtægter måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag og indregnes lineært over lejeperioden. Nettoomsætning opgøres eksklusiv moms og med fradrag af rabatter.

Driftsomkostninger

Koncernens driftsomkostninger repræsenterer primært årets driftsomkostninger fra investeringsejendomme i form af vedligeholdelse og eksterne honorarer.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af koncernen, herunder omkostninger til ejendomsadministration, administrativt personale og kontoromkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster indeholder renteindtægter og -omkostninger vedrørende udlån, valutakursreguleringer, likvide beholdninger samt gældsforpligtelser. Finansielle

indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst med den del, der kan henføres til posteringer henholdsvis direkte på egenkapitalen og i anden totalindkomst.

Aktuelle skatteforpligtelser henholdsvis tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalt acontoskat. Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv henholdsvis afvikling af den enkelte forpligtelse.

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. Der indregnes ikke udskudt skat af eventuelle forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier opgjort i forbindelse med køb af investeringsejendomme i selskabsskabet, der ikke udgør en virksomhedssammenslutning.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast ved udlejning og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes som aktiver på overtagelsesdagen, der kan henføres til erhvervelsen. Ved køb af investeringsejendomme i selskabet skal købet anses for et aktivkøb, hvor kostprisen for selskabet fordeles ud på aktiver og forpligtelser i det overtagne selskab. Der indregnes ikke udskudt skat af eventuelle forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier opstået ved første indregning.

Koncernens noter

NOTE 1 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Måling ved første indregning sker til kostpris, hvilket for en erhvervet investeringsejendom omfatter købspris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, der kan henføres til erhvervelsen. Afholdte omkostninger, der tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, de afholdes.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme". Målingen sker ved anvendelse af en DCF-model, der bygger på eksterne data vedrørende afkastkrav til beregning af diskonteringsfaktor, samt de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme. Den i året anvendte opgørelsesmetode og den anvendte diskonteringsfaktor er stikprøvevist understøttet af mægler-vurderinger foretaget af eksterne mæglere samt af valuarvurderinger. Der henvises til note 2 for en nærmere beskrivelse.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under posten "Nettofortjeneste ved salg af investeringsejendomme".

IFRS 13 kræver en række kvantitative og kvalitative oplysninger om dagsværdimåling. Mange af disse oplysninger er relateret til de tre niveauer for måling af dagsværdi (dagsværdi-hierarkiet), baseret på hvilken type input der indgår ved værdiansættelsesmetoden.

- Niveau 1: Officielle kurser (ikke-regulerede noterede kurser i et aktivt marked for identiske aktiver eller forpligtelser, som virksomheden har adgang til på målingstidspunktet).
- Niveau 2: Observerbare input for aktivet eller forpligtelsen, enten direkte (dvs. som kurser) eller indirekte (dvs. afledt af kurser), som ikke indgår på niveau 1.
- Niveau 3: Input til måling af aktivet eller forpligtelsen, som ikke er baseret på observerbare markedsdata (ikke-observerbare input).

Et aktiv eller en forpligtelse indplaceres i sin helhed i et af de tre niveauer baseret på det laveste niveau af input, der er væsentlig for målingen.

Koncernen måler investeringsejendomme til dagsværdi. I det dagsværdien ikke kan udledes af et aktivt marked, er det nødvendigt, at ledelsen vurderer og vælger en hensigtsmæssig metode til opgørelse af dagsværdierne. Ved opgørelse af dagsværdier, der kræver specialiseret indsigt i relevante markedsforhold og værdiansættelsesteknikker, involveres uafhængige vurderingsekspertes. Når opgørelsen af dagsværdier i væsentligt omfang må baseres på ikke-observerbar input (niveau 3 i dagsværdi-hierarkiet), udøver ledelsen væsentlige regnskabsmæssige skøn vedrørende de input, der indgår i værdiansættelsen. De foretagne skøn over ikke-observerbare input i forbindelse med opgørelse af dagsværdier er beskrevet i note 2, Væsentlige regnskabsmæssige skøn. Koncernens investeringsejendomme må på baggrund af dette vurderes til at anvende måling efter niveau 3 i dagsværdi-hierarkiet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender omfatter tilgodehavender fra lejere samt andre tilgodehavender.

Tilgodehavender måles ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivning foretages på individuelt niveau ved brug af en samlet nedskrivningskonto.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Egenkapital

Reserve for valutakursomregning

Reserve vedrørende valutakursomregning i koncernregnskabet omfatter kursreguleringer, som er opstået ved omregning af regnskaber for koncernens virksomheder fra deres funktionelle valutaer til koncernens præsentationsvaluta (DKK). Ved hel eller delvis afhændelse af

Koncernens noter

en koncernvirksomhed indregnes valutakursreguleringen i resultatopgørelsen som en del af gevinst/tab ved afhændelsen.

Minoritetsinteresser

Dattervirksomhedernes poster indregnes fuldt i det konsoliderede regnskab. Minoritetsinteresser omfatter udenforstående aktionærers andel af egenkapitalen og årets resultat for dattervirksomheder, der ikke er 100%-ejede. Den del af dattervirksomhedernes resultat, der kan henføres til minoritetsinteresser, udgør en del af årets resultat. Minoritetsinteressernes andel af egenkapitalen medtages som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en begivenhed indtruffet før eller på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen. Hensatte forpligtelser måles til ledelsens bedste skøn over det beløb, hvormed forpligtelsen forventes at kunne indfries.

Ved målingen af hensatte forpligtelser foretages tilbagediskontering af de omkostninger, der er nødvendige for at afvikle forpligtelsen, hvis dette har en væsentlig effekt på målingen af forpligtelsen. Regnskabsårets forskydning i nutidsværdien indregnes under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme", hvor også hensættelsen føres.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme måles på tidspunktet for lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efter første indregning måles gæld til

kreditinstitutter til amortiseret kostpris ved anvendelse af "den effektive rentes metode" således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle restgæld indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster over låneperioden.

Anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Pengestrømsopgørelse

Likvidebeholdninger består af bankindeståender herunder anfordringskonti.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode. Pengestrømme opgøres fordelt på drift, investeringer og finansiering samt likviditet ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som resultat før finansielle poster reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital, betalte finansielle poster samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af materielle og finansielle aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed, samt optagelse og indfrielse af lån, afdrag på rentebærende gæld, samt udbetaling af udbytte.

Koncernens noter

NOTE 2 VÆSENTLIGE REGNSKABSMÆSSIGE SKØN

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet foretager ledelsen regnskabsmæssige skøn samt opstiller forudsætninger, som danner baggrund for indregning og måling samt præsentation af koncernens aktiver og forpligtelser. I det følgende er der redegjort for de væsentligste regnskabsmæssige skøn. Koncernens anvendte regnskabspraksis er beskrevet i note 1.

Regnskabsmæssige skøn

I forbindelse med årsregnskabets udarbejdelse har ledelsen foretaget en række regnskabsmæssige skøn, herunder fastlagt forudsætninger vedrørende fremtiden, som indebærer en betydelig risiko for en væsentlig regulering af den regnskabsmæssige værdi af aktiver eller forpligtelser inden for det næste regnskabsår. De væsentligste regnskabsmæssige skøn er relateret til opgørelse af dagsværdien af koncernens investeringsejendomme og de tilhørende hensættelser til incentivefee.

Koncernens investeringsejendomme indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en "Discounted Cash Flow"-model (DCF-model). Modellen tager udgangspunkt i ejendommenes fremtidige pengestrømme, der tilbagediskonteres med en fastlagt diskonteringsfaktor, hvor der er korrigeret for den enkelte ejendoms risiko. Der bruges terminalværdiberegninger.

Stikprøvevis indhentes årligt eksterne vurderinger til test af de beregnede dagsværdier. Vurderingerne indhentes stikprøvevist fra såvel mæglere som valuarer. Eksterne mæglerevurderinger 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 bliver 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. Der er indhentet valuarvurderinger af udvalgte ejendomme i efteråret 2024. Valuarvurderingerne anvendes primært til dokumentation af ejendommenes dagsværdi over for realkreditinstitut og sekundært til at bekræfte markedsudviklingen og understøtte koncernens beregnede dagsværdier.

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er årlige ændringer i lejeindtægter og driftsomkostninger samt diskonteringsrenten, som blandt

andet er sammensat af den risikofri rente (renten på den 10-årige tyske statsobligation), skat (den effektive skattesats i Tyskland), markedsrisikopræmie (det afkastkrav investor kræver for at forlade den risikofri rente) og inflation (langsigtet).

Parametrene er understøttet af eksterne kilder. Den langsigtede inflation er ved opgørelsen af årets diskonteringsrente 2%. I gennemsnit er der benyttet en tilbagediskonteringsfaktor på 5,81% mod 5,75% i 2023. Diskonteringsfaktoren for koncernens enkelte ejendomme ligger i spændet 5,6% til 6,35% mod 5,35% til 6,35% i 2023, idet de forskellige ejendomme inddeles i risikogrupper afhængig af deres beliggenhed. Eftersom diskonteringsfaktoren er på niveau med sidste år, specificeres de ikke yderligere. Diskonteringsfaktoren opgøres ikke særskilt for bolig henholdsvis erhverv, men vægtes på den enkelte ejendom.

Ved opgørelsen af de fremtidige pengestrømme er der lavet særskilte budgetter for henholdsvis lejeindtægter, tomgang og drifts- og vedligeholdelsesudgifter. Budgetteringen af disse poster til indregning i DCF-modellen revideres minimum halvårligt. Lejeindtægter tager udgangspunkt i den nuværende lejesituation. Kun når, der forelægger reel viden om fremtidige skift af lejere og renoveringer, indregnes lejestigninger som en del af lejeindtægterne udover de 2% (inflation).

Tomgangen er budgetteret med henholdsvis 2% og 4% for bolig og erhverv, hvilket er uændret i forhold til sidste år. Den realiserede tomgangsprocent for boliger var 1,3% og for erhverv 6,7% i 2024 (1,6% for bolig og 7,9% for erhverv i 2023). Dette forhold beregnes særskilt på den enkelte ejendom, idet fordeling mellem bolig og erhverv veksler fra ejendom til ejendom. For hver enkelt ejendom foreligger en drifts- og vedligeholdelsesplan, der beskriver de forventede vedligeholdelsestiltag. Disse planer er indregnet i DCF-modellen, og fremtidige drifts- og vedligeholdelsesomkostninger tillægges en årlig 2%-stigning jf. ovenstående.

Værdien af byggemuligheder indregnes til dagsværdi efter IFRS 13. Koncernen indtægtsfører potentiale, når der er opnået byggetilladelser på konkrete byggeprojekter, eller så snart det skønnes, efter assistance fra eksterne byggerådgivere, at ikke udnyttede byggekvaladratmeter vil kunne repræsentere en værdi og er realiserbare.

Koncernens noter

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør DKK 1.510 mio. pr. 31. december 2024. Følsomheden er primært afhængig af markedets forrentningskrav. I den øverste tabel i nedenstående er der taget udgangspunkt i afkastkravet. Hvis eksempelvis afkastkravet stiger med 0,5%-point, vil ejendommens værdier falde med DKK 166 mio. Modsat vil et fald på 0,5% betyde en stigning i ejendomsværdierne på DKK 216 mio.

En ændring af lejeindtægter/lejeomkostninger kan også påvirke ejendommens dagsværdi, se den nederste tabel. Den primære drift kan defineres som lejeindtægter med fradrag af tomgang, driftsomkostninger i form af vedligeholdelsesudgifter og andre eksterne honorarer til drift af ejendommene samt omkostninger til administration og ledelse.

FØLSOMHEDSANALYSE AF INVESTERINGSEJENDOMMES DAGSVÆRDI

Afkastkrav i %	Dagsværdi MDKK		Egenkapitalforrentning før skat		Indre værdi pr. aktie	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Ændring = -1%	2.020	1.986	72,0%	34,3%	441,03	430,32
Ændring = -0,5%	1.726	1.672	41,5%	-1,6%	335,83	317,92
Ændring = -0,25%	1.610	1.550	26,1%	-19,2%	294,39	274,09
Basis	1.510	1.444	10,7%	-36,7%	258,42	236,24
Ændring = 0,25%	1.422	1.352	-4,8%	-54,0%	226,90	203,22
Ændring = 0,5%	1.344	1.270	-20,3%	-71,1%	199,06	174,16
Ændring = 1%	1.213	1.134	-51,6%	-104,8%	152,10	125,38

Bruttoresultat	Dagsværdi MDKK		Egenkapitalforrentning før skat		Indre værdi pr. aktie	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Ændring = -1%	1.496	1.430	8,4%	-39,2%	253,40	231,12
Ændring = -0,5%	1.503	1.437	9,5%	-37,9%	255,91	233,68
Ændring = -0,25%	1.506	1.440	10,1%	-37,3%	257,17	234,96
Basis	1.510	1.444	10,7%	-36,7%	258,42	236,24
Ændring = 0,25%	1.513	1.447	11,3%	-36,0%	259,67	237,51
Ændring = 0,5%	1.517	1.451	11,8%	-35,4%	260,93	238,79
Ændring = 1%	1.524	1.458	13,0%	-34,2%	263,44	241,35

Koncernens noter

NOTE 3 SEGMENTOPLYSNINGER

Koncernens eneste aktivitet er udlejning af investeringsejendomme med hovedvægt på boligudlejning, og koncernens omsætning består således udelukkende af indtægterne ved udlejning af investeringsejendomme. Koncernen har udelukkende udlejningsejendomme beliggende i Berlin. Koncernen opererer således ikke på andre geografiske områder, og aktiviteterne styres

og rapporteres under ét, hvorfor koncernen kun har et operationelt segment.

Geografiske oplysninger
Koncernen har udelukkende investeringsejendomme i Tyskland, og al omsætning hidrører derfor fra Tyskland.

NOTE 4 NETTOOMSÆTNING / DKK

	2024	2023
Huslejeindtægter, Bolig	44.877.534	42.263.928
Huslejeindtægter, Erhverv	16.964.073	15.643.286
Nettoomsætning i alt	61.841.607	57.907.214

Betalingsbetingelser for leje fremgår som værende forud for måneden, aconto betaling for vand, varme etc sker ligeledes forud for måneden.

NOTE 5 VEDERLAG TIL LEDELSESMEDELMER / DKK

	2024	2023
Bestyrelshonorar	420.000	360.000
Bestyrelshonorar i alt	420.000	360.000

Der er ingen fastansatte medarbejdere i selskabet. Aflønningen af selskabets registrerede direktion er omfattet af selskabets administrationsaftale, og udgør

17 % af honoraret. Der henvises til note 22 for nærmere oplysning omkring aftalen.

NOTE 6 FINANSIELLE OMKOSTNINGER / DKK

	2024	2023
Valutakurstab, netto	-30.792	-49.516
Renter af gæld til finansieringsinstitutter	-28.656.866	-17.945.979
Finansielle omkostninger i alt	-28.687.658	-17.995.495

Koncernens noter

NOTE 7	DAGSVÆRDIREGULERING AF INVESTERINGSEJENDOMME / DKK	2024	2023
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	52.314.618	-268.119.415
	Dagsværdiregulering af hensatte forpligtelser vedrørende ejendomme*	-2.293.000	8.660.000
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt	50.021.618	-259.459.415

*Posten viser årets henlæggelse til salgs- og incentivefee, se note 13.

NOTE 8	SKAT AF ÅRETS RESULTAT / DKK	2024	2023
	Aktuel skat	-59.453	-58.353
	Ændring i udskudt skat	-10.045.066	38.316.540
	Regulering af skat for tidligere år	-119.860	-20.995
	Skat af årets resultat i alt	-10.224.379	38.237.192
	Afstemning af effektiv skatteprocent		
	Beregnet skat af resultat før skat ved en skatteprocent på 16%	-9.928.728	38.411.840
	Skatteeffekt af:		
	Ikke-fradragsberettigede omkostninger	-175.791	-153.653
	Regulering tidligere år	-119.860	-20.995
		-10.224.379	38.237.192
	Effektiv skatteprocent	16,48%	15,93%

Note 9	RESULTAT PR. AKTIE / DKK	2024	2023
	Resultat pr. aktie	22,07	-85,96
	Resultat pr. aktie, udvandet	22,07	-85,96
	Resultat pr. aktie for koncernen er beregnet på grundlag af følgende beløb:		
	Årets resultat	51.830.770	-201.836.810
	Årets resultat anvendt til beregning af udvandet resultat pr. aktie	51.830.770	-201.836.810
	Gennemsnitlig antal aktier, stk.	2.348.070	2.348.070
	Gennemsnitlig antal aktier, stk., udvandet	2.348.070	2.348.070

Koncernens noter

NOTE 10 INVESTERINGSEJENDOMME / DKK	2024	2023
Dagsværdi pr. 1/1	1.443.833.959	1.692.177.972
Tilgange, forbedringer i eksisterende ejendomme	12.165.741	16.141.661
Årets dagsværdiregulering netto	52.314.618	-268.119.415
Årets valutakursomregning netto	1.462.018	3.633.741
Dagsværdi pr. 31/12	1.509.776.336	1.443.833.959
Lejeindtægter fra investeringsejendomme	61.841.607	57.907.214
Direkte driftsomkostninger, udlejede arealer	-17.289.787	-16.598.997
Direkte driftsomkostninger, ikke-udlejede arealer	-329.480	-266.474
Bruttoresultat	44.222.340	41.041.743
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	52.314.618	-268.119.415
Bruttoresultat inkl. dagsværdireguleringer	96.536.958	-227.077.672

Koncernens investeringsejendomme består af 25 ejendomme, som rummer 765 bolig- og 89 erhvervslejemål pr. 31. december 2024 (25 ejendomme, 760 bolig- og 86 erhvervslejemål pr. 31. december 2023). Disse har en samlet størrelse på i alt 67.507 m² fordelt på henholdsvis 52.009 m² bolig og 15.498 m² erhverv pr. 31. december 2024 (ialt 66.946 m², 51.700 m² bolig, 15.246 m² erhverv pr. 31. december 2023).

Investeringsejendommene er placeret i følgende områder i Berlin: Charlottenburg, Wilmersdorf, Moabit, Steglitz, Prenzlauer Berg, Mitte, Wedding, Karlshorst, Lichtenberg, Friedrichshain og Lichtenrade. For gennemgang af væsentlige regnskabsmæssige skøn af investeringsejendommene, henvises til note 2.

Koncernens noter

NOTE 11 TILGODEHAVENDER HOS LEJERE / DKK

Pr. 31/12 udgør tilgodehavender hos lejere:	2024	2023
Forfalden 0-3 mdr.	545.692	702.639
Forfalden 4-6 mdr.	456.555	318.561
Forfalden 6-12 mdr.	1.806.792	1.180.445
I alt	2.809.039	2.201.645
Hensættelse til tab:		
Pr. 1/1	1.114.688	800.510
Årets tilgang	47.078	312.291
Valutakursomregning	1.125	1.887
Pr. 31/12	1.162.891	1.114.688
Tilgodehavender hos lejere	1.646.148	1.086.957

I tilgodehavender hos lejere pr. 31. december 2024 indgår tilgodehavender hos lejere til en nominal værdi af TDKK 1.646 (2023: TDKK 1.087). Hensættelse til tab på tilgodehavender hos lejere foretages efter en individuel

vurdering. Lejere med en forfalden saldo > 12 mdr. nedskrives regnskabsmæssigt fuldt ud og indgår herefter ikke længere i tilgodehavender hos lejere, men følges stadig retsmæssigt.

Koncernens noter

NOTE 12 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER / DKK

				2024	2023
Lang gæld	Rente	Refinansiering	Udløber		
Nykredit 1.775.500 Euro F5	0,12%	31.12.2026	31.12.2026	13.222.570	13.198.865
Nykredit 18.000.000 Euro F5	0,12%	31.12.2026	31.12.2026	134.126.624	133.923.674
Nykredit 16.200.000 Euro F3	2,74%	01.01.2028	31.12.2029	120.749.153	120.596.891
Nykredit 5.000.000 Euro F3	2,74%	01.01.2028	31.12.2031	37.194.823	37.145.565
Nykredit 5.000.000 Euro F4	1,13%	01.01.2026	31.12.2031	37.194.540	37.145.353
Nykredit 28.529.000 Euro EUR3M	3,04%	30.09.2025	31.03.2032	211.238.109	210.862.541
Nykredit 31.247.100 Euro EUR3M	3,04%	30.09.2025	31.03.2032	231.863.620	0
Nykredit 12.000.000 Euro F5	0,42%	31.12.2023	31.12.2028	0	89.287.292
Nykredit 19.100.000 Euro F4	0,07%	31.12.2023	31.12.2029	0	142.213.817
Lang gæld i alt				785.589.439	784.373.998
Kort gæld	Rente				
Bankgæld	Variabel			16.449.910	15.623.048
Kort gæld i alt				16.449.910	15.623.048

Lang gæld er realkreditlån, som er afdragsfri.

Kort gæld til banker er kreditter, der løbende fornyes efter årlig kreditgennemgang og dermed ikke skal indfries på kort sigt.

NOTE 13 HENSATTE FORPLIGTELSER / DKK

	ØVRIGE	SALGSFEE
Pr. 1/1 2024	1.565.735	7.825.045
Hensat for året	0	2.293.000
Anvendt i året	-1.564.126	0
Valutakursomregning	-609	10.532
Pr. 31/12 2024	0	10.128.577

Koncernen har indgået aftaler om køb af ejendomme, der indebærer, at en del af honoraret tilfalder administrationsselskabet. Honoraret afhænger af en fremtidig salgspris for ejendommene og kan således først opgøres endeligt på salgstidspunktet. Nutidsværdien af ledelsens bedste skøn over honorarer til fremtidig afregning indregnes som en hensat forpligtelse på statusdagen.

Modværdien af den hensatte forpligtelse indregnes som en del af kostprisen for investeringsejendommene. Efterfølgende reguleringer hertil indregnes som en del af dagsværdireguleringen for investeringsejendommene. Øvrige forpligtelser vedrører hensatte beløb i forbindelse med fraflytning af lejemål.

Koncernens noter

NOTE 14 UDSKUDT SKAT / DKK	2024	2023
Udskudt skat relaterer sig til følgende:		
Investeringsejendomme	112.181.491	100.032.176
Incentive fee	-1.618.400	-1.251.520
Øvrige hensættelser	-96.414	-95.360
Fremført underskud tidligere år + årets underskud (Ej tidsbegrænset)	-24.341.213	-22.723.707
Valutakursomregning	115.602	29.567
Udskudt skat, netto	86.241.066	75.991.156
Udskudt skatteaktiv/-passiv fremgår af balancen som følger:		
Udskudt skatteforpligtelse	86.241.066	75.991.156
Udskudt skat, netto	86.241.066	75.991.156

Koncernen har valgt at indregne værdien af det skattemæssige underskud i Tyskland, eftersom underskuddet forventes anvendt til modregning i fremtidige skattepligtige indkomster ved den løbende drift eller ved realisation af ejendomme.

NOTE 15 ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL / DKK	2024	2023
Ændring i tilgodehavender mv.	-489.468	-82.720
Ændring i leverandørgæld og anden gæld mv.	-355.752	-801.523
Samlet ændring i driftskapital	-845.220	-884.243

Koncernens noter

NOTE 16 PROVENU VED LÅNEOPTAGELSE, NETTO / DKK	2024	2023
Gæld til kreditinstitutter, pr. 1/1	784.373.998	782.249.334
Pengestrømme	-36.963	-17.257
Ikke kontante transaktioner inkl. kursreguleringer	1.252.404	2.141.921
Gæld til kreditinstitutter, pr. 31/12	785.589.439	784.373.998
Bankgæld, pr. 1/1	15.623.048	18.965.603
Pengestrømme	803.798	-3.375.971
Ikke kontante transaktioner inkl. kursreguleringer	23.064	33.416
Bankgæld, pr. 31/12	16.449.910	15.623.048
Provenu ved låneoptagelse i alt	766.835	-3.393.228

NOTE 17 HONORAR TIL SELSKABETS GENERALFORSAMLINGSVALGTE REVISOR / DKK	2024	2023
Deloitte:		
Honorar for lovpligtig revision	299.726	274.117
Revisionshonorar Deloitte i alt	299.726	274.117

Revisionshonorar er indregnet under administrationsomkostninger.

Koncernens noter

NOTE 18 KAPITALFORHOLD

Koncernens kapital er på DKK 234.807.000. Selskabet er noteret på First North på Nasdaq OMX Nordic med 2.348.070 aktier, stykstørrelse 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

I henhold til selskabets vedtægter må selskabets og selskabets datterselskabers lån samlet højst udgøre 75% af koncernens regnskabsmæssige balance opgjort på lånetidspunktet. Selskabets datterselskaber kan på lånetidspunktet have lån hos tredjemand på mere end 75% af det enkelte datterselskabs balance. Koncernens realkreditbelåning samt bankgæld udgør 53% af balancesummen, mens den udgjorde 56% i 2023.

EgnsINVEST Holding A/S ejer 16,13% af aktierne. Sparekassen Danmark ejer 8,29% af aktierne. Sparekassen Kronjylland ejer 7,46% af aktierne.

Aktiekapitalen er fuldt indbetalt.

Bestyrelsen er bemyndiget til i tiden indtil 27. maj 2026 ad en eller flere gange at forhøje selskabets aktiekapital ved kontantindskud eller på anden måde med indtil nominelt DKK 1.000.000.000 ved tegning af nye aktier.

Aktierne, der skal være omsætningspapirer, udstedes til ihændehaber og skal være ligestillet med den bestående aktiekapital. Bestyrelsen er bemyndiget til at foretage de i forbindelse med kapitaludvidelsen nødvendige vedtægtsændringer. Bestyrelsen er bemyndiget til helt eller delvist at fravige den forholdsmæssige fortegningsret for bestående aktionærer i selskabslovens § 162, såfremt aktietegningen sker til markedskurs.

Koncernens noter

NOTE 19 FINANSIELLE RISICI / DKK

Likviditetsrisiko

Gældsforpligtelserne forfalder som følger	Forfalder			I alt	Regnskabs- mæssig værdi
	inden 1 år	Forfalder 2-5 år	Forfalder 6-20		
2024					
Lån fra kreditinstitutter	24.998.464	418.728.994	419.999.587	863.727.045	785.589.439
Bankgæld	16.449.910	0	0	16.449.910	16.449.910
Leverandør af varer	3.774.718	0	0	3.774.718	3.774.718
Anden gæld	2.339.265	0	0	2.339.265	2.339.265
	47.562.357	418.728.994	419.999.587	886.290.938	808.153.332
2023					
Lån fra kreditinstitutter	28.201.428	365.943.619	567.996.893	962.141.940	784.373.998
Bankgæld	15.623.048	0	0	15.623.048	15.623.048
Leverandør af varer	3.469.570	0	0	3.469.570	3.469.570
Anden gæld	2.324.603	0	0	2.324.603	2.324.603
	49.618.649	365.943.619	567.996.893	983.559.161	805.791.219

De anførte beløb er inklusiv renter, der forventes betalt.

Koncernen har ubenyttet træk på kreditter på DKK 38,36 mio.

	Regnskabsmæssig værdi		Dagsværdi	
	2024	2023	2024	2023
Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris				
Tilgodehavende hos lejere	1.646.148	1.086.957	1.646.148	1.086.957
Andre tilgodehavender	344.908	464.304	344.908	464.304
Likvide beholdninger	4.521.921	5.083.808	4.521.921	5.083.808
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris				
Gæld til kreditinstitutter	785.589.439	784.373.998	782.909.062	767.154.427
Bankgæld	16.449.910	15.623.048	16.449.910	15.623.048
Leverandør af varer	3.774.718	3.469.570	3.774.718	3.469.570
Anden gæld	2.339.265	2.324.603	2.339.265	2.324.603

Dagsværdi af langfristet gæld oplyst i denne note klassificeres som niveau 2 i dagsværdi-hierarkiet, idet input til måling af forpligtelsen er baseret på direkte markedsdata (dvs. som kurser) eller indirekte (dvs. afledt af kurser). Dagsværdien af gæld til kreditinstitutter er opgjort ud fra offentliggjorte kurser pr. 31. december 2024.

Valutarisici

Koncernens valutarisici afdækkes primært gennem fordeling af indtægter og omkostninger i samme valuta (EUR). En mindre andel af selskabets omkostninger genereres i Danmark og skal dermed betales i danske kroner. Da der er fastkurspolitik i EUR/DKK, vil der dog ikke være væsentlig eksponering på valutakursrisikoen.

Koncernens noter

NOTE 19 FINANSIELLE RISICI FORSAT

Renterisici

Koncernen er som følge af sin drift og investeringer eksponeret over for ændringer i renteniveau. Det er koncernens politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Koncernens finansielle styring retter sig således alene mod styring af allerede påtagne finansielle risici. Der anvendes ikke derivater.

En ændring i renten vil påvirke afkastet på koncernens ejendomme. Se note 2 for en følsomhedsanalyse.

Koncernen har optaget en væsentlig rentebærende gæld i forbindelse med ejendomsinvesteringerne. Gælden er fordelt på realkreditlån og banklån. Det er selskabets politik at operere med en fordeling af gælden, hvor realkreditlån udgør ca. 80% af fremmedfinansieringen og banklån ca. 20%, hvis behovet for banklån er til stede.

Koncernen har en rentestrategi, hvor lånene spredes ud på F3-, F4- og F5-lån. Strategien er valgt for at risikosprede og fordele refinansieringsdatoerne løbende ud på flere år. Tidligere bestod låneporteføljen kun af F5-lån. Der henvises til note 12 for en oversigt over refinansieringsdatoer. Seneste refinansiering af lånene fandt sted 31. december 2024 og udgjorde ca. 20% af realkreditgælden. Som følge af den seneste tids rentesænkninger, har renten igen ramt et niveau, hvor selskabet finder det attraktivt at binde renten for en længere periode. Selskabet har derfor i forbindelse med refinansieringen valgt at placere denne del af gælden i F3-lån. Ved refinansieringen i 2023 valgte selskabet af gå kort i EUR3M

med de 30% af låneporteføljen, der skulle refinansieres. Den øvrige halvdel af selskabets lån er stadig fordelt på F3-, F4- og F5-lån. Selskabet er dermed tilbage til den hidtidige rentestrategi om at fordele selskabets lån på forskellige refinansieringstidspunkter og med forskellige renteprofiler for at sprede risikoen. Samtidig har selskabet en konservativ belåningsgrad, idet denne kun udgør ca. 52% af selskabets ejendomsværdier.

Der er variabel rente på koncernens banklån og realkreditlånets bidragsats, hvilket udgør en renterisiko. Det er vores vurdering, at disse risici har en ubetydelig indvirkning på koncernens resultat og egenkapital.

Likviditetsrisici

Koncernen foretager likviditetsstyring og afstemmer herigennem løbende dens kreditbehov med dens långivere og sørger for, at der altid er et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til at imødekomme uforudsete udgifter. Långivere orienteres løbende om selskabets drift, således undersøges muligheden for udvidelse af kreditfaciliteter jævnligt. Se forfaldsoversigten note 19 på side 64.

Kreditrisici

Kreditrisici kan opstå, hvis primært lejere misligholder deres forpligtelser. Spredningen og boniteten i lejekredsen betyder, at koncernen vurderer, at der ikke er en kreditrisiko, der er højere end branchens generelt. Koncernen har ikke væsentlige risici knyttet til enkelte lejere, se yderligere i note 11.

NOTE 20 EVENTUALFORPLIGTELSE

Der er ingen verserende retssager.

Kontraktlige forpligtelser:

Koncernen har kontraktlige forpligtelser til faste samarbejdspartnere med en uopsigelig på seks til firetve måneder. Forpligtelsen, som ikke er indregnet i balancen, udgør TDKK 7.023.

Koncernens noter

NOTE 21	SIKKERHEDSSTILLELSER OG ANDRE ØKONOMISKE FORPLIGTELSE / DKK	2024	2023
	Sikkerhedsstillelser		
	Der er stillet følgende sikkerhed i investeringsejendomme over for koncernens bankforbindelser:		
	Samlet sikkerhedsstillelser	846.971.100	846.165.002
	Samlet regnskabsmæssig værdi af aktiver stillet til sikkerhed	1.509.776.336	1.443.833.959
	Samlet sikret regnskabsmæssig værdi af gæld	785.589.439	784.373.998

Koncernen har ikke foretaget andre pantsætninger eller sikkerhedsstillelser pr. 31/12 2024.

NOTE 22	TRANSAKTIONER MED NÆRTSTÅENDE PARTER / DKK	2024	2023
	Resultatopgørelsen		
	Administrationshonorar EgnsinVEST Management A/S	10.721.986	11.099.120
	Bestyrelseshonorar	420.000	360.000
	Balance		
	Årets byggerådgivningshonorar og købhonorar til EgnsinVEST Management A/S indeholdt i posten Investeringsejendomme	1.838.851	3.486.488
	Årets administrationshonorar EgnsinVEST Management A/S indeholdt i posten		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.112.885	1.134.505

Koncernens nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter datterselskaber, selskabernes bestyrelser, direktion og ledende medarbejdere samt disse personers relaterede familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter endvidere selskaber, hvori førnævnte personkreds har væsentlige interesser. Herudover kan ledende personer, der har ansvar for planlægning, gennemførelse og kontrol af aktiviteterne i virksomheden, også betragtes som nærtstående parter.

EgnsinVEST Management A/S er nærtstående som følge af sammenfald i ledelse og den indgåede administrationsaftale. Grundlaget for interesseforbundne selskaber er selskaber, hvor koncernens ledende personer har væsentlig indflydelse.

Med undtagelse af aflønning er der ikke indgået transaktioner med bestyrelsen og direktionen.

NOTE 23 BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

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

EGNSINVEST EJENDOMME TYSKLAND A/S - CVR. NR. 30 55 77 51

Moderselskabet



INDBYGGERE · EFTERSPØRGSEL · ALTANER · VÆKST

Moderselskabets resultatopgørelse

1. januar – 31. december

NOTE	DKK	2024	2023
3	Nettoomsætning	40.230.649	38.280.533
9	Driftsomkostninger	-11.196.754	-10.547.000
	Bruttoresultat	29.033.895	27.733.533
4	Administrationsomkostninger	-2.656.010	-2.625.011
	Resultat af primær drift	26.377.885	25.108.522
5	Finansielle indtægter	11.148.774	10.195.680
6	Finansielle omkostninger	-30.804.442	-19.772.758
	Resultat før dagsværdireguleringer og skat	6.722.217	15.531.444
7	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	27.534.010	-162.056.740
	Resultat før skat	34.256.227	-146.525.296
8	Skat af årets resultat	-8.853.609	28.866.955
	Årets resultat	25.402.618	-117.658.341

Moderselskabets totalindkomstopgørelse

1. januar - 31. december

DKK	2024	2023
Årets resultat	25.402.618	-117.658.341
Poster som kan blive reklassificeret til resultatet		
Valutakursregulering ved omregning fra funktionel valuta til præsentationsvaluta	242.844	700.042
Anden totalindkomst i alt	242.844	700.042
Årets totalindkomst	25.645.462	-116.958.299

Moderselskabets balance – aktiver

Pr. 31. december

NOTE	DKK	2024	2023
	Langfristede aktiver		
	Materielle aktiver		
9	Investeringsejendomme	974.943.962	936.552.128
	Materielle aktiver i alt	974.943.962	936.552.128
	Andre langfristede aktiver		
10	Kapitalandele i tilknyttede selskaber	171.056.777	171.056.777
	Andre langfristede aktiver i alt	171.056.777	171.056.777
	Langfristede aktiver i alt	1.146.000.739	1.107.608.905
	Kortfristede aktiver		
	Tilgodehavender		
11	Tilgodehavender hos lejere	1.332.908	893.618
21	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	194.124.439	189.946.914
	Andre tilgodehavender	301.014	342.571
	Periodeafgrænsningsposter	76.742	103.777
	Selskabsskat	93.313	89.846
	Tilgodehavender i alt	195.928.416	191.376.726
	Likvide beholdninger	1.627.156	1.687.150
	Kortfristede aktiver i alt	197.555.572	193.063.876
	Aktiver i alt	1.343.556.311	1.300.672.781

Moderselskabets balance – passiver

Pr. 31. december

NOTE	DKK	2024	2023
Egenkapital			
	Aktiekapital	234.807.000	234.807.000
	Overkurs	2.604.000	2.604.000
	Reserve for valutakursomregning	328.356	85.512
	Overført resultat	177.604.740	152.202.122
	Egenkapital i alt	415.344.096	389.698.634
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
12	Gæld til kreditinstitutter	785.589.439	784.373.998
13	Hensatte forpligtelser	10.128.577	9.390.780
14	Udskudt skat	72.058.012	63.039.152
	Langfristede forpligtelser i alt	867.776.028	856.803.930
Kortfristede forpligtelser			
12	Banklån	16.449.910	15.622.718
21	Gæld til tilknyttede virksomheder	39.537.027	34.841.668
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.895.750	2.133.666
	Anden gæld	1.553.500	1.572.165
	Kortfristede forpligtelser i alt	60.436.187	54.170.217
	Forpligtelser i alt	928.212.215	910.974.147
	Passiver i alt	1.343.556.311	1.300.672.781

Moderselskabets egenkapitalopgørelse

DKK	Aktiekapital	Overkurs	Reserve for valutakurs-omregning	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 01/01 2023	234.807.000	2.604.000	-614.530	272.208.533	509.005.003
Årets resultat				-117.658.341	-117.658.341
Anden totalindkomst			700.042		700.042
Totalindkomst			700.042	-117.658.341	-116.958.299
Udbetalt udbytte				-2.348.070	-2.348.070
Egenkapital pr. 31/12 2023	234.807.000	2.604.000	85.512	152.202.122	389.698.634
Årets resultat				25.402.618	25.402.618
Anden totalindkomst			242.844		242.844
Totalindkomst			242.844	25.402.618	25.645.462
Egenkapital pr. 31/12 2024	234.807.000	2.604.000	328.356	177.604.740	415.344.096

Moderselskabets pengestrømsopgørelse

NOTE	DKK	2024	2023
	Resultat af primær drift	26.377.885	25.108.522
	Reguleringer til pengestrømme:		
15	Ændringer i driftskapital	-304.878	-103.818
	Pengestrømme fra primær drift	26.073.007	25.004.704
	Renteindbetalinger	11.148.774	10.195.680
	Renteudbetalinger	-30.299.653	-19.354.441
	Pengestrøm fra driftsaktivitet	6.922.128	15.845.943
	Forbedring af investeringsejendomme	-8.422.606	-6.092.990
	Mellemregning med tilknyttede selskaber	664.701	-5.150.290
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-7.757.905	-11.243.280
16	Provenu ved låneoptagelse, netto	774.259	-3.400.475
	Udbetalt udbytte til aktionærer i moderselskab	0	-2.348.070
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	774.259	-5.748.545
	Årets pengestrøm	-61.518	-1.145.882
	Likvider		
	Likvider pr. 1/1	1.687.150	2.827.243
	Årets pengestrøm	-61.518	-1.145.882
	Valutakursregulering likvider	1.524	5.789
	Likvider pr. 31/12	1.627.156	1.687.150
	Ubenyttet træk på kreditter	38.360.577	39.249.701
	Likviditetsberedskab til rådighed	39.987.733	40.936.852



PARK · **BYGGETILLAEDELSE** · BYLIV · TURISME · LEJE

Moderselskabets noteoversigt

Note 1	Anvendt regnskabspraksis	76
Note 2	Væsentlige regnskabsmæssige skøn	77
Note 3	Nettoomsætning	79
Note 4	Vederlag til ledelsesmedlemmer	79
Note 5	Finansielle indtægter	79
Note 6	Finansielle omkostninger	79
Note 7	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	80
Note 8	Skat	80
Note 9	Investeringsejendomme	81
Note 10	Kapitalandele i tilknyttede selskaber	81
Note 11	Tilgodehavender hos lejere	82
Note 12	Gæld til kreditinstitutter	82
Note 13	Hensatte forpligtelser	83
Note 14	Udskudt skat	83
Note 15	Ændring i driftskapital	83
Note 16	Provenu ved låneoptagelse, netto	84
Note 17	Honorar til selskabets generalforsamlingsvalgte revisor	84
Note 18	Finansielle risici	85
Note 19	Eventualforpligtelser	86
Note 20	Sikkerhedsstillelser og andre økonomiske forpligtelser	87
Note 21	Transaktioner med nærtstående parter	87
Note 22	Begivenheder efter balancedagen	87

Moderselskabets noter

NOTE 1 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udarbejdelse

Årsregnskabet for EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S er udarbejdet i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU med virkning pr. 31. december 2024 samt yderligere danske oplysningskrav til årsregnskaber for B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Regnskabet aflægges i DKK. Selskabets funktionelle valuta er EUR.

EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S' anvendte regnskabspraksis er den samme som for koncernen, jf. note 1 til koncernregnskabet med tillæg af følgende:

Kapitalandele i tilknyttede selskaber

Kapitalandele i tilknyttede selskaber måles til kostpris. Såfremt kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives denne til lavere værdi.

Udbytte

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede selskaber indregnes i moderselskabets resultatopgørelse, når der er erhvervet endelig ret til udbyttet, hvilket typisk vil sige på tidspunktet for generalforsamlingens godkendelse af udlodningen fra det pågældende selskab.

Skat

Moderselskabet indregner skatten fra danske K/S- og tyske K/G-selskaber i sin skat, idet de er skattemæssigt transparente, og indkomsten fra disse selskaber skal henføres til moderselskabets skattepligtige indkomst.

Moderselskabets noter

NOTE 2 VÆSENTLIGE REGNSKABSMÆSSIGE SKØN

Ved udarbejdelsen af moderselskabets regnskab foretager ledelsen regnskabsmæssige skøn samt opstiller forudsætninger, som danner baggrund for indregning og måling samt præsentation af moderselskabets aktiver og forpligtelser. I det følgende er der redegjort for de væsentligste regnskabsmæssige skøn. Moderselskabets anvendte regnskabspraksis er beskrevet i note 1.

Regnskabsmæssige skøn

I forbindelse med årsregnskabets udarbejdelse har ledelsen foretaget en række regnskabsmæssige skøn, herunder fastlagt forudsætninger vedrørende fremtiden, som indebærer en betydelig risiko for en væsentlig regulering af den regnskabsmæssige værdi af aktiver eller forpligtelser inden for det næste regnskabsår. De væsentligste regnskabsmæssige skøn er relateret til opgørelse af dagsværdien af moderselskabets investeringsejendomme.

Selskabets investeringsejendomme indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en "Discounted Cash Flow"-model (DCF-model). Modellen tager udgangspunkt i ejendommenes fremtidige pengestrømme, der tilbagediskonteres med en fastlagt diskonteringsfaktor, hvor der er korrigeret for den enkelte ejendoms risiko. Der bruges terminalværdiberegninger.

Stikprøvevis indhentes årligt eksterne vurderinger til test af de beregnede dagsværdier. Vurderingerne indhentes stikprøvevist fra såvel mæglere som valuarer. Eksterne mæglerevurderinger 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 bliver 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. Der er indhentet valuarvurderinger af udvalgte ejendomme i efteråret 2024. Valuarvurderingerne anvendes primært til dokumentation af ejendommenes dagsværdi over for realkreditinstitut og sekundært til at bekræfte markedsudviklingen og understøtte selskabets beregnede dagsværdier.

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er de årlige ændringer i lejeindtægter og

driftsomkostninger samt diskonteringsrenten, som blandt andet er sammensat af den risikofri rente (renten på den 10-årige tyske statsobligation), skat (den effektive skattesats i Tyskland), markedsrisikopræmie (det afkastkrav investor kræver for at forlade den risikofri rente) og inflation (langsigtet).

Parametrene er understøttet af eksterne kilder. Den langsigtede inflation er ved opgørelsen af årets diskonteringsrente 2%. I gennemsnit er der benyttet en tilbagediskonteringsfaktor på 5,81% mod 5,75% i 2023. Diskonteringsfaktoren for moderselskabets enkelte ejendomme ligger i spændet 5,60% til 6,25% mod 5,35% til 6,25% i 2023, idet de forskellige ejendomme inddeles i risikogrupper afhængig af deres beliggenhed. Eftersom diskonteringsfaktoren er på niveau med sidste år, specificeres de ikke yderligere. Diskonteringsfaktoren opgøres ikke særskilt for bolig henholdsvis erhverv, men vægtes på den enkelte ejendom.

Ved opgørelsen af de fremtidige pengestrømme er der lavet særskilte budgetter for henholdsvis lejeindtægter, tomgang og drifts- og vedligeholdelsesudgifter. Budgetteringen af disse poster til indregning i DCF-modellen revideres minimum halvårligt. Lejeindtægter tager udgangspunkt i den nuværende lejesituation. Kun når, der forelægges reel viden om fremtidige skift af lejere og renoveringer, indregnes lejestigninger som en del af lejeindtægterne udover de 2% (inflation).

Tomgangen er budgetteret med henholdsvis 2% og 4% for bolig og erhverv. Dette forhold beregnes særskilt på den enkelte ejendom, idet fordeling mellem bolig og erhverv veksler fra ejendom til ejendom. For hver enkelt ejendom foreligger en drifts- og vedligeholdelsesplan, der beskriver de forventede vedligeholdelsestiltag. Disse planer er indregnet i DCF-modellen, og fremtidige drifts- og vedligeholdelsesomkostninger tillægges en årlig 2%-stigning.

Værdien af byggemuligheder indregnes til dagsværdi efter IFRS 13. Koncernen indtægtsfører potentiale, når der er opnået byggetilladelser på konkrete byggeprojekter, eller så snart det skønnes, efter assistance fra eksterne byggerådgivere, at ikke udnyttede byggekvadratmeter vil kunne repræsentere en værdi og er realiserbare.

Moderselskabets noter

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør DKK 975 mio. pr. 31. december 2024. Følsomheden er primært afhængig af markedets forrentningskrav. I øverste tabel på næste side er der taget udgangspunkt i afkastkravet. Hvis eksempelvis afkastkravet stiger med 0,5%-point, vil ejendommens værdier falde med DKK 104 mio. Modsat vil et fald på 0,5% betyde en stigning i ejendomsværdierne på DKK 135 mio.

En ændring af den primære drift kan også påvirke ejendommens dagsværdi, se nederste tabel på næste side. Den primære drift kan defineres som lejeindtægter med fradrag af tomgang, driftsomkostninger i form af vedligeholdelsesudgifter og andre eksterne honorar til drift af ejendommene samt omkostninger til administration og ledelse.

FØLSOMHEDSANALYSE AF INVESTERINGSEJENDOMMES DAGSVÆRDI

	Dagsværdi / MDKK		Egenkapitalforrentning før skat		Indre værdi pr. aktie	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Afkastkrav i %						
Ændring = -1%	1.295	1.290	65,9%	34,7%	291,23	292,58
Ændring = -0,5%	1.110	1.085	37,0%	0,5%	225,37	219,25
Ændring = -0,25%	1.038	1.006	22,7%	-16,2%	199,42	190,65
Basis	975	937	8,5%	-32,6%	176,89	165,97
Ændring = 0,25%	920	876	-5,5%	-48,7%	157,14	144,43
Ændring = 0,5%	871	823	-19,4%	-64,6%	139,70	125,48
Ændring = 1%	789	734	-46,9%	-95,6%	110,27	93,68

	Dagsværdi / MDKK		Egenkapitalforrentning før skat		Indre værdi pr. aktie	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Bruttoresultat						
Ændring = -1%	966	927	6,4%	-35,0%	173,75	162,63
Ændring = -0,5%	971	932	7,5%	-33,8%	175,32	164,30
Ændring = -0,25%	973	934	8,0%	-33,2%	176,10	165,13
Basis	975	937	8,5%	-32,6%	176,89	165,97
Ændring = 0,25%	977	939	9,0%	-32,0%	177,67	166,80
Ændring = 0,5%	979	941	9,6%	-31,4%	178,46	167,63
Ændring = 1%	984	946	10,6%	-30,3%	180,03	169,30

Moderselskabets noter

NOTE 3 NETTOOMSÆTNING / DKK	2024	2023
Huslejeindtægter, Bolig	27.311.234	26.076.897
Huslejeindtægter, Erhverv	12.919.415	12.203.636
Nettoomsætning i alt	40.230.649	38.280.533

Betalingsbetingelser for leje fremgår som værende forud for måneden, aconto betaling for vand, varme etc sker ligeledes forud for måneden.

NOTE 4 VEDERLAG TIL LEDELSESMEDLEMMER / DKK	2024	2023
Bestyrelseshonorar	420.000	360.000
Bestyrelseshonorar i alt	420.000	360.000

Der er ingen fastansatte medarbejdere i selskabet. Aflønningen af selskabets registrerede direktion er omfattet af selskabets administrationsaftale, og udgør 17 % af honoraret. Der henvises til koncernregnskabet note 22 for nærmere oplysning omkring aftalen.

NOTE 5 FINANSIELLE INDTÆGTER / DKK	2024	2023
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	11.148.515	10.194.852
Øvrige finansielle indtægter	259	828
Finansielle indtægter i alt	11.148.774	10.195.680

NOTE 6 FINANSIELLE OMKOSTNINGER / DKK	2024	2023
Valutakurstab, netto	-20.869	-40.116
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	-2.122.917	-1.785.856
Renter af gæld til finansieringsinstitutter	-28.660.656	-17.946.786
Finansielle omkostninger i alt	-30.804.442	-19.772.758

Moderselskabets noter

NOTE 7 DAGSVÆRDIREGULERING AF INVESTERINGSEJENDOMME / DKK	2024	2023
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	29.827.010	-170.716.740
Dagsværdiregulering af hensatte forpligtelser vedrørende ejendomme*	-2.293.000	8.660.000
Dagsværdiregulering i alt	27.534.010	-162.056.740

*Posten viser årets henlæggelse til salgs- og incentivefee, se note 13.

NOTE 8 SKAT / DKK	2024	2023
Ændring i udskudt skat	-8.729.898	28.889.179
Regulering af skat for tidligere år	-123.711	-22.224
Skat af årets resultat i alt	-8.853.609	28.866.955
Afstemning af effektiv skatteprocent		
Beregnet skat af resultat før skat ved en skatteprocent på 16%	-5.480.996	23.444.047
Skatteeffekt af:		
Ikke-fradragsberettigede omkostninger	-142.694	-117.902
Indregning af skat fra KG selskaber (skattetransparente enheder)	-3.106.208	5.563.034
Regulering tidligere år	-123.711	-22.224
	-8.853.609	28.866.955
Effektiv skatteprocent	25,85%	19,70%

Moderselskabets noter

NOTE 9	INVESTERINGSEJENDOMME / DKK	2024	2023
	Dagsværdi pr. 1/1	936.552.128	1.096.631.493
	Tilgange, ny erhvervelse	0	0
	Tilgange, forbedringer i eksisterende ejendomme	7.622.350	8.282.161
	Årets dagsværdiregulering netto	29.827.010	-170.716.740
	Årets valutakursomregning netto	942.473	2.355.214
	Dagsværdi pr. 31/12	974.943.962	936.552.128
	Lejeindtægter fra investeringsejendomme	40.230.649	38.280.533
	Direkte driftsomkostninger, udlejede arealer	-10.959.383	-10.283.325
	Direkte driftsomkostninger, ikke-udlejede arealer	-237.371	-263.675
	Bruttoresultat	29.033.895	27.733.533
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	29.827.010	-170.716.740
	Bruttoresultat inkl. dagsværdireguleringer	58.860.905	-142.983.207

Selskabets investeringsejendomme består af 17 ejendomme, som rummer 460 bolig- og 59 erhvervslejemål pr. 31. december 2024 (460 bolig og 59 erhverv pr. 31. december 2023). Disse har en samlet størrelse på i alt 43.099 m² pr. 31. december 2024 (43.094 m² pr. 31. december 2023) fordelt på hhv. 30.682 m² bolig og 12.417 m² erhverv pr. 31. december 2024 (30.790 m² bolig og 12.305 m² erhverv pr. 31. december 2023).

Investeringsejendommene er placeret i følgende områder i Berlin: Charlottenburg, Wilmerdorf, Moabit, Steglitz, Prenzlauer Berg, Mitte, Wedding, Karlshorst, Lichtenberg, Friedrichshain og Lichtenrade.

For gennemgang af væsentlige regnskabsmæssige skøn af investeringsejendommene henvises til note 2.

NOTE 10	KAPITALANDELE I TILKNYTTETE SELSKABER / DKK	2024	2023
	Kostpris 1/1	171.056.777	171.056.777
	Kostpris 31/12	171.056.777	171.056.777
	Dattervirksomheder:	Ejerandel	Land
	EIET 1 A/S, Horsens	94,90%	Danmark
	EgnsINVEST Warschauer Strasse Holding A/S, Horsens	94,90%	Danmark
	Waldowallee 85 bis 95 GmbH & Co KG., Berlin	100,00%	Tyskland
	Waldowallee 85 bis 95 Verwaltung GmbH, Berlin	100,00%	Tyskland
	Beteiligung BEPB Schönhauser Allee 63 GmbH & Co KG., Berlin	100,00%	Tyskland
	BePB Schönhauser Allee 63 Verwaltung GmbH, Berlin	100,00%	Tyskland
	Beteiligung BEPB Voigtstrasse 7/8 GmbH & Co KG., Berlin	100,00%	Tyskland
	BePB Voigtstrasse Verwaltung GmbH, Berlin	100,00%	Tyskland

Moderselskabets noter

NOTE 11 TILGODEHAVENDER HOS LEJERE / DKK

Pr. 31/12 udgør tilgodehavender hos lejere:	2024	2023
Forfalden 0-3 mdr.	349.230	695.609
Forfalden 4-6 mdr.	418.592	319.098
Forfalden 6-12 mdr.	1.244.674	815.021
I alt	2.012.496	1.829.728
Hensættelse til tab:		
Pr. 1/1	936.110	589.304
Årets tilgang	0	345.372
Årets afgang	-257.068	0
Valutakursomregning	547	1.434
Pr. 31/12	679.588	936.110
Tilgodehavender hos lejere	1.332.908	893.618

I tilgodehavender hos lejere pr. 31. december 2024 indgår tilgodehavender hos lejere til en nominal værdi af TDKK 1.333 (2023: TDKK 894). Hensættelse til tab på tilgodehavender hos lejere foretages efter en individuel

vurdering. Lejere med en forfalden saldo > 12 mdr. nedskrives regnskabsmæssigt fuldt ud og indgår herefter ikke længere i tilgodehavender hos lejere, men forfølges stadig retsmæssigt.

NOTE 12 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER / DKK

				2024	2023
Lang gæld	Rente	Refinansiering	Udløber		
Nykredit 1.775.500 Euro F5	0,12%	31.12.2026	31.12.2026	13.222.570	13.198.865
Nykredit 18.000.000 Euro F5	0,12%	31.12.2026	31.12.2026	134.126.624	133.923.674
Nykredit 16.200.000 Euro F3	2,74%	01.01.2028	31.12.2029	120.749.153	120.596.891
Nykredit 5.000.000 Euro F3	2,74%	01.01.2028	31.12.2031	37.194.823	37.145.565
Nykredit 5.000.000 Euro F4	1,13%	01.01.2026	31.12.2031	37.194.540	37.145.353
Nykredit 28.529.000 Euro EUR3M	3,04%	30.09.2025	31.03.2032	211.238.109	210.862.541
Nykredit 31.247.100 Euro EUR3M	3,04%	30.09.2025	31.03.2032	231.863.620	0
Nykredit 12.000.000 Euro F5	0,42%	31.12.2023	31.12.2028	0	89.287.292
Nykredit 19.100.000 Euro F4	0,07%	31.12.2023	31.12.2029	0	142.213.817
Lang gæld i alt				785.589.439	784.373.998
Kort gæld	Rente				
Bankgæld	Variabel rente			16.449.910	15.622.718
Kort gæld i alt				16.449.910	15.622.718

Lang gæld er realkreditlån, som er afdragsfri. Kort gæld til banker er kreditter, der løbende fornyes efter årlig kreditgennemgang og dermed ikke skal indfries på kort sigt.

Moderselskabets noter

NOTE 13 HENSATTE FORPLIGTELSER / DKK

	ØVRIGE	SALGSFEE
Pr. 1/1 2024	1.565.735	7.825.045
Hensat for året	0	2.293.000
Anvendt i året	-1.565.126	0
Valutakursomregning	-609	10.532
Pr. 31/12 2024	0	10.128.577

Selskabet har indgået aftaler om køb af ejendomme, der indebærer, at en del af honoraret afhænger af en fremtidig salgspris for ejendommene og således først kan opgøres endeligt på salgstidspunktet. Nutidsværdien af ledelsens bedste skøn over honorarer til fremtidig afregning indregnes som en hensat forpligtelse på statusdagen. Modværdien af den hensatte

forpligtelse indregnes som en del af kostprisen for investeringsejendommene. Efterfølgende reguleringer her til indregnes som en del af dagsværdireguleringen for investeringsejendommene.

Øvrige forpligtelser vedrører hensatte beløb i forbindelse med fraflytning af lejemål.

NOTE 14 UDSKUDT SKAT / DKK

	2024	2023
Udskudt skat relaterer sig til følgende:		
Investeringsejendomme	86.605.877	76.500.076
Incentive fee	-1.618.400	-1.251.520
Øvrige hensættelser	-95.360	-95.360
Fremført underskud tidligere år + årets underskud (Ej tidsbegrænset)	-12.930.697	-12.138.573
Valutakursomregning	96.592	24.529
Udskudt skat, netto	72.058.012	63.039.152
Udskudt skatteaktiv/-passiv fremgår af balancen som følger:		
Udskudt skatteforpligtelse	72.058.012	63.039.152
Udskudt skat, netto	72.058.012	63.039.152

Selskabet har valgt at indregne værdien af det skattemæssige underskud i Tyskland, eftersom underskuddet forventes anvendt til modregning i fremtidige skattepligtige indkomster ved den løbende drift eller ved

realisation af ejendomme. Værdien af det skattemæssige underskud i Danmark indregnes med den del, som der forventes anvendt i årets skattepligtige indkomster.

NOTE 15 ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL / DKK

	2024	2023
Ændring i tilgodehavender mv.	-275.739	-160.066
Ændring i leverandørgæld og anden gæld mv.	-29.139	56.248
Samlet ændring i driftskapital	-304.878	-103.818

Moderselskabets noter

NOTE 16 PROVENU VED LÅNEOPTAGELSE, NETTO / DKK	2024	2023
Gæld til kreditinstitutter, pr. 1/1	784.373.998	782.249.334
Pengestrømme	-36.963	-17.257
Ikke kontante transaktioner inkl. kursreguleringer	1.252.404	2.141.921
Gæld til kreditinstitutter, pr. 31/12	785.589.439	784.373.998
Bankgæld, pr. 1/1	15.622.718	18.965.427
Pengestrømme	811.222	-3.383.218
Ikke kontante transaktioner inkl. kursreguleringer	15.970	40.509
Bankgæld, pr. 31/12	16.449.910	15.622.718
Provenu ved låneoptagelse i alt	774.259	86.052.998

NOTE 17 HONORAR TIL SELSKABETS GENERALFORSAMLINGSVALGTE REVISOR / DKK	2024	2023
Deloitte:		
Honorar for lovpligtig revision	217.500	205.355
Revisionshonorar Deloitte i alt	217.500	205.355

Revisionshonorar er indregnet under administrationsomkostninger.

Moderselskabets noter

NOTE 18 FINANSIELLE RISICI / DKK

Likviditetsrisiko

Gældsforpligtelserne forfalder som følger:	Forfalder			I alt	Regnskabs- mæssig værdi
	inden for 1 år	Forfalder 2-5 år	Forfalder 6-20 år		
2024					
Lån fra kreditinstitutter	24.998.464	418.728.994	419.999.587	863.727.045	785.589.439
Bankgæld	16.449.910	0	0	16.449.910	16.449.910
Leverandør af varer	2.895.750	0	0	2.895.750	2.895.750
Anden gæld	1.553.500	0	0	1.553.500	1.553.500
	45.897.624	418.728.994	419.999.587	884.626.205	806.488.599
2023					
Lån fra kreditinstitutter	28.201.428	365.943.619	567.996.893	962.141.940	784.373.998
Bankgæld	15.622.718	0	0	15.622.718	15.622.718
Leverandør af varer	2.133.666	0	0	2.133.666	2.133.666
Anden gæld	1.572.165	0	0	1.572.165	1.572.165
	47.529.977	365.943.619	567.996.893	981.470.489	803.702.547

De anførte beløb er inklusiv renter, der forventes betalt.

Selskabet har ubenyttet træk på kreditter på DKK 38,36 mio.

	Regnskabsmæssig værdi		Dagsværdi	
	2024	2023	2024	2023
Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris				
Tilgodehavende hos lejere	1.332.908	893.618	1.332.908	893.618
Andre tilgodehavender	301.014	342.571	301.014	342.571
Likvide beholdninger	1.627.156	1.687.150	1.627.156	1.687.150
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris				
Gæld til kreditinstitutter	785.589.439	784.373.998	782.909.062	767.154.427
Bankgæld	16.449.910	15.622.718	16.449.910	15.622.718
Leverandør af varer	2.895.750	2.133.666	2.895.750	2.133.666
Anden gæld	1.553.500	1.572.165	1.553.500	1.572.165

Dagsværdi af langfristet gæld oplyst i denne note klassificeres som niveau 2 i dagsværdi-hierarkiet, idet input til måling af forpligtelsen er baseret på direkte markedsdata (dvs. som kurser) eller indirekte (dvs. afledt

af kurser). Dagsværdien af gæld til kreditinstitutter er opgjort ud fra offentliggjorte kurser pr. 31. december 2024.

Moderselskabets noter

NOTE 18 FINANSIELLE RISICI FORTSAT

Selskabet er som følge af sin drift og investeringer eksponeret over for ændringer i renteniveau. Det er selskabets politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Selskabets finansielle styring retter sig således alene mod styring af allerede påtagne finansielle risici. Der anvendes ikke derivater.

Valutarisici

Selskabets valutarisici afdækkes primært gennem fordeling af indtægter og omkostninger i samme valuta (EUR). En mindre andel af selskabets omkostninger genereres i Danmark og skal dermed betales i danske kroner. Da der er fastkurspolitik i EUR/DKK, vil der dog ikke være væsentlig eksponering på valutakursrisikoen.

Renterisici

En ændring i renten vil påvirke afkastet på koncernens ejendomme. Se note 2 for en følsomhedsanalyse. Selskabet har optaget en væsentlig rentebærende gæld i forbindelse med ejendomsinvesteringerne. Gælden er fordelt på realkreditlån og banklån. Det er selskabets politik at operere med en fordeling af gælden, hvor realkreditlån udgør ca. 80% af fremmedfinansieringen og banklån ca. 20%, hvis behovet for banklån er tilstede.

Selskabet har en rentestrategi hvor lånene spredes ud på F3-, F4- og F5-lån. Strategien er valgt for at risikosprede og fordele refinansieringsdatoerne løbende ud på flere år, hvor låneporteføljen tidligere kun bestod af F5-lån. Der henvises til note 12 for en oversigt over refinansieringsdatoer.

Seneste refinansiering af lånene fandt sted 31. december 2024 og udgjorde ca. 20% af realkreditgælden. Som følge af den seneste tids rentesænkninger, har renten igen ramt

et niveau, hvor selskabet finder det attraktivt at binde renten for en længere periode. Selskabet har derfor i forbindelse med refinansieringen valgt at placere denne del af gælden i F3-lån. Ved refinansieringen i 2023 valgte selskabet af gå kort i EUR3M med de 30% af låneporteføljen, der skulle refinansieres. Den øvrige halvdel af selskabets lån er stadig fordelt på F3-, F4- og F5-lån. Selskabet er dermed tilbage til den hidtidige rentestrategi om at fordele selskabets lån på forskellige refinansieringstidspunkter og med forskellige renteprofiler for at sprede risikoen. Samtidig har selskabet en konservativ belåningsgrad, idet denne kun udgør ca. 52% af selskabets ejendomsværdier.

Der er variabel rente på selskabets banklån og realkreditlånets bidragssats, hvilket udgør en renterisiko. Det er vores vurdering, at disse risici har en ubetydelig indvirkning på koncernens resultat og egenkapital.

Likviditetsrisici

Selskabet foretager likviditetsstyring og afstemmer herigennem løbende kreditbehovet med långiverene og sørger for, at der altid er et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til at imødekomme uforudsete udgifter. Långivere orienteres løbende om selskabets drift, således undersøges muligheden for udvidelse af kreditfaciliteter jævnlige. Se forfaldsoversigten note 18 på side 85.

Kreditrisici

Kreditrisici kan opstå, hvis primært lejere misligholder deres forpligtelser. Spredningen og boniteten i lejekredsen betyder, at selskabet vurderer, at der ikke er en kreditrisiko, der er højere end branchens generelt. Selskabet har ikke væsentlige risici knyttet til enkelte lejere, se yderligere i note 11.

NOTE 19 EVENTUALFORPLIGTELSE

Der er ingen verserende retssager.

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabs-skatteovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Kontraktlige forpligtelser:

Selskabet har kontraktlige forpligtelser til faste samarbejdspartnere med en uopsigelighed på seks til tolv måneder.

Forpligtelsen som ikke er indregnet i balancen udgør TDKK 5.847.

Moderselskabets noter

NOTE 20	SIKKERHEDSSTILLELSER OG ANDRE ØKONOMISKE FORPLIGTELSE / DKK	2024	2023
	Sikkerhedsstillelser		
	Der er stillet følgende sikkerhed i investeringsejendomme over for selskabets bankforbindelser:		
	Samlet sikkerhedsstillelser	564.087.900	563.551.034
	Samlet regnskabsmæssig værdi af aktiver stillet til sikkerhed	974.943.962	936.552.128
	Samlet sikret regnskabsmæssig værdi af gæld	785.589.439	784.373.998

Selskabet har ikke foretaget andre pantsætninger eller sikkerhedsstillelser pr. 31/12 2024.

NOTE 21	TRANSAKTIONER MED NÆRTSTÅENDE PARTER / DKK	2024	2023
	Resultatopgørelsen		
	Administrationshonorar EgnsINVEST Management A/S	6.934.533	7.184.422
	Bestyrelseshonorar	420.000	360.000
	Rente mellemregninger døtre/moder	9.025.598	8.408.996
	Balancen		
	Tilgodehavender hos dattervirksomheder	194.124.439	189.946.914
	Byggerådgivningshonorar og købhonorar til EgnsINVEST Management A/S indeholdt i posten Investeringsejendomme	1.173.171	2.709.976
	Gæld til dattervirksomheder*	39.537.027	34.841.668
	Administrationshonorar EgnsINVEST Management A/S indeholdt i posten Leverandør af varer og tjenesteydelser	723.286	723.219
	I alt	235.557.923	228.221.777

*Der henvises til note 22 i koncernregnskabet for yderligere forklaring. Lånene er tilknyttet ejendomme i koncernen, er tidsbegrænset og forrentes med 2,5% + diskontoen. Lånene forventes ikke indfriet på kort sigt, der er ikke foretaget nedskrivninger på udlån til dattervirksomheder.

NOTE 22 BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

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

 Egn**s**INVEST
Ejendomme**Tyskland**

Vitus Berings Plads 5, 8700 Horsens, Danmark
Tel. +45 7625 0146 · CVR-nr. 30 55 77 51
www.ejdtyskland.dk · info@ejdtyskland.dk