

Den 24. marts 2022

Samlet resultat 2021 – 147,4 mio. kr.

Uddrag fra ledelsesberetningen

- Værdireguleringer udgør 121,1 mio. kr. af resultatet i 2021
- EBVAT 2,8 mio. kr. større i 2021 end året før
- Indre værdi 317,09 pr. aktie

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har realiseret et resultat før skat i 2021 på i alt 147,4 mio. kr. mod 37,1 mio. kr. sidste år, hvilket ledelsen betragter som tilfredsstillende. Af årets resultat udgør værdiregulering af investeringsejendommene 121,1 mio. kr. mod 13,8 mio. kr. sidste år. Driftsresultatet (EBVAT) er dermed på 26,2 mio. kr. mod 23,4 mio. kr. sidste år. I den seneste periodemeddelelse, 3. kvartal 2021, blev det meldt ud, at koncernen forventede, at EBVAT for 2021 ville ligge i intervallet 25,5-26,5 mio. kr.

Efter at have været i funktion i godt et år blev Berlins særlige lejelov, Mietendeckel erklæret ugyldig af Forfatningsdomstolen den 15. april 2021. Domstolens afgørelse betød umiddelbart, at koncernen opjusterede forventningerne til årets resultat, men da det var usikkert, om det i praksis var muligt at inddrive lejen for alle de måneder i 2020 og 2021, hvor Mietendeckel havde været i funktion, foretog koncernen en hensættelse på den tilgodehavende leje. Det viste sig dog, at koncernen i højere grad end forventet lykkedes med at inddrive sit tilgodehavende og allerede ved indgangen til fjerde kvartal kunne tilbageføre den afsatte hensættelse. Da det ligeledes var lovligt igen at lade boliglejen begynde at stige bidrog begge dele til, at koncernen opjusterede forventningerne til EBVAT endnu engang i tredje kvartal 2021.

Den særlige lejelov var vedtaget af Berlins daværende senat med henblik på at dæmme op for de store lejestigninger, som byen har oplevet de seneste mange år. De to væsentligste elementer i loven var 1. at lægge låg på lejen og 2. at sænke bestående leje. Låget på lejen indebar, at lejen ikke kunne stige. Nedsættelsen af bestående leje skulle ske til et af senatet fastlagt niveau, hvis lejen lå 20% over dette niveau. Efter domstolens afgørelse er Mietendeckel rullet tilbage og erstattet af den oprindelige lejelov, som også gælder i Tysklands øvrige storbyer.

Tyskland har også i 2021, lige som resten af verden, været ramt af covid-19-nedlukninger. Det har været nødvendigt at give henstand med lejen for de af selskabets erhvervslejere, som har været hårdest ramt heraf. Dette har haft marginal indvirkning på årets driftsomkostninger i 2021 i form af tabshensættelser og påvirker ikke årets resultat.

Stigningen i EBVAT med 2,8 mio. kr. skyldes, Forfatningsdomstolens afgørelse, hvorved lejen kunne hæves igen tillige med tilbagevirkende kraft. Dette gav en lejeforhøjelse på 3,5 mio. kr. Heraf kan ca. 800 tkr. henføres til ekstraordinære lejeindtægter, idet de vedrører 2020. Bortfaldet

af Mietendeckel betyder også, at koncernen har valgt at få foretaget en fuld vurdering af samtlige ejendomme. Ligeledes har der været fokus på, at ejendommenes kvalitets skulle fastholdes på et højt niveau. De to forhold bevirker at driftsomkostningerne er steget sammenlignet med regnskabsåret 2020.

Ved regnskabsårets udgang havde koncernen tomgang i femten enheder. Tomgangsprocenten for boliger var 1,7% og for erhverv 3,5%. På samme tidspunkt i 2020 havde koncernen tomgang i tyve enheder fordelt med 2,1% for boliger og 5,68% for erhverv. Tomgangsprocenten anses for tilfredsstillende.

Værdireguleringen af investeringsejendommene udgør i alt 121,1 mio. kr. Valuarvurderingen af samtlige af koncernens ejendomme bekræfter, at der stadig er stor efterspørgsel efter ejendomme i Berlin og for koncernen betyder det, at det har været muligt at få tilsagn om en tillægsbelåning på 10 mio. euro svarende til omkring 75 mio. kr.

Værdireguleringen på ejendommene udgør 7,5% af koncernens samlede aktivmasse. I 2020, udgjorde den 1,0% og i 2019 4,3%. Både 2021 og 2020 har været ekstraordinære år, når det handler om dagsværdireguleringerne. 2021 fordi lejeindtægterne igen måtte opkræves og kunne tillægges ejendommenes drift, og 2020 fordi Mietendeckel trådte i kraft og dermed fjernede en del af lejeindtægten.

Til trods for, at de igangværende byggeprojekter har krævet et budgetteret træk på koncernens byggekreditter, udgør de likvide beholdninger 5,0 mio. kr. ved årets udgang. Disse stammer udelukkende fra indgåede huslejer ved årsskiftet. I 2020 udgjorde likviderne ved årets afslutning 4,3 mio. kr. Soliditetsgraden for koncernen er 46,5% mod 43,1% sidste år. Ved udgangen af 2021 er der kreditfaciliteter til rådighed på 47,6 mio. kr., og koncernen er dermed fortsat sikret fornuftig likviditet til at foretage de strategiske investeringer, der sikrer koncernens fremtidige pengestrømme bedst muligt. De foretagne træk på byggekreditterne forventes afløst af realkreditbelåning, når byggerierne er færdige.

Koncernens indre værdi er på 317,09 pr. aktie ved årets afslutning mod 265,87 pr. aktie ved begyndelsen af året. Egenkapitalforrentningen før skat udgør 21,5% mod 6,1% sidste år, hvilket skyldes, at dagsværdireguleringerne udgør en væsentlig del af årets resultat i dette regnskabsår. Ses der alene på egenkapitalforrentningen før dagsværdiregulering og skat, medvirker stigningen i EBVAT på 2,8 mio. kr. til, at egenkapitalforrentningen kan fastholdes på 3,8% igen i 2021.

Ledelsens forventninger

"I 2022 vil der igen komme fokus på at renovere lejemålene ved fraflytning og opnå et merafkast af investeringen ved en højere leje", fortæller administrerende direktør, Thorkild Steen Sørensen. Eftersom Berlin igen følger den almindelige lejelov, som også gælder i andre tyske storbyer, er det igen blevet muligt. *"Der vil også fortsat være fokus på at udvide de udlejningsbare kvadratmeter både gennem opkøb og ved at udnytte tagetager, lagerlokaler m.v. samt byggefelter,"* fortsætter Thorkild Steen Sørensen.

Ledelsen forventer som følge af de nævnte forhold, at årets driftsresultat i 2022 før værdireguleringer af investeringsejendomme (EBVAT) vil ligge i intervallet 25 - 26,2 mio. kr., hvilket er på samme niveau som det netop aflagte resultat. Forventningerne fastholdes på 2021-niveauet til trods for den kommende forøgelse af porteføljen med overtagelse i april 2022. Det hænger sammen med, at 2021-resultatet indeholder ekstraordinære lejeindtægter, der vedrører regnskabsåret 2020, som ikke vil komme igen i 2022. Eventuelle lejlighedsrenoveringer vil udmønte sig i øgede lejeindtægter og kan derfor medvirke til en positiv påvirkning af EBVAT.

Ledelsens forventninger for 2022 er forbundet med usikkerhedsfaktorer, der kan medføre afvigelser i forhold til det udmeldte resultat. Der må stadig forventes en usikkerhed vedrørende tilstedeværelse af covid-19 og de negative påvirkninger, det kan skabe for visse erhvervslejerers betalings-evne. Erhvervslejerne udgør ca. 30% af koncernens omsætning. Derudover vil ændringer af omkostninger til vedligeholdelse af ejendommene, politiske og geopolitiske forhold samt ændringer i finansieringsforholdene kunne påvirke resultatet.

Med venlig hilsen

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S

Certified Adviser er: Clearwater International K/S

Kontakt vedr. ovenstående kan rettes til:

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

Bestyrelsesformand i EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S:

Knud Lomborg - 20 98 50 60

Direktør i EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S:

Thorkild Steen Sørensen - 76 25 01 46

eller

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