

Den 24. maj 2023

EBVAT: 5,5 mio. kr. i 1. kvartal 2023

- Samlet resultatet -21,7 mio. kr. for perioden 1. januar til 31. marts 2023
- Værdireguleringer i 1. kvartal på -27,2 mio. kr.
- Positive pengestrømme har øget likviditeten med 1,3 mio. kr. efter renoveringer for 1,9 mio. kr.

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har i 1. kvartal 2023 realiseret et resultat før skat på i alt DKK -21,7 mio., hvoraf DKK -27,2 mio. kan henføres til dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) er på DKK 5,5 mio. i perioden 1. januar - 31. marts.

Selskabets indre værdi er faldet med 2,23% til 314,26 i perioden 1. januar til 31. marts og børskursen er faldet fra 242 til 234, hvilket svarer til -3,31%.

Selskabets tomgang var den 31. marts i alt 1,66% (14 lejemål), fordelt på 1,19% for boliger og 5,68% for erhverv.

Egenkapitalforrentningen før skat udgør -2,9% for perioden 1. januar til 31. marts og de likvide beholdninger udgør DKK 7,2 mio. Der er ubenyttede kreditter i selskabet på DKK 37,7 mio., som kan anvendes til udvikling af porteføljen.

Ledelsens forventninger

"Selskabet opnåede et driftsresultat, EBVAT, på 5,5 mio. kr. i første kvartal, og forventningen er fortsat, at EBVAT vil ligge i intervallet 20,6 til 21,9 mio. kr. ved årets udgang," fortæller administrerende direktør, Thorkild Steen Sørensen. "Den finansielle udvikling har dog givet usikkerhed på ejendomsmarkederne, hvilket efterhånden også slår igennem i Berlin. Selskabet har derfor tilpasset ejendomsværdierne med -27,2 mio. kr. i første kvartal. Det svarer til 1,6% af de samlede ejendomsværdier. I det samlede resultat indgår værdireguleringerne, uddyber Thorkild Steen Sørensen og fortæller videre. "Til trods for den

økonomiske situation har selskabet genereret positive pengestrømme på 1,3 mio. kr. og samtidig renoveret porteføljen for 1,9 mio. kr. i årets tre første måneder. Vi har naturligvis fortsat fokus på at gøre de igangsatte bygge- og renoveringsprojekter færdige, så de nye lejligheder kan indgå i driften i løbet af 2023.”

Situationen på ejendomsmarkedet giver sig udslag i en begrænset omsætning på Berlins ejendomsmarked. Afstanden mellem køber og sælgers forventninger er høj, og de få transaktioner, der bliver gennemført, bærer præg af, at de sker af nødvendighed. Det er set, at sælgere har været presset af den stigende rente og været tvunget til at sælge i forbindelse med en refinansiering. Andre handler bliver gennemført af skattemæssige årsager. Personlige ejere af ejendomme kan få en skattefri gevinst, når de sælger en ejendom, de har ejet i mindst 10 år. Det forventes, at den tyske regering vil indføre nye skatteregler, der afskaffer den mulighed.

Grundet usikkerheden i verdensøkonomien valgte selskabet at omlægge F3- og F5-lån til en helt kort rente, EUR 3M, ved årsskiftet. Lånene blev rentetilpasset den 3. april, og i perioden fra den 2. januar til 3. april havde renten ikke ændret sig væsentligt og påvirker dermed heller ikke forventningerne til EBVAT. Renteudgifterne kan dog blive både højere og lavere afhængig af, hvordan renten udvikler sig i 2. halvår og dermed påvirke EBVAT, når lånene skal rentetilpasse igen den 1. juli.

Med venlig hilsen
EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S

Kontakt vedr. ovenstående kan rettes til:

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

Bestyrelsesformand i EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S:
Knud Lomborg – 20 98 50 60

Direktør i EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S:
Thorkild Steen Sørensen – 76 25 01 46

Certified Adviser er: Clearwater International K/S
Jakob Tolstrup Kristensen