

Den 23. marts 2023

Samlet driftsresultat (EBVAT) i 2022 – 27,1 mio. kr.

- Samlet resultat før skat i 2022, 15,6 mio. kr.
- Kreditfaciliteter til rådighed for 35,8 mio. kr.
- Negativ værdiregulering på 0,68% af investeringsejendommenes dagsværdi (-11,5 mio. kr.)

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har realiseret et resultat før skat i 2022 på i alt 15,6 mio. kr. på koncernniveau mod 147,4 mio. kr. sidste år, hvilket ledelsen betragter som tilfredsstillende, da driften af koncernens ejendomme er forbedret siden sidste år. Af årets resultat udgør værdiregulering af investeringsejendommene -11,5 mio. kr. mod 121,1 mio. kr. sidste år. Driftsresultatet (EBVAT) er dermed på 27,1 mio. kr. mod 26,2 mio. kr. sidste år. Årets driftsresultat indfrier de opjusterede forventninger om, at årets EBVAT ville ligge i intervallet 26,8-27,1 mio. kr., hvilket blev meldt ud i den seneste periodemeddelelse.

Der er i løbet af året foretaget en tilbageførsel af afsatte hensættelser til tab på erhvervslejere relateret til covid-19. Erhvervslejerne fik under pandemien i 2020 via loven mulighed for at udskyde en del af lejebetalingen i to år. I sommeren 2022 forfaldt denne udskudte leje, og eftersom lejernes betalingsevne var intakt, kunne koncernen indtægtsføre tilgodehavender, som tidligere var hensat som tab. Koncernens erhvervslejere har dermed klaret sig tilfredsstillende igennem covid-19, hvilket har fjernet den verserende usikkerhed om tomgang og betalingsevne fra de erhvervslejere, der var hårdest ramt af nedlukningerne.

I 2022 har koncernen færdiggjort et byggeprojekt med taglejligheder, der er opført ved at udnytte kvadratmeter i eksisterende ejendomme. Udlejningen af de nye lejligheder viste sig at kunne ske til langt højere kvadratmeterpriser end budgetteret. Det betød, at koncernen opjusterede forventningerne til EBVAT i tredje kvartal 2022.

I anden kvartal 2022 udvidede koncernen porteføljen, hvilket har bidraget positivt til indtjeningen. Der er ligeledes indgået attraktive lejekontrakter med nye lejere og genforhandlet nye kontrakter med eksisterende lejere til en højere leje end tidligere. Begge dele har bidraget til, at EBVAT er steget med 864 tkr. fra 2021 til 2022.

Grundet førnævnte udvidelse af porteføljen er finansieringsudgifterne steget. Finansieringsudgifterne fra det ny-optagne lån skete i et stigende rentemarked. Til gengæld blev de lån, der blev refinansieret den 1. januar 2022, refinansieret til en bedre rente end forventet, hvilket udlignede renteudgifterne, så de samlet set er holdt på det budgetterede niveau.

Ved regnskabsårets udgang havde koncernen tomgang i tretten enheder. Tomgangsprocenten var dermed 1,54%. På samme tidspunkt i 2021 havde koncernen tomgang i femten enheder. Tomgangsprocenten anses for tilfredsstillende. Generelt er der en markant overefterspørgsel efter boliger i Berlin, og

det har fortsat lange udsigter at få byggetempoet op, så antallet af nybyggede boliger kan følge med efterspørgslen. Berlin har igen en stor befolkningstilvækst, hvilket delvist skyldes et stort flygtningepres fra Ukraine. Udbuddet af almindelige lejeboliger presses tillige af, at der har været fokus på at bygge studieboliger, ligeledes udbydes lejeboliger i højere grad end tidligere som møblerede lejligheder. Udviklingen betyder, at koncernens tomgangsprocent for lejeboliger kan holdes på et lavt niveau.

Inflation, energikrise og stigende renter har præget 2022. I første halvår af 2022 var markedet upåvirket heraf. De store institutionelle køberes behov for at placere likviditet var med til at fastholde transaktionsvolumen, ligesom den fortsatte efterspørgsel efter lejebolig betød, at markedet ikke reagerede på den globale uro. I tredje kvartal blev det gennem valuarvurderinger bekræftet, at priserne stadig var uforandrede. Som følge af koncernens kontinuerlige arbejde med at forbedre kvaliteten i porteføljen blandt andet gennem energirenoveringer af klimaskallen, forhøjede lejeindtægter på renoverede lejemål og færdiggjorte tagetager var det muligt at foretage en beskedne opskrivning ved udgangen af tredje kvartal. I fjerde kvartal begyndte den globale krise langsomt at aflejre sig også på ejendomsmarkedet i Berlin. Det har været ventet, at rentestigningerne skulle få afkastkravet til at stige og dermed priserne på ejendomme til at falde. Der er sket en afmatning i antallet af ejendomshandler i årets sidste måneder. Investorerne afventer udviklingen og markedets tilpasning til de højere renter. Dette forhold har derfor givet en korrektion af koncernens værdier i fjerde kvartal, hvilket munder ud i en samlet nedskrivning på 11,5 mio. kr. for 2022.

Et væsentligt element i EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S' strategi handler stadig om at udvikle porteføljen ved at optimere eksisterende arealer. I 2022 har selskabet således haft større byggeprojekter i gang, hvor både uudnyttede tagetager, gamle depotrum og et tidligere erhvervslejemål er ved at blive bygget om. Projekterne færdiggøres gradvist, og som beskrevet er de første lejligheder udlejet til flotte kvadratmeterpriser, blandt andet fordi de ligger i attraktive kvarterer.

Til trods for at de igangværende byggeprojekter har krævet et budgetteret træk på koncernens byggekreditter, udgør de likvide beholdninger 5,9 mio. kr. ved årets udgang. Disse stammer udelukkende fra indgåede huslejer ved årsskiftet. I 2021 udgjorde likviditeten ved årets afslutning 5,0 mio. kr. Soliditetsgraden for koncernen er 44,4% mod 46,5% sidste år. Det beskedne fald skyldes optaget gæld i forbindelse med akquisition samt træk på kassekreditter til igangværende byggeprojekter. Ved udgangen af 2022 er der kreditfaciliteter til rådighed på 35,8 mio. kr., og koncernen er dermed fortsat sikret fornødt likviditet til at foretage de strategiske investeringer, der sikrer de fremtidige pengestrømme bedst muligt.

Koncernens indre værdi er på 321,43 pr. aktie ved årets afslutning mod 317,09 pr. aktie ved begyndelsen af året. Egenkapitalforrentningen før skat udgør 2,1% mod 21,5% sidste år, hvor dagsværdireguleringerne udgjorde en væsentlig del af årets resultat. Ses der alene på egenkapitalforrentningen før dagsværdiregulering og skat, er egenkapitalforrentningen 3,6% i 2022. I 2021 var den 3,8%.

I lighed med sidste år indstiller bestyrelsen til generalforsamlingen, at der udbetales udbytte. Der foreslås et udbytte på 1,00 kr. pr. aktie á 100 kr., i alt 2,35 mio. kr.

Ledelsens forventninger

"EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S vil også i år have fokus på at gennemføre totalrenoveringer i de lejligheder, der bliver fraflyttet. Det giver muligheder for at hæve lejen og opnå et merafkast af investeringen", fortæller administrerende direktør, Thorkild Steen Sørensen og fortsætter, *"Der vil samtidig også fortsat blive arbejdet på at udvide porteføljen gennem akkvisition og øge de kvadratmeter i den eksisterende portefølje, der kan bruges til udlejning, ved for eksempel at udnytte lofter til at bygge taglejligheder og udnytte byggefelter. Dog skal der tages hensyn både rente og byggeomkostninger, inden projekterne sættes i gang."* Ledelsen forventer, at resultatet før værdireguleringer af investeringsejendomme (EBVAT) i 2023 vil ligge i intervallet 20,6 - 21,9 mio. kr. Dertil indgår reguleringer af ejendommenes værdi.

Koncernen har refinansieret lån for samlet 28,3 mio. euro 1. januar 2023. Der er tale om F3- og F5-lån, som skulle refinansieres. Grundet den aktuelle situation, hvor krigen i Ukraine har skabt uro i verdensøkonomien og fået renterne til at stige væsentligt, har koncernen valgt at omlægge de to lån til en helt kort rente, EURIBOR 3M, der skal refinansieres igen 1. april. 2023. Renteudgifterne stiger som følge af refinansieringen med 5,2 mio. kr. i 2023. Ændrer renten sig i opad- eller nedadgående retning i 2023 vil det betyde en forværring eller forbedring af renteudgifterne grundet en ny refinansiering igen om henholdsvis tre, seks og ni måneder. Det skyldes således de øgede renteudgifter, at koncernen forventer, at resultatet i 2023 bliver op til 6,5 mio. kr. lavere end i 2022. Havde selskabet fastholdt de eksisterende renteprofiler og refinansieret til F3- og F5-lån igen, ville renteudgifter have været øget med 7,9 mio. kr. i 2023. Der er senest set en opbremsning i inflationen og råvarepriserne, hvilket kan betyde, at verdensøkonomien stabiliseres, og renteniveauet finder et lavere leje senere på året.

Ledelsens forventninger for 2023 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.

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