

Den 26. marts 2020

Årets resultat 2019 – 80,8 mio. kr. før skat

Udarbejdet på baggrund af ledelsesberetningen

- EBVAT forbedret med 3 mio. kr. til 20,5 mio. kr. i 2019
- Værdireguleringer udgør 60,3 mio. kr. af resultatet
- Bestyrelsen foreslår udbytte på 1,00 kr. pr. aktie á 100 kr.
- Aktiekursen er steget med 20,6% i 2019

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har realiseret et resultat før skat for 2019 på i alt 80,8 mio. kr. på koncernniveau, hvilket ledelsen betragter som tilfredsstillende. Af årets resultat udgør værdiregulering af investeringsejendommene 60,3 mio. kr. Driftsresultatet (EBVAT) er dermed på 20,5 mio. kr. mod 17,5 mio. kr. sidste år.

Den positive afvigelse på årets EBVAT i forhold til 2018 med 3 mio. kr. skyldes, at nettoomsætningen er steget i forbindelse med, at porteføljen blev udvidet gennem akquisition. Driftsomkostningerne er samtidig faldet. Ligeledes har koncernen igen i 2019 optimeret ejendommenes arealer og derved opnået en højere leje. Koncernen har endvidere inddraget nye arealer, der tidligere har været henlagt til lagerområder, hvorved nettoomsætningen også er forøget. Renteudgifterne er steget på grund af udvidelsen af porteføljen, men idet renteniveauet i 2019 har været lavt, er lånoptagelsen sket på yderst fordelagtige vilkår.

Ved regnskabsårets udgang havde koncernen tomgang i 15 enheder, og tomgangsprocenten for boliger var 1,96% og for erhverv 1,14%. På samme tidspunkt i 2018 havde koncernen tomgang i fem enheder fordelt med 0,46% for boliger og 2,30% for erhverv. I det nye år frem til regnskabsafslæggelsen er tomgangsprocenten forblevet på samme lave niveau som ved udgangen af 2019.

Værdireguleringen af investeringsejendommene udgør i alt 60,3 mio. kr. Ejendommene i porteføljen er reguleret til dagsværdi med 62,3 mio. kr. og hensættelse til salgs- og incentive-fee udgør 2,0 mio. kr. Den væsentligste konsekvens ved forslaget om yderligere regulering af lejeloven i Berlin, stop af lejeforhøjelser de næste fem år, valgte koncernen at indarbejde i værdifastsættelsen af koncernens ejendomme allerede ved halvåret, idet koncernen vurderede, at der var en høj risiko for, at netop dette forslag blev gennemført. Ligeledes udmøntede lovforslaget sig i negative værdireguleringer, som dog kunne rummes i de eksisterende opskrivninger, idet markedet stadig har været stigende i 2019.

Koncernens indre værdi er på 254,85 pr. aktie ved årets afslutning mod 227,02 ved begyndelsen af året. Aktiekursen er steget med 20,6% i perioden 1. januar til 31. december 2019. I løbet af året har der været en større volatilitet i aktien end tidligere. De mest markante udsving skete i perioden efter, at koncernen udbetalte udbytte, og den nye lejelov blev fremsat, samt i forbindelse med at koncernen modtog et betinget frivilligt købstilbud fra et ukendt tysk selskab. Koncernens aktionærer valgte at følge bestyrelsens klare anbefalinger om ikke at acceptere købstilbuddet, som lå langt under børskursen.

Egenkapitalforrentningen før skat udgør 14,3% mod 17,4% sidste år, hvor dagsværdireguleringerne var højere end i dette regnskabsår. Ses der alene på egenkapitalforrentningen før dagsværdiregulering og skat, medvirker stigningen i EBVAT på 3,0 mio. kr. til, at denne igen i år er steget fra 3,5% i 2018 til 3,6% i 2019.

Likvide beholdninger udgør 10,8 mio. kr. ved årets udgang mod 14,3 mio. kr. sidste år. Soliditetsgraden for koncernen er uændret 42% efter købet af endnu en ejendom i begyndelsen af året. Ved udgangen af 2019 er der kreditfaciliteter til rådighed på 55 mio. kr., og koncernen er dermed fortsat sikret fornuftig likviditet til at foretage de strategiske investeringer, der sikrer koncernens fremtidige pengestrømme bedst muligt.

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

Efter at den nye lejelov er indført i Berlin, vil selskabet i 2020 fokusere på at holde vedligeholdelses- og renoveringsudgifter til de enkelte lejemål på et balanceret niveau, fortæller adm. direktør Thorkild Steen Sørensen. Ligeledes vil koncernen arbejde med at udnytte arealerne i den eksisterende portefølje bedre. Formålet er at skabe flere kvadratmeter, der kan udlejes, da nybyggede lejligheder ikke er omfattet af lejebegrænsningerne, forklarer direktøren. Der er forventninger om, at den nye lov vil afføde et fald i håndværkerudgifterne, hvilket dermed kan komme koncernen til gode ved etablering af nye lejligheder. Der er ikke indregnet lejeforhøjelser på lejemål i 2020.

Koncernen har ved udgangen af regnskabsåret omlagt ca. 62% af koncernens låneportefølje, svarende til 444,1 mio. kr. Det lave renteniveau ved udgangen af 2019 betyder, at renten for de omlagte lån nedsættes med 0,5%-0,65% årligt de næste tre til fem år, svarende til en årlig rentebesparelse på 3,1 mio. kr.

Årets driftsresultat i 2020 forventes at ligge i intervallet 22,5-24,0 mio. kr., hvilket er 2,0-3,5 mio. kr. højere end det resultat, der netop er aflagt, fortæller Thorkild Steen Sørensen og fortsætter. Nettoomsætningen

forventes øget med ca. 0,3 mio. kr. i 2020. Indvirkningerne af den nye lejelov er indarbejdet, hvilket forventes at påvirke omsætningen negativt med 0,8 mio. kr. Endelig er der den forventede rentebesparelse på 3,1 mio. kr. som følge af låneomlægning, slutter Thorkild Steen Sørensen af.

COVID-19 i starten af 2020 har endnu ikke haft indvirkning på koncernens indtjening, men der foreligger en vis usikkerhed om, hvorvidt det vil kunne få betydning senere med hensyn til den fremtidige betalingsevne hos nogle af selskabets erhvervslejere. Erhvervslejere udgør 30% af koncernens omsætning. Ledelsen mener dog, at det ikke på nuværende tidspunkt er muligt at vurdere, om det på sigt vil få tomgangen til at stige og dermed påvirke EBvat, hvorfor risikoen ikke indregnes i forventningerne for 2020.

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. 7625 0154, 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