

Den 6. oktober 2022

## Opjustering af EBVAT samt foreløbige hovedtal for 3. kvartal 2022

### INTERN VIDEN

Ledelsen opjusterer forventningerne til årets resultat før kurs- og værdiregulering samt skat (EBVAT) fra at skulle ligge i intervallet DKK 25 til 26,2 mio. til at skulle ligge i intervallet DKK 26,8 til 27,1 mio. På den baggrund oplyses de foreløbige hovedtal for 3. kvartal 2022. Flere poster vil kunne påvirkes i den endelige opgørelse herunder af valutakursopgørelse, skat mv.

Opjusteringen skyldes flere forhold, herunder taglejligheder, der blev færdiggjort tidligere på året, og udlejet med det samme til høje kvadratmeterpriser, samt at tomgangen i erhvervslejemål har været lavere end forventet i 2022. Et andet byggeprojekt, som også indebærer flere lejligheder, er blevet forsinket i flere måneder på grund af materialemangel. De forventes nu i bedste fald færdige og klar til udlejning sidst på året alternativt i starten af 2023. Forsinkelsen af byggeriet betyder, at der endnu ikke er hjemtaget realkreditlån, hvorfor renteomkostningerne i 2022 forventes at blive lavere end forventet. Forsinkelsen har derfor paradoksalt nok indirekte også bidraget til opjusteringen. Ligeledes har selskabet mod forventning ikke haft tab på erhvervslejere begrundet i covid-19, men tværtimod kunnet indtægtsføre en tabshensættelse. Resultatet før kurs- og værdireguleringer og skat (EBVAT) i 3. kvartal forventes at blive DKK 6,7 mio. og for perioden 1. januar til 30. september 2022 forventes EBVAT at blive DKK 20,2 mio. kr.

Ledelsen forventer en positiv værdiregulering på DKK 2,7 mio. i 3. kvartal og dermed DKK 7,2 mio. for perioden 1. januar til 30. september 2022. Der er indhentet vurderinger fra valuarer på udvalgte ejendomme til at understøtte ejendomsværdierne. Den positive værdiregulering skyldes primært, at selskabet har arbejdet aktivt med at forbedre kvaliteten af ejendomsporteføljen i form af energirenoveringer, og derudover byggeprojekter hvor lofter og lagerrum

bygges om til lejligheder. Som tidligere omtalt er byggeprojekterne enten færdige eller nærmer sig deres afslutning. Ligeledes har selskabet indgået attraktive erhvervs- og boliglejekontrakter, der også bidrager positivt til værdireguleringerne.

Renten har været stærkt stigende i 3. kvartal, hvilket burde få afkastkravet til at stige og dermed priserne på ejendomme til at falde. Sådan har det dog ikke udviklet sig i Berlin. I stedet har priserne været uforandret. Årsagen skal findes i, at efterspørgsel efter en almindelig bolig fortsat stiger. En relativ stor andel af de boliger, der bygges i Berlin, er studieboliger, og boligudlejning er i et vist omfang overgået til møblerede lejligheder. Begge dele presser udlejningsmarkedet på almindelige lejligheder og fastholder en høj efterspørgsel efter udlejningsejendomme. Usikkerheden i markedet er dog stor for øjeblikket, da rente- og aktiemarkedet er meget volatilt grundet krigen i Ukraine, energikrisen og den deraf høje inflation. Det aflejres i ejendomsmarkedet, idet antallet af handler er aftaget betydeligt i løbet af 2022.

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](mailto: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