

Den 21. marts 2024

## Samlet driftsresultat (EBVAT) i 2023, 19,4 mio. kr.

- Samlet resultat efter skat i 2023 -201,8 mio. kr.
- Samlet tomgang 2,2% ved udgangen af året
- Værdiregulering af investeringsejendommene i 2023 -259,5 mio. kr.

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har realiseret et driftsresultat (EBVAT) på 19,4 mio. kr. mod 27,1 mio. kr. sidste år. Årets driftsresultat indfrier de udmeldte forventninger om, at årets EBVAT ville ligge i intervallet 19,0-19,8 mio. kr. Det samlede resultat i 2023 før skat er på i alt -240,1 mio. kr. på koncernniveau mod 15,5 mio. kr. sidste år, hvilket ledelsen betragter som utilfredsstillende. Resultatet er primært påvirket af værdireguleringen af investeringsejendommene på -259,5 mio. kr.

Det stigende rentemarked står bag faldet i EBVAT i forhold til 2022, da renteudgifterne er steget fra 9,1 mio. kr. i 2022 til 18,0 mio. kr. i 2023. Koncernen havde ved årets begyndelse et F3- og et F5-lån, der skulle refinansieres og valgte at omlægge dem til en helt kort rente, EURIBOR 3M. Beslutningen blev truffet med henblik på at kunne reagere hurtigt fremadrettet. De 10 rentestigninger, som ECB har gennemført i 2023, har dermed haft indvirkning på koncernen gennem hele 2023.

I 2023 har koncernen skærpet sit fokus på at optimere processerne rundt om driften, hvilket har betydet, at resultatet før renter er steget med 3,1% i 2023 sammenlignet med 2022. Arbejdet indebærer, at der har været fokus på hurtig genudlejning, på forhøjelse af lejepriser, på at tiltrække attraktive erhvervslejere samt at holde vedligeholdelsesomkostningerne på et lavt niveau. Ligeledes har der været arbejdet med at bygge nye lejligheder og renovere lejemål med henblik på at optimere de eksisterende arealer. De nye lejligheder er blevet udlejet umiddelbart efter, de var færdige til høje kvadratmeterpriser.

Ved regnskabsårets udgang havde koncernen tomgang i 19 enheder, hvilket giver en samlet tomgangsprocent på 2,2%. Tomgangsprocenten anses for tilfredsstillende. Generelt er der en markant over efterspørgsel efter boliger i Berlin, og grundet de stigende renter har byggesektoren haft det svært i 2023. Det er blandt andet kommet til udtryk ved, at antallet af byggetilladelser til boliger er faldet til det laveste niveau siden 2012. Udbuddet af almindelige lejeboliger presses tillige af, at en tredjedel af de ledige lejeboliger udlejes som møblerede lejligheder til langt højere priser end en normal bolig. Ligeledes har de stigende renter fået flere berlinere til at opgive drømmen om en ejerbolig og i stedet vende sig mod lejemarkedet. Det ser således ud til at, efterspørgslen efter en bolig i Berlin fortsat vil være stor også i de kommende år. Koncernen har derfor udsigt til at kunne fastholde en lav tomgangsprocent for lejeboliger også i fremtiden.

2023 har også været et vanskeligt år for ejendomsbranchen. Inflation, og stigende renter betyder, at transaktionsvolumen i Berlin er faldet med 57% i forhold til 2022. Priserne på de få ejendomme, der er

handlet i 2023, viser, at afkastkravet er steget, hvilket også kom til udtryk af den nedskrivning af ejendomsværdierne, selskabet foretog i efteråret. I tredje kvartal fik koncernen vurderet en række af porteføljens ejendomme af en valuar, hvilket understøttede ejendomsværdierne.

De igangværende byggeprojekter har medført et forventet træk på koncernens byggekreditter, på 15,6 mio. kr. mod 19,0 mio. kr. sidste år. Ved årets udgang udgør de likvide beholdninger 5,1 mio. kr. Soliditetsgraden for koncernen er 38,2% mod 44,4% sidste år. Faldet skyldes nedskrivningerne på ejendommene. Ved udgangen af 2023 er der kreditfaciliteter til rådighed på 39,2 mio. kr., og koncernen er dermed fortsat sikret fornuftig likviditet til at foretage de strategiske investeringer, der sikrer de fremtidige pengestrømme bedst muligt.

Koncernens indre værdi er på 236,24 pr. aktie ved årets afslutning mod 321,43 pr. aktie ved begyndelsen af året. Egenkapitalforrentningen før skat udgør -36,7% mod 2,1% sidste år. Dagsværdireguleringerne er årsag til årets negative resultat. Ses der alene på egenkapitalforrentningen før dagsværdiregulering og skat, er egenkapitalforrentningen 3,0% i 2023 mod 3,6% i 2022. At den er lavere, skyldes de stigende renteudgifter.

I lyset af sidste års kraftige rentestigninger har bestyrelsen besluttet, at selskabet ikke udbetaler udbytte i forbindelse med aflæggelsen af årsrapporten 2023. Beslutningen er taget for at sikre en forsvarlig likviditetsstyring i det kommende år, således selskabet står godt rustet til fortsat at drive en sund forretning med udviklingsmuligheder inden for de bedste mulige økonomiske rammer.

### **Ledelsens forventninger**

*"EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S vil arbejde indgående med at optimere driften blandt andet med fokus på erhvervslejemålene. Det kræver en større arbejdsindsats at matche selskabets erhvervslejemål med den rette lejer, til gengæld er der gode muligheder for at opnå et attraktivt merafkast,"* fortæller administrerende direktør, Thorkild Steen Sørensen og fortsætter, *"De højere renter indgår i beregningerne af det fremtidige afkast, inden der sættes nye bygge- og renoveringsprojekter i gang, men der vil også i år være fokus på at udnytte tagetager og andre arealer, som er indeholdt i selskabets portefølje."* Ledelsen forventer, at resultatet før værdireguleringer af investeringsejendomme (EBVAT) i 2024 vil ligge i intervallet 11,1-12,6 mio. kr. Dertil indgår reguleringer af ejendommens værdi.

Koncernen har refinansieret lån for samlet 31,1 mio. euro 1. januar 2024 til en helt kort rente, EURIBOR 3M, der skal rentetilpasses igen 1. april 2024. Ændrer renten sig i opad- eller nedadgående retning i 2024 vil det betyde en forværring eller forbedring af renteudgifterne. Det skyldes således de øgede renteudgifter, at koncernen forventer, at resultatet i 2024 bliver op til 8,3 mio. kr. lavere end det netop aflagte resultat. I starten af marts 2024 blev der i ECB afholdt rentemøde, hvor renten blev fastholdt på nuværende niveau. Flere finanshuse og økonomer forventer, at der i 2. kvartal 2024 vil ske en rentenedsættelse, og at dette vil fortsætte i resten af 2024 og i 2025. Det afhænger dog af, at inflationen holdes nede.

Ledelsens forventninger for 2024 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