

Årsrapport 2020

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S
CVR. nr. 30 55 77 51

Årets resultat (DKK)

37,1 mio.

Indre værdi pr. aktie

265,87

Nettoomsætning (DKK)

51,2 mio.

EBVAT (DKK)

23,4 mio.

Resultat pr. aktie

15,81 kr.

Børskurs (Ultimo)

246

Egenkapital (DKK)

624,3 mio

Investeringsejendomme til dagsværdi (TDKK)

1.441.514

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	04
Koncernoversigt	04
Koncern hoved- og nøgletal	05
Ledelsesberetning	
Året 2020	07
Hovedaktivitet	07
Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold	07
Udbytte	09
Moderselskabet	09
Ledelsens forventninger	09
Aktien	10
Usædvanlige forhold	10
Usikkerhed ved indregning og måling	10
Efterfølgende begivenheder	11
Udviklingen i Berlin	13
Koncernens strategi	18
Risikofaktorer	20
Virksomhedsledelse	26
Oplysninger om ledelsens øvrige erhverv	28
Påtegninger	
Ledelsens regnskabspåtegning	31
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	32
Koncernens årsrapport	
Koncernens resultatopgørelse	36
Koncernens totalindkomstopgørelse	37
Koncernens balance	38
Koncernens egenkapitalopgørelse	40
Koncernens pengestrømsopgørelse	42
Koncernens noteoversigt	43
Moderselskabets årsrapport	
Moderselskabets resultatopgørelse	63
Moderselskabets totalindkomstopgørelse	63
Moderselskabets balance	64
Moderselskabets egenkapitalopgørelse	66
Moderselskabets pengestrømsopgørelse	67
Moderselskabets noteoversigt	69

Selskabsoplysninger

Navn og hjemsted

EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S
Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens

CVR-nr.: 30 55 77 51

www.ejdtyskland.dk
info@ejdtyskland.dk
Telefon: 76 25 01 46

Bestyrelse

Knud Lomborg, formand
Ane-Lene Kjølby
Thorkild Steen Sørensen

Direktion

Thorkild Steen Sørensen

Aktionærer

med mere end 5% af aktiekapitalen eller 5% af stemmerne:

EgnsinVEST Holding A/S, Horsens, 16,13%
Sparekassen Vendsyssel, Vrå, 8,81%
Sparekassen Kronjylland, Randers, 7,5%

Revision

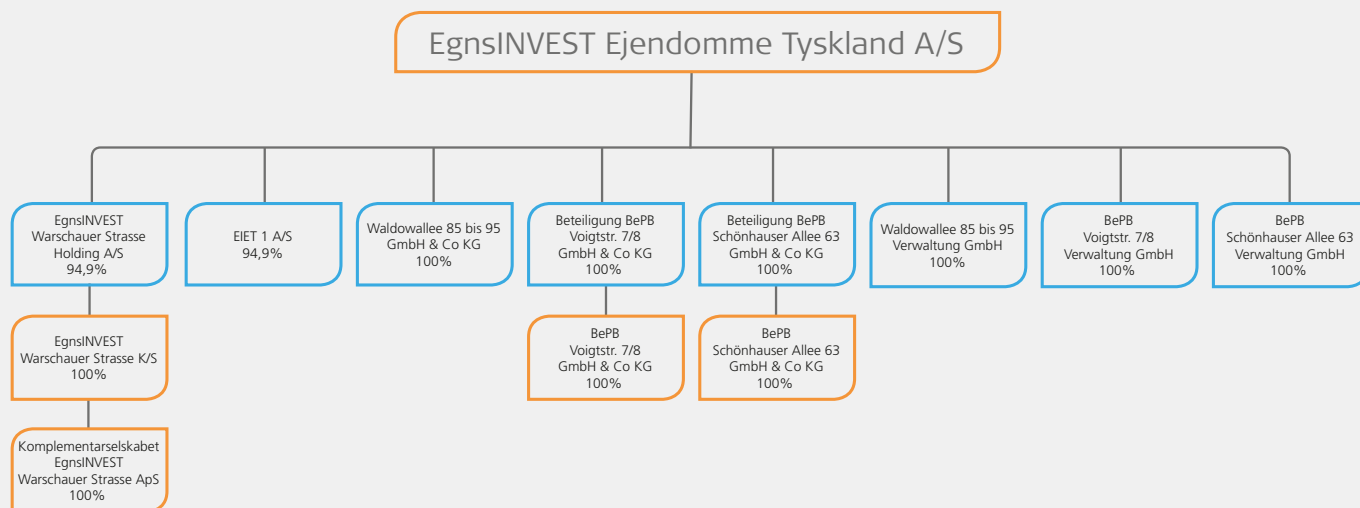
Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Bankforbindelser

Sparekassen Kronjylland
Tronholmen 1
8960 Randers SØ

Sparekassen Vendsyssel
Østergade 15
9760 Vrå

Koncernoversigt



Koncern hoved- og nøgletal

Koncernens udvikling de seneste fem år kan beskrives således:

HOVEDTAL / TDKK	2020	2019	2018	2017	2016
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	51.179	51.405	48.186	44.350	41.893
Resultat af primær drift	32.191	32.442	28.681	25.453	20.931
Finansielle poster, netto	-8.836	-11.957	-11.190	-11.444	-10.314
EBVAT - Resultat før dagsværdi-reguleringer og skat	23.355	20.485	17.492	14.010	10.618
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	13.777	60.281	69.096	46.520	96.745
Årets resultat før skat	37.132	80.766	86.588	60.530	107.363
Årets resultat efter skat	30.830	67.948	72.771	50.798	89.785
Balance					
Investeringsejendomme til dagsværdi	1.441.514	1.404.813	1.231.919	1.124.585	1.003.167
Årets forbedringer og investeringer i investeringsejendomme	25.192	13.049	7.970	11.971	7.147
Balancesum	1.446.894	1.416.841	1.247.217	1.130.467	1.006.746
Egenkapital ekskl. minoriteter	624.281	598.404	533.052	461.686	413.519
Nøgletal					
Antal aktier, stk.	2.348.070	2.348.070	2.348.070	2.348.070	2.348.070
Gns. antal aktier i perioden, stk.	2.348.070	2.348.070	2.348.070	2.348.070	2.348.070
Resultat pr. aktie før skat	15,81 kr.	34,40 kr.	36,88	25,78	45,72
Resultat pr. aktie efter skat	13,13 kr.	28,94 kr.	30,99	21,63	38,24
Indre værdi pr. aktie	265,87 kr.	254,85 kr.	227,02	196,62	176,11
Egenkapitalforrentning før dagsværdi-regulering af ejendomme og skat	3,8%	3,6%	3,5%	3,2%	2,9%
Egenkapitalforrentning før skat	6,1%	14,3%	17,4%	13,8%	29,0%
Egenkapitalforrentning efter skat	5,0%	12,0%	14,6%	11,6%	24,2%
Soliditetsgrad	43,1%	42,2%	42,7%	40,8%	41,1%
Børskurs ultimo	246	234	198	178	146
Kurs/Indre værdi	0,93	0,92	0,87	0,90	0,83

Nøgletalsformler (Anbefalinger og nøgletal)

Resultat pr. aktie før skat:

Resultat pr. aktie efter skat:

Indre værdi pr. aktie:

Egenkapitalforrentning før dagsværdi-regulering af ejendomme og skat:

Egenkapitalforrentning før skat:

Egenkapitalforrentning efter skat:

Soliditetsgrad:

Kurs/Indre værdi (P/BV):

Resultat før skat / Gennemsnitlig antal aktier

Resultat efter skat / Gennemsnitlig antal aktier

Egenkapital ekskl. minoriteter ultimo / Antal aktier ultimo

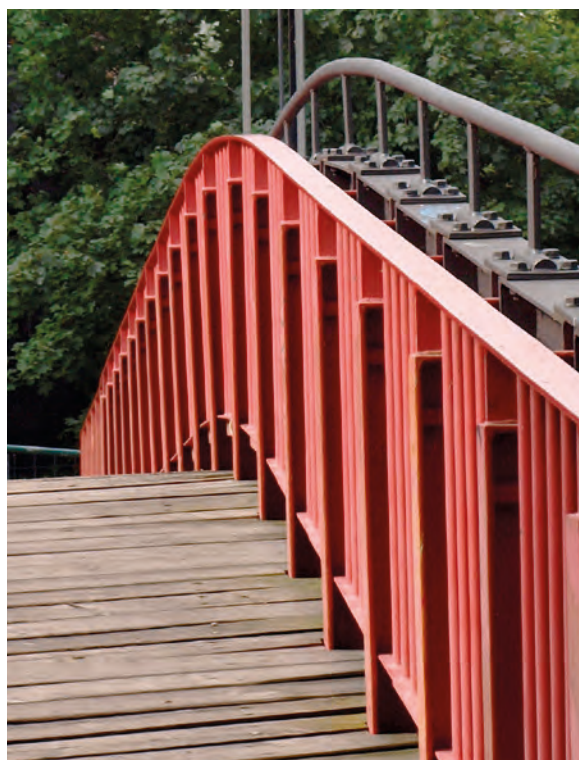
EBVAT / Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoriteter

Resultat før skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoriteter

Resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoriteter

Egenkapital ekskl. minoriteter ultimo x 100 / Passiver ultimo

Børskurs/Indre værdi



Året 2020

Hovedaktivitet

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S ejer, driver og udvikler erhvervs- og boligejendomme i Berlin.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har realiseret et resultat før skat i 2020 på i alt DKK 37,1 mio. på koncernniveau mod DKK 86,6 mio. sidste år, hvilket ledelsen betragter som tilfredsstillende. Af årets resultat udgør værdiregulering af investeringsejendommene DKK 13,8 mio. mod DKK 60,3 mio. sidste år. Driftsresultatet (EBVAT) er dermed på DKK 23,4 mio. mod DKK 20,5 mio. sidste år. Forventningerne til årets EBVAT ved seneste periodemeddelelse lå i intervallet DKK 22,5-24,0 mio.

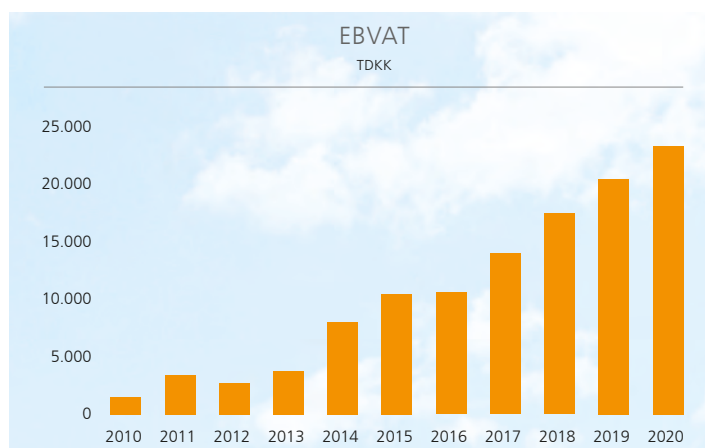
Berlins Senat vedtog i starten af året en ny lov, som midlertidigt blandt andet fastfryser lejen i boliger, så lejen ikke kan stige, og som fastlægger øvre grænser for, hvor høj lejen må være. Omsætningen for 2020 har derfor været påvirket negativt, idet lejeindtægter fra visse eksisterende lejekontrakter skulle reduceres med 20%, såfremt de lå over en given grænse. Endvidere har der i hele 2. halvår 2020 været krav om nedsættelse af lejeindtægten ved genudlejning.

Siden marts 2020 har Tyskland, ligesom resten af verden, været ramt af nedlukninger i store dele af samfundet. Dette har også haft indvirkning på årets omsætning, idet det har været nødvendigt at give dele af selskabets erhvervslejere rabat på lejen. Som følge af nedlukningen er driftsomkostningerne også påvirket negativt af

tabshensættelser. På trods af disse forhold er årets EBVAT alligevel steget med DKK 2,9 mio. Stigningen skyldes, at renteudgifterne er faldet med DKK 3,2 mio. Koncernen omlagde i starten af året i forbindelse med refinansiering af lån ca. 62% af låneporteføljen og fordelte lånene fra udelukkende F5 lån til F3, F4 og F5 lån for at sprede refinansieringsrisikoen. Som det fremgår af rentebesparelsen, betyder det lave renteniveau, at lånoptagelsen er sket på yderst fordelagtige rentevilkår.

Ved regnskabsårets udgang havde koncernen tomgang i tyve enheder, og tomgangsprocenten for boliger var 2,10% og for erhverv 5,68%. På samme tidspunkt i 2019 havde koncernen tomgang i femten enheder fordelt med 1,96% for boliger og 1,14% for erhverv. De tomme erhvervslejemål udgør fem enheder og er såvel butikslejemål som kontorlejemål. Grundet nedlukningen i Tyskland er det svært at tiltrække erhvervslejere lige nu, men med i alt 88 erhvervslejemål anses tomgangen som acceptabel set i lyset af den ekstraordinære situation. Der opleves stadig stor efterspørgsel efter boligejendomme, som udgør ca. 70% af koncernens omsætning.

Tomgangstallene følges nøje. Koncernen anvender forskellige markedsføringskanaler og er opmærksom på at have en fornuftig dialog med både lejere og administratorer for at sikre en høj udlejningsprocent. Når lejekontrakterne i de større erhvervslejemål skal indgås, forlænges eller opsiges, deltager koncernen i forhandlingerne. Endvidere holder koncernen sig ajour med viden om udviklingen på ejendomsmarkedet gennem artikler, økonomiske analyser og rapporter og ved at være i dialog med forskellige aktører på ejendomsmarkedet.



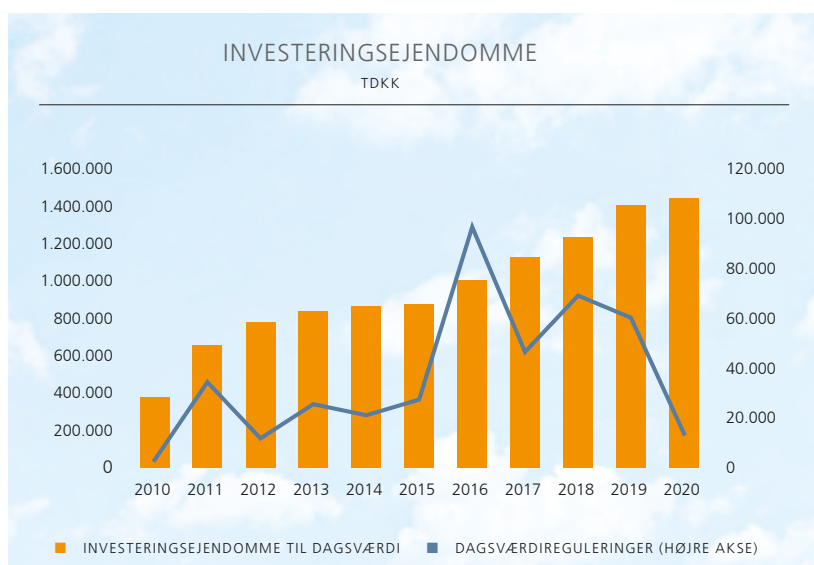
Under nedlukningen har koncernen løbende været i tæt dialog med de største erhvervslejere. Det drejer sig især om restauranter og hoteller, og disse er blevet opfordret til at søge de støttepakker og kreditter, der kan opnås efter tysk lovgivning. Desværre opleves der en langsom proces i udbetalingen af støttemidler, og udbetalingerne kommer derfor drypvis. Ved at sikre den gode dialog med lejere har koncernen et godt overblik over eventuel fremtidig tomgang og kan tidligt i processen søge efter nye lejere, hvis det bliver nødvendigt.

Værdireguleringen af investeringsejendommene udgør i alt DKK 13,8 mio. Ejendommene i porteføljen er reguleret til dagsværdi med DKK 14,4 mio. heri er modregnet en hensættelse til salgs- og incentive-fee på DKK 0,6 mio. Værdireguleringerne understøttes af såvel eksterne valuarvurderinger som af mæglervurderinger. Valuarvurderingerne indhentes i løbet af året i forbindelse med købsundersøgelser og til dokumentation af ejendommens værdier i forhold til koncernens kreditgivere. Mæglervurderingerne bruges til at understøtte DCF-modellen til værdiansættelse af koncernens ejendomme. Koncernen indtægtsfører potentiale, når der er opnået byggetilladelser på konkrete byggeprojekter, eller når værdien af en byggeret er vurderet. Et grundigt arbejde med selskabets portefølje har medført, at der er opnået endnu en byggetilladelse til opførelse af tagetager i 2020. Potentialet er indtægtsført. Årets værdireguleringer er dæmpet af den nye lejelovgivning, der trådte i kraft i 2020.

Det positive er, at såvel valuar- som mæglervurderinger bekræfter, at der stadig er efterspørgsel efter ejendomme i Berlin, og at afkastkravet blot er sænket. At der er grund til at se positivt på markedsudviklingen understøttes af PwCs nye rapport om ejendomsmarkedet i Europa, "Emerging Trends in Real Estate - an Uncertain Impact - Europe 2021", hvor investorer, på trods af den nye lejelov, rangerer Berlin som den mest attraktive investeringsby foran både London og Paris.

Årets værdireguleringer på ejendommene udgør 1,0% af koncernens samlede aktivmasse mod 4,3% i 2019.

I arbejdet med at lede, drive og udvikle koncernen, udnyttes en bred palette af viden, erfaringer og kompetencer, som erhverves gennem koncernens mangeårige udbydere af managementydelser, EgnsINVEST Management A/S. En af de ydelser er akquisition. Koncernens fysiske tilstedeværelse på ejendomsmarkedet gennem 15 år betyder, at der er opbygget et netværk af gode kontakter både i Berlin og Danmark. Det kommer løbende koncernen til gode i forbindelse med akquisitioner. Der lægges vægt på at have et indgående kendskab til porteføljen ved at være fysisk til stede i ejendommene og ved at have en tæt kontakt til administratorer og viceværter, som har deres gang i ejendommene. Det indgående kendskab gør det muligt at fastholde og overvåge kvalitetsniveauet i koncernens ejendomme. Ligeledes skabes der et overblik over, hvordan eksisterende kvadratmeter kan udnyttes bedre, og



hvor det er muligt at bygge nyt. Koncernens tilstedeværelse og netværk gør også, at arbejdet med myndighedsgodkendelser i form af byggetilladelser med videre kan optimeres, hvorved tidsfaktoren, som ofte er afgørende ved byggeri, kan bruges til at optimere økonomien i projekterne. Lokale håndværkere og rådgivere udfører de konkrete opgaver, mens planlægningen og opfølgningen varetages gennem managementselskabet. Arbejdet fordrer en god kontakt til kompetente rådgivere og til myndighederne i både Danmark og Berlin.

Likvide beholdninger udgør DKK 4,3 mio. ved årets udgang mod DKK 10,7 mio. sidste år, idet to påbegyndte taglejlighedsrenoveringer har krævet et træk på likviditeten. Soliditetsgraden for koncernen er 43,1% mod 42,2% sidste år. Det er koncernens mål at have en soliditet på minimum 25%. Ved udgangen af 2020 er der kreditfaciliteter til rådighed på DKK 53 mio., og koncernen er dermed fortsat sikret fornuftig likviditet til at foretage de strategiske investeringer, der sikrer koncernens fremtidige pengestrømme bedst muligt.

Koncernens indre værdi er på 265,87 pr. aktie ved årets afslutning mod 254,85 pr. aktie ved begyndelsen af året. Egenkapitalforrentningen før skat udgør 6,1% mod 14,3% sidste år, hvor dagsværdireguleringerne var væsentlig højere end i dette regnskabsår. Ses der alene på egenkapitalforrentningen før dagsværdiregulering og skat, medvirker stigningen i EBVAT på DKK 2,9 mio. til, at denne igen i år er steget fra 3,6% i 2019 til 3,8% i 2020.

Udbytte

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

Udbetalt i	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Udbytte i %	0,75%	0,75%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%

Moderselskabet

De generelle kommentarer, der er givet for koncernen, er også dækkende for selskabet. Kapitalandele og tilgodehavender i tilknyttede selskaber måles i moderselskabets regnskab til kostpris.

Ledelsens forventninger

Med den nye lejelov i Berlin vil koncernen i 2021 især fokusere på at udvide de udlejningsbare kvadratmeter



enten gennem udnyttelse af tagetager eller ved at udnytte byggefelter, idet loven ikke gælder i boliglejemål bygget efter 2014. Dette arbejde er allerede påbegyndt i 2020, hvor koncernen har opnået byggetilladelse til at udnytte tagetagen i en ejendom, ligesom der arbejdes på ansøgning til udnyttelse af en byggegrund med opførelse af en etageejendom med 25 boliglejemål. Koncernen har startet arbejdet med at bygge taglejligheder i to ejendomme, der forventes at stå færdige sidst i 2021 og tilføje i alt 898 udlejningsbare kvadratmeter. Ligesom i 2020 er der fokus på at holde renoveringsudgifter relateret til enkelte lejemål på et balanceret niveau, idet lejeloven sætter begrænsninger på forrentningen heraf.

En del af den indførte lejelov trådte først i kraft den 23. november 2020. Loven fastlægger nogle øvre grænser for, hvor høj en leje må være i en given ejendom blandt andet bestemt af byggeåret. Hvis lejen ligger mere end 20% over den fastlagte øvre grænse, skal den reduceres, så den kommer under grænsen, også i bestående lejemål. Denne del af loven vil få fuld gennemslagskraft i 2021, hvor den er gældende hele året og ikke kun en måned, som det har været tilfældet i 2020. Omsætningen forventes at falde med DKK 3,7 mio. alene som følge af dette forhold. Flere juridiske eksperter og Landgericht Berlin har vurderet, at loven er forfatningsstridig. Loven er derfor indbragt for Forfatningsdomstolen. Hvis Forfatningsdomstolen erklærer loven ugyldig; afgørelsen forventes at komme i løbet af første halvår 2021; vil lejestigninger igen kunne indregnes i resultatet. De reducerede lejeindtægter i 2020 vil kunne

indtægtsføres, såfremt de kan inddrives ved lejerne. Lejestigningerne vil i så fald også kunne have en positiv indvirkning på værdiansættelsen af selskabets ejendomme. Den førømtalte rentebesparelse på DKK 3,2 mio., der blev gennemført i starten af 2020 ved spredning af renterisici gennem omlægning af lån, har muliggjort, at selskabets EBVAT kan fastholdes på et 2019-niveau. Rentebesparelsen på de DKK 3,2 mio. i 2020 kan udligne den forventede nedgang i lejeindtægterne på de DKK 3,7 mio. i 2021.

Som følge af de nævnte forhold, forventer ledelsen, at årets driftsresultat i 2021 før værdireguleringer af investeringsejendomme (EBVAT) vil ligge i intervallet DKK 18,5 - 20,0 mio., hvilket er DKK 4,8-3,3 mio. lavere end det netop aflagte resultat.

Ledelsens forventninger for 2021 er forbundet med flere usikkerhedsfaktorer, der kan medføre afvigelser i forhold til det udmeldte resultat. Usikkerhederne knytter sig først og fremmest til den omtalte lejelov og gyldigheden heraf. Den fortsatte tilstedeværelse af covid-19 og de deraf følgende restriktioner vil have indvirkning på resultatet, idet visse erhvervslejere kan have svært ved at betale leje, indtil de får de fornødne støttepakker. I værste fald kan det betyde tomgang i erhvervslejemål. Begge dele vil have en negativ effekt på EBVAT. Erhvervslejerne udgør ca. 30% af koncernens omsætning. Derudover vil ændringer af omkostninger til vedligeholdelse af ejendommene, politiske

forhold samt ændringer i finansieringsforholdene kunne påvirke resultatet.

Aktien

Koncernen er noteret på First North på Nasdaq OMX Nordic med 2.348.070 aktier, stykstørrelse 100.

Koncernen har udbetalt udbytte de seneste seks år. Udbyttet er gået fra koncernens værdi. For at få det rette billede af afkastet fra en investering i EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S bør det derfor lægges oven i kursen.

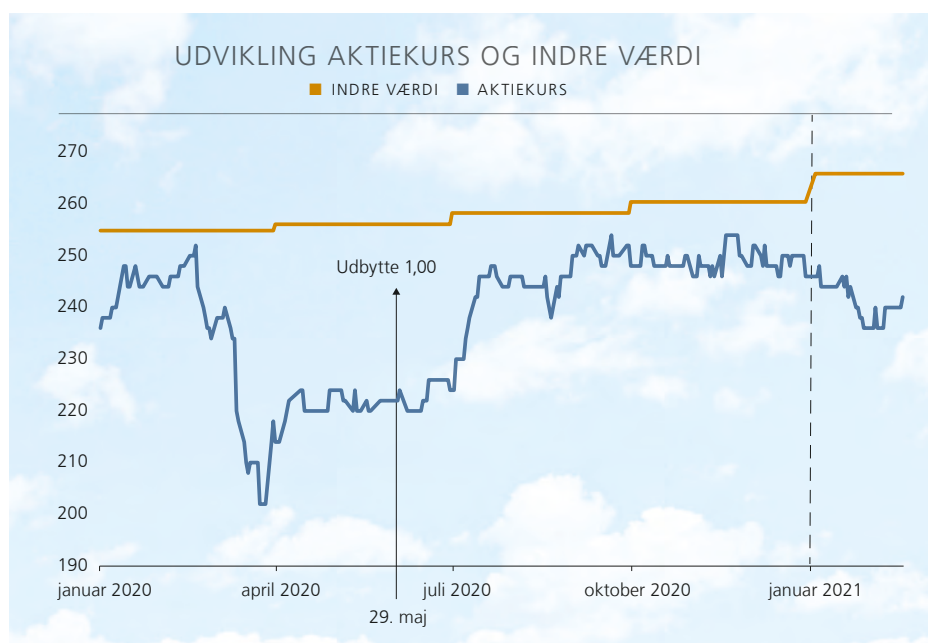
I "Bekendtgørelse om risikomærkning af investeringsprodukter", der trådte i kraft i starten af 2017, er aktien i lighed med andre børsnoterede aktieselskaber risikomærket gul.

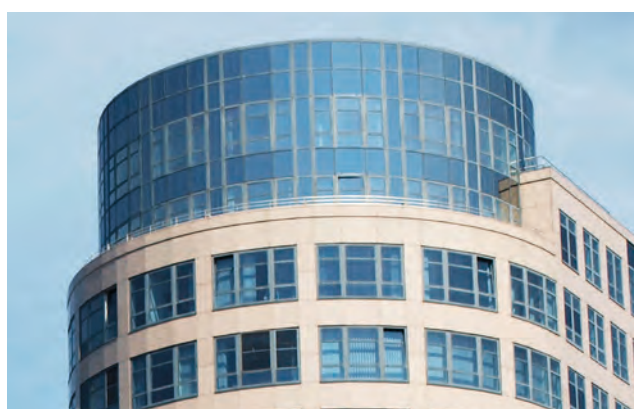
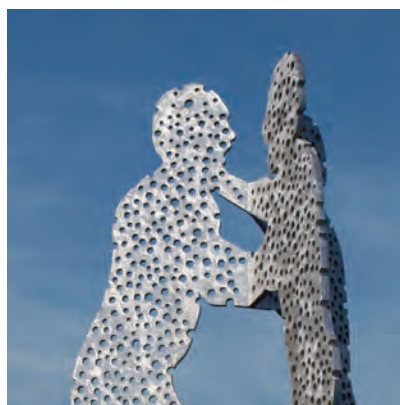
Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold i året, der påvirker regnskabet.

Usikkerheder ved indregning og måling

Koncernens investeringsejendomme indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en "Discounted Cash Flow"-model (DCF-model).





Modellen tager udgangspunkt i ejendommenes fremtidige pengestrømme, der tilbagediskonteres med en fastlagt diskonteringsfaktor. Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusiv forventet inflation. Den i året anvendte opgørelsesmetode, og den anvendte diskonteringsfaktor er for udvalgte ejendomme understøttet af eksterne vurderinger til test af de beregnede dagsværdier. Vurderingerne indhentes stikprøvevist fra såvel mæglere som valuarer.

Eksterne mæglerevurderinger indhentes stikprøvevist for udvalgte ejendomme en gang årligt udelukkende med det formål at teste de beregnede dagsværdier. Derudover udvælges med et interval på to til tre år, ejendomme til valuarvurderinger. Således bliver alle ejendomme over et interval på to til tre år vurderet af en valuar. Hvis der for eksempel søges om tillægsbelåning ved et realkreditinstitut vurderes samtlige ejendomme af en valuar inden for det år, der ønskes tillægsbelåning. Der er indhentet valuarvurderinger af udvalgte ejendomme i efteråret 2020, 2019 og 2018 samt valuarvurderinger af samtlige ejendomme i 2017. Valuarvurderingerne anvendes primært til dokumentation af ejendommenes dagsværdi over for realkreditinstitut og sekundært til at bekræfte markedsudviklingen og understøtte koncernens beregnede dagsværdier.

Derved har man et sammenligningsgrundlag op mod DCF-dagsværdierne og et billede af, om de beregnede værdier er retvisende.

Der henvises til note 2, Væsentlige regnskabsmæssige vurderinger og skøn, for en følsomhedsanalyse ved ændringer i parametrene, der anvendes i DCF-modellen.

Efterfølgende begivenheder

Den fortsatte tilstedeværelse af covid-19 og de deraf følgende restriktioner 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. De beskrevne forhold vurderes ikke at have væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet, ligesom der ikke er indtruffet andre betydningsfulde hændelser efter balancedagen, som kan ændre på bedømmelsen.



Udviklingen i Berlin

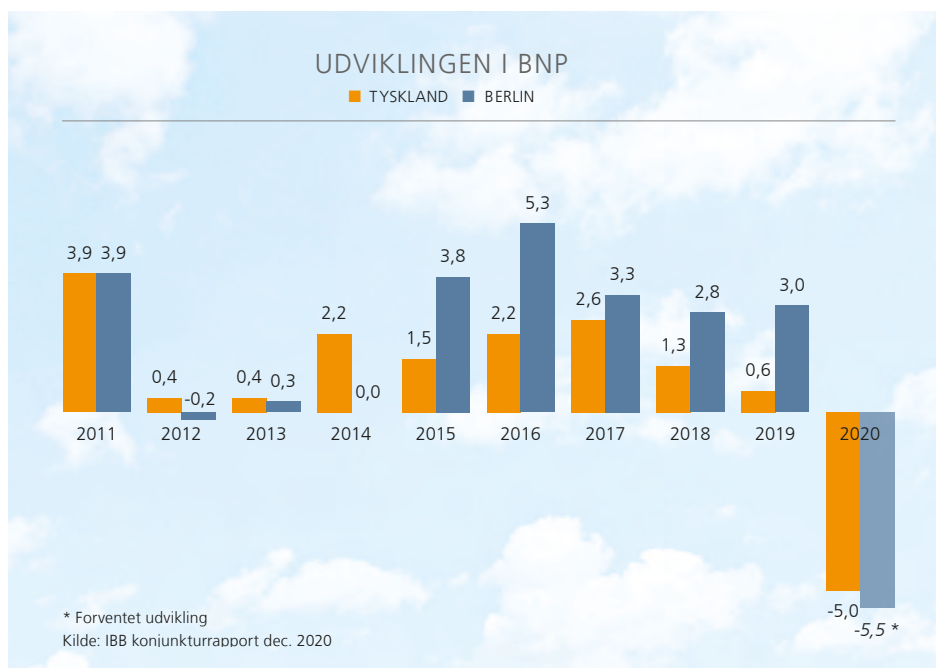
Opmærksomheden i Berlin og i resten af verden har i 2020 været styret af covid-19. Pandemien har også haft konsekvenser i Berlin, hvor restauranter, detailhandel, skoler med videre i flere perioder i 2020 har været lukket ned. I ejendomsbranchen generelt har nedlukningen primært ramt erhvervsjendomme især shoppingcentre og ejendomme med større detailforretninger så som møbelhuse, byggemarkeder og lignende, mens boligudlejningsejendomme ikke har mærket de store konsekvenser af krisen. Den tyske regering har ligesom den danske vedtaget hjælpepakker for at holde hånden under virksomhederne og deres medarbejdere. Berlins senat har suppleret disse, med henblik på at kunne tilgodese den særlige erhvervsstruktur, der er gældende i Berlin, hvor der er mange mindre virksomheder med få ansatte. Til trods for hjælpepakkerne har coronakrisen desværre haft en negativ effekt på økonomien i Berlin i 2020.

Økonomi

Berlins positive udvikling de seneste godt 10 år har været drevet af stigende indbyggertal kombineret med en positiv erhvervsudvikling og en øget beskæftigelsen. Byen har profiteret af at være Tysklands hovedstad og derigennem

opnået international popularitet. Vækstmotoren har i høj grad været virksomheder i den virksomhedsnære service-sektor, men industrisektoren har bidraget til væksten, og begge sektorer har haft fordele af Berlin forskningsmiljø og veluddannede arbejdskraft. Denne økonomiske udvikling har coronapandemien og de deraf følgende nedlukninger, forsamlingsforbud og ikke mindst rejserestriktioner bremset kraftigt ned for i 2020. I Tyskland som helhed er BNP i 2020 faldet med 5,0 % i forhold til året før, og i Berlin forventes et fald i økonomien på omkring 5,5%.

Både service- og industrisektoren har været udfordret af konsekvenserne ved pandemien. Med næsten 60% færre gæster og overnatninger i de første 10 måneder af 2020 i forhold til året før er erhvervs- og privatturismen et af de hårdest ramte erhverv. Heldigvis er situationen ikke den samme i hele servicesektoren. Rådgivningsfirmaer, virksomheder inden for informationsteknologi og online-handel samt post- og pakkeleverandører har for eksempel klaret sig godt i 2020. Samlet set er beskæftigelsen i den virksomhedsnære servicesektor i Berlin steget med 1,7% i de første tre kvartaler af 2020, mens den er faldet med 1,5% i Tyskland som helhed.



Industrisektoren fylder langt mindre i Berlins økonomi end den gør i Tysklands økonomi som helhed. Det får derfor ikke den helt store betydning for den samlede økonomi, at sektoren relativt set har klaret sig betydeligt bedre i Berlin, end den har i landet som helhed. Fra januar til oktober 2020 er omsætningen faldet med 1,1%, mens den er faldet med 11,1% i Tyskland som helhed.

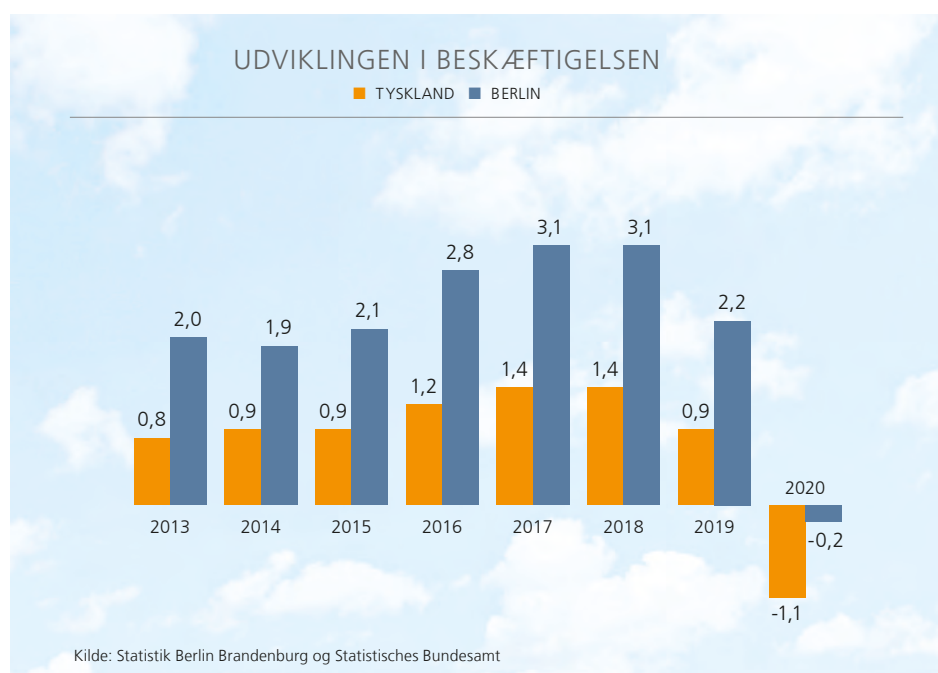
Beskæftigelsen

Berlins økonomiske vækst, har kunnet aflæses i udviklingen i beskæftigelsen. Flere år i træk har byen været den delstat i Tyskland, hvor beskæftigelsen er steget mest. Regeringskontorerne, medier, it, kommunikation og byens status som startup-hovedstad har bidraget til væksten i antallet af nye jobs. Berlin er tillige en turistmagnet, og mange jobs findes i de erhverv, der er blevet hårdt ramt af nedlukningerne, hoteller, restauranter, rejsearrangører, lufthavne m.v. I denne branche har coronapandemien således haft en negativ indflydelse på beskæftigelsen, hvilket nogle af EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S' erhvervslejere, restauranter, hoteller café m.v. blandt andet har mærket. Samlet set er beskæftigelsen i Berlin dog ikke blevet ramt så hårdt af coronakrisen i 2020, som det umiddelbart kunne forventes. De job der er blevet tabt i de ramte brancher er blevet modvirket af en øget

beskæftigelse inden for sundhed og pleje. Desuden har onlinehandel drevet beskæftigelsen i en positiv retning og kunnet kompensere for en del af den aktivitet, der er gået tabt i de fysiske butikker under coronanedlukningen. Den virksomhedsnære servicesektor i Berlin har samlet set haft en positiv beskæftigelsesudvikling i 2020. Samlet set har Berlin kunnet nøjes med et fald på 0,2% i beskæftigelsen, mens den i Tyskland som helhed er faldet med 1,1% i 2020.

Erhvervsliv

De børsnoterede selskaber i Berlin har givet aktionærerne noget at smile af i 2020. Online-virksomheder som Hello Fresh, der leverer måltidskasser, Zalando, der distribuerer tøj, sko og accessories for kendte tøjmærker samt Delivery Hero, der leverer takeaway for restauranter har haft pæne kursstigninger i 2020. Sidstnævnte i så høj grad, at selskabet i august 2020 blev optaget på DAX-indekset som et blandt Tysklands 30 største børsnoterede selskaber. Det er ikke tilfældigt, at de tre succesfulde selskaber har deres hovedsæde i Berlin. Deres udvikling hænger sammen med den måde Berlins erhvervsliv er sammensat på, hvor der er fokus på nye forretningsmodeller, herunder onlinehandel, som har haft bedre betingelser under pandemien, end mange andre virksomhedstyper.



Samarbejdet mellem erhvervsliv, forskning og uddannelser bidrager til den økonomisk vækst i Berlin, og tegner et positivt billede af fremtiden. Den amerikanske elbilproducent, Teslas, første europæiske fabrik er i fuld gang med at blive opført i en skov lige uden for Berlin. Tesla har valgt placeringen af deres første europæiske fabrik med baggrund i, at de forventer at skulle ansætte 12.000 medarbejdere, og de er særligt på udkig efter personer med kundskaber inden for it-teknologi og software, en spidskompetence for universiteterne og ingeniørakademierne i Berlin. Den nye lufthavn, Berlin-Brandenburg, der åbnede den 31. oktober 2020 forventes ligeledes at bidrage til væksten. Erhvervslivet har set frem til muligheden for flere langdistance ruter, da disse vurderes at have stor betydning for muligheden for at tiltrække nye investeringer til byen og dermed også skaffe flere arbejdspladser. Endelig har Charité, det største hospital i Berlin, sat en stor investeringsplan i søen, som skal udvikle deres position i verdens sundhedssektor og dermed også trække forskere, investorer og virksomheder inden for medicin og behandlingsmetoder til Berlin.

Ejendomsmarkedet

Coronapandemien har betydet, at der ikke er sat nogle nye rekorder for transaktionsvolumen inden for ejendomsandel i Tyskland i 2020. Det fortsat lave renteniveau har dog fastholdt interessen på et højt niveau, og hverken virus eller en ny lejelov har kunnet holde investorerne væk fra Berlin, som igen har tiltrukket de største ejendomsinvesteringer i Tyskland. Investorerne har vurderet, at det langsigtede potentiale på Berlins ejendomsmarked overstiger de nuværende ulemper ved den eksisterende boligpolitik. Transaktionsvolumen i Berlin var i 2020 i alt EUR 12,79 mia., hvilket udgør 15,7% af de samlede ejendomshandler i Tyskland på EUR 81,62 mia.

TRANSAKTIONSVOLUMEN I BERLIN 2020 - PR. KVARTAL

1. kvartal	EUR 3,91 mia.
2. kvartal	EUR 1,19 mia.
3. kvartal	EUR 3,22 mia.
4. kvartal	EUR 4,47 mia.

2020 **EUR 12,79 mia.**

Kilde: JLL 1.-4. Quartal 2020

Samlet set blev der dog handlet ejendomme for et lavere beløb i Tyskland i 2020 end i de foregående år. Som følge af usikkerheden ved covid-19 er ekspansionsplaner blevet





lagt på is eller forskubbet, og strategier er blevet ændret. I Berlin ses konsekvenserne af pandemien særligt i andet kvartal, hvor transaktionsvolumen kun var EUR 1,19 mia. Det betød, at der i første halvår 2020 blev handlet ejendomme for EUR 5,09 mia. mod EUR 6,73 mia. i 2019. I alt faldt transaktionsvolumen i Berlin fra EUR 15,82 mia. i 2019 til EUR 12,79 mia. i 2020.

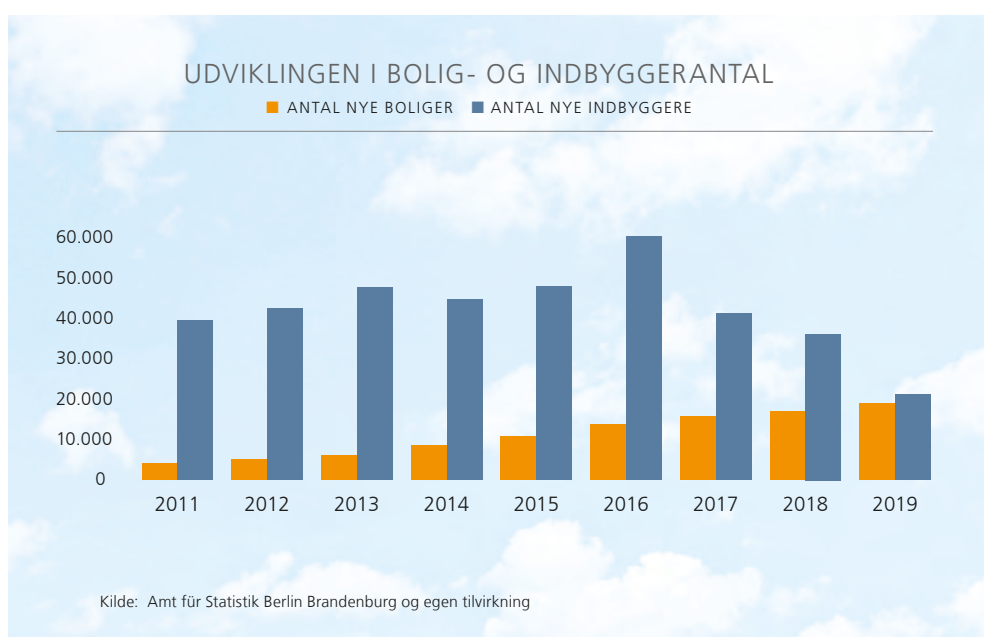
2020 har været et specielt år for boligudlejningsmarkedet i Berlin. I februar trådte første del af Berlins nye og meget omstridte lejelov, Mietendeckel, i kraft. Loven betyder, at der er lagt loft over lejen på boliger i fem år. Boliger bygget efter 2013 er undtaget fra loven. Den anden del af Mietendeckel trådte i kraft i slutningen af november og indebærer, at der er vedtaget en maksimumgrænse for, hvor høj lejen må være i nye såvel som i eksisterende lejekontrakter. Ifølge en af Berlins store medievirksomheder har konsekvensen af sidste udrulning været, at lejen er blevet sænket i ca. 340.000 boliger i Berlin. Flere juridiske eksperter mener, at senatet i Berlin overtrådte deres forfatningsmæssige rettigheder, da de vedtog loven. Afgørelsen om hvorvidt Mietendeckel kommer til at bestå eller bliver rullet tilbage er overladt til Forfatningsdomstolen, som forventes at behandle sagen i første halvår 2021.

Konsekvensen af den nye lov kan aflæse i udviklingen i lejen. For den del af boligmarkedet, der er underlagt loven dvs. boliger etableret før 2014, er den faldet med 7,8%

fra EUR 10,46 til EUR 9,64 i gennemsnit pr. kvadratmeter ved nyudlejning i perioden januar 2020 til januar 2021. Lejligheder opført i 2014 og senere kan fortsat lejes ud på markedsvilkår. Samtidig er konkurrencen om en bolig i Berlin skærpet betragteligt. På Tysklands mest brugte boligportal, ImmoScout24, er antallet af annoncer med ledige lejligheder, som falder ind under Mietendeckel faldet med 30%; lejlighederne bliver udlejet uden at annoncere; og køen til en ledig bolig er blevet desto længere. Hvor der i januar 2020 i gennemsnit var 128 interesserede pr. annoncerede lejemål var der i januar i år 214 interesserede.

For at imødekomme efterspørgslen skulle der have været bygget 20.000 nye boliger om året de seneste 10 år. Det er ikke sket. I 2019 blev der bygget 19.063 boliger og i 2018 16.956. Efterslæbet vokser med andre ord stadigvæk. Udviklingen ser ikke ud til at være vendt i 2020. Antallet af byggetilladelser er stagneret til omtrent samme antal som sidste år. I de første ni måneder af 2020 er der søgt byggetilladelse til 15.414 nye boliger mod 15.324 for samme periode i 2019.

I 2020 er indbyggertallet i Berlin kun steget med 450 indbyggere. Det forventes at ville stige igen i de kommende år, når rejserestriktionerne bliver ophævet, og det igen er muligt at bevæge sig og flytte mellem landsdele og lande. Dette vil lægge yderligere pres på efterspørgslen efter boliger.



Koncernens strategi

Selskabet investerer i ejendomme der er attraktive og har potentiale i Tysklands hovedstad



Beliggenhed

Beliggende i attraktive boligområder i Berlin og omegn.



Kvalitet

Ejendommens kvalitet er et vigtigt udvælgelseskriterium.



Anvendelse

Investering i ejendomme med overvejende boliglemål.



Horisont

Langtidsinvesteringer med en horisont på 25-30 år.

Potentiale i Tysklands hovedstad

Siden et snævert flertal i Forbundsdagen i 1991 besluttede, at Berlin skulle være hovedstaden i det genforenede Tyskland, er der sket markante forandringer i byen. Nogle bygninger er revet ned, mens andre er skudt op eller blevet moderniseret, og veje, broer samt jernbaner er blevet forbundet og udvidet for at skabe rammer, der matcher den status, som forventes af Tysklands hovedstad. Forvandlingen fra nedslidt delt by midt i det tidligere DDR til moderne hovedstad i Europas stærkeste økonomi har fundet sted hen over arrene fra muren. Her har nye bygningsværker, offentlige såvel som private, (gen)etablering af centrale pladser og samling af kendte gader bogstavelig talt bundet byen sammen igen og lagt grunden til den nye hovedstad.

I starten har projektet handlet om, at Berlin skulle gøres værdig til igen at være Tysklands hovedstad. Byen skulle have et nyt image og derigennem opnå respekt og anerkendelse nationalt såvel som internationalt. Dette er foregået gennem en målrettet og langstrakt indsats, som har involveret etablering og renovering af kulturinstitutioner, udvikling af uddannelsesinstitutioner, oprettelse af erhvervsparker og meget mere. Succesen kan måles ved væksten i indbyggertallet. Som følge heraf er det samtidig lykkedes at få vendt den økonomiske udvikling og i den forbindelse den udvikling, vi oplever på ejendomsmarkedet. Fra midten af nullet har byggekranerne og stilladserne flyttet sig videre ud i boligkvartererne. I de første år blev der renoveret og moderniseret på få udvalgte steder i Berlin, men siden er det gået hurtigt med at udvikle byområdernes småtriste forfaldne etageejendomme til moderne attraktive boliger.

Horisont

Koncernen har investeret i en anlægsbeholdning af ejendomme i Berlin, hvor forretningsgrundlaget skabes gennem optimering af driften og udvikling af disse ejendomme.

Strategien rummer mulighed for både køb og salg, hvor det skønnes at bidrage positivt til koncernens drift og udvikling.

Beliggenhed

Koncernens ejendomme er beliggende i attraktive boligområder i Berlin. Der er en fordeling mellem ejendomme beliggende i modne bydele, hvor huslejeniveauet og prisniveauet i en årrække har været højt, og ejendomme beliggende i områder, hvor en sådan udvikling har været i gang i en kortere årrække. Da Berlin hele tiden udvikler sig, betyder det, at byens attraktive boligområder løbende er blevet udvidet til at omfatte nye distrikter og byområder.

Blandt attraktive modne byområder kan nævnes Charlottenburg, mens eksempelvis Friedrichshain er en bydel, der de senere år har undergået en betydelig og meget positiv udvikling. Prenzlauer Berg var et af de første områder, der blev renoveret efter murens fald, og bydelen har således i en årrække været en af de attraktive veletablerede bydele i Berlin.



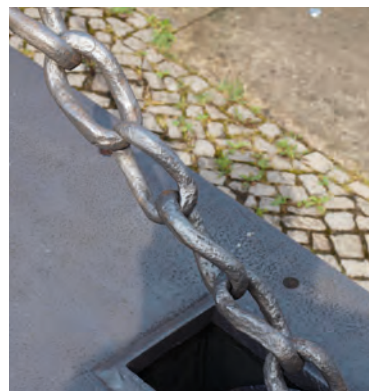
Anvendelse

Koncernens ejendomme består fortrinsvis af boliger, dog er der ofte erhverv i mindre dele af ejendommene, eksempelvis i form af butikker eller caféer i stueetagen.

Kvalitet

Et væsentligt udvælgelseskriterium ved akquisition af ejendomme er kvalitet.

Porteføljen består af ejendomme, der ved erhvervelse var færdigudviklede, og af ejendomme af en god grundkvalitet, der rummer mulighed for udvikling både driftsmæssigt ved optimering af huslejen og bygningsmæssigt eksempelvis ved udbygning med taglejligheder.



Risikofaktorer

Risikostyring er et strategisk fokusområde for koncernen. Koncernen søger i videst mulig omfang at imødegå og styre de risici, som koncernen selv kan påvirke. De beskrevne risikofaktorer er ikke de eneste, koncernen står overfor, men vurderes af ledelsen som værende de væsentligste. Der kan imidlertid forekomme risici, som ledelsen ikke har kendskab til, eller som de i øjeblikket vurderer som uvæsentlige. Risikostyring er en integreret del af koncernens forretningsmæssige ledelse, da risikostyring bidrager til at reducere usikkerheden i virksomheden og derved medvirker til at skabe værdi for koncernens aktionærer. Nedenstående risikofaktorer er ikke anført i prioriteret orden og heller ikke udtømmende.

Risikofaktorer knyttet til ejendomsværdier

Ejendomsværdier

Koncernens ejendomme indregnes til dagsværdi. Der anvendes en DCF-model (Discounted Cash Flow-model) til fastsættelse af ejendomsværdier. Modellen tager udgangspunkt i ejendommens fremtidige pengestrømme, der tilbagediskonteres. Modellen påvirkes af flere parametre, hvoraf koncernen selv fastsætter diskonteringsfaktoren for de enkelte ejendomme. Diskonteringsfaktoren bestemmes blandt andet ud fra beliggenhed, udvikling i markedsf forhold for ejendommestypen, det generelle renteniveau og moderniseringsniveau. Ved fejlskøn af den enkelte ejendoms diskonteringsfaktor kan ejendomsværdierne påvirkes. Der henvises til note 2 for en nærmere forklaring og følsomhedsanalyse af modellen, hvor ændringer i parametrene i modellen viser den direkte effekt heraf på ejendomsværdierne.

Stikprøvevis indhentes årligt eksterne vurderinger til test af de beregnede dagsværdier. Vurderingerne indhentes stikprøvevist fra såvel mæglere som valuarer. Eksterne mæglerevurderinger indhentes stikprøvevist for udvalgte ejendomme en gang årligt udelukkende med det formål

at teste de beregnede dagsværdier. Derudover udvælges med et interval på to til tre år ejendomme til valuarvurderinger. Således bliver alle ejendomme over et interval på to til tre år vurderet af en valuar. Hvis der for eksempel søges om tillægsbelåning ved realkreditinstitut vurderes samtlige ejendomme af en valuar inden for det år, der ønskes tillægsbelåning. Der er indhentet valuarvurderinger af udvalgte ejendomme i efteråret 2020, 2019 og 2018. Valuarvurderingerne anvendes primært til dokumentation af ejendommens dagsværdi over for realkreditinstitut og sekundært til at bekræfte markedsudviklingen og understøtte koncernens beregnede dagsværdier. Derved har man et sammenligningsgrundlag op mod DCF-dagsværdierne og et billede af, om de beregnede værdier er retvisende.

Investering i ejendomme

Koncernens ejendomme er indkøbt på baggrund af due diligence-undersøgelser samt økonomiske beregninger. Due diligence foretages for at imødegå uforudsete fejl og mangler samt juridiske og økonomiske forhold ved køb af ejendommene med henblik på at mindske risikoen for uforudsete tab og omkostninger.

Det kan ikke med sikkerhed fastslås, at den forventede udvikling i forbindelse med et køb af en ejendom vil finde sted. Ændringer i lejeforhold samt driftsomkostninger kan påvirke de økonomiske analyser, der indkøbes på. Denne risiko forsøges minimeret ved at indbygge et tilladt spænd på det forventede afkast, der indkøbes på.

Investeringsstrategien er langsigtet, men forhold ved markedet eller ejendommene kan gøre, at koncernen beslutter sig for at afhænde en eller flere ejendomme. Ved salg af en ejendom kan det ikke med sikkerhed fastslås, at de dagsværdier, ejendommene er optaget til, vil kunne realiseres ved et salg. Salgspriser på ejendomme vil være afhængige af den generelle udvikling på ejendomsmarkedet i Berlin – herunder faktorer som renteniveau, prisudvikling på ejendomme, beliggenhed, huslejudvikling og efterspørgsel efter koncernens typer af



ejendomme. EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S søger gennem sin strategi om køb af velbeliggende ejendomme af en god grundkvalitet at mindske en del af denne risiko. Dagsværdierne søges afdækket gennem mæglervurderinger samt valuarvurderinger.

Risikofaktorer knyttet til drift og vedligehold

Lejeres betalingsevne

Der er en vis risiko for, at lejere ikke vil kunne overholde forpligtigelser i henhold til de indgåede lejekontrakter, hvilket vil påvirke koncernens lejeindtægter negativt. Denne risiko er gennem strategien forsøgt minimeret via det valg af områder, hvor koncernen køber ejendomme. Koncernen forventer, at lejerne i disse områder gennemsnitligt har en bedre betalingsevne relativt til andre områder i Berlin. Lejernes bonitet gennemgås ved nyudlejning, endvidere søges problemet afhjulpet ved krav om indbetaling af deposita – både som en sikkerhed og som en test af lejers bonitet. Især på større erhvervslejemål udarbejdes der en grundig analyse af lejeren, inden lejekontraktens indgåelse. I det seneste regnskabsår har koncernen haft tab ved misligholdelse af lejekontrakter på 1,3% af omsætningen,

mod 0,9% i 2019, hvilket anses for acceptabelt, idet stigningen primært kan relateres til erhvervstab grundet Covid-19 situationen.

Lejeniveau

Det generelle huslejeniveau i Berlin og særligt i de kvarterer, hvor koncernens ejendomme er beliggende, har de seneste år udviklet sig særdeles positivt. Ændres efterspørgslen, så det generelle huslejeniveau falder, vil det kunne påvirke koncernens lejeindtægter i negativ retning. Gennem en grundig investeringsanalyse rettet mod attraktive områder søges efterspørgselsrisikoen ved ny erhvervserhvervelser at blive minimeret.

Tomgang

Tomgang er den andel af lejemålene, der er tilgængelig for udlejning, som ikke er udlejet. Ca. 70% af koncernens ejendomme er udlejet til bolig og 30% til erhverv, målt på omsætning. Der er en potentiel risiko for løbende tomgang, når der investeres i beboelsesejendomme. Der vil som minimum være tomgang i perioden, fra en lejer fraflytter, til en ny lejer flytter ind. En generel økonomisk afmatning kan have en negativ påvirkning på



genudlejningen, hvilket vil øge tomgangen. Koncernens resultat vil kunne blive påvirket negativt, hvis længere perioder med uventet høj tomgang forekommer. I strategien er der fokus på at minimere denne risiko, idet koncernen ejer og fortsat opkøber ejendomme i velbeliggende og velrenommerede områder, hvor det er attraktivt at bo. Dermed forventes der at være en relativ høj efterspørgsel efter lejemål i disse områder, hvilket vil begrænse tomgangen. Ved samtidig at sørge for minimumskrav til vedligeholdelsesstanden sørges der for, at lejemålene holdes attraktive.

Fraflytning af erhvervslejemål med efterfølgende tomgang slår hurtigt igennem på resultatet, idet erhvervslejemål som hovedregel lejes ud til en højere kvadratmeterpris. Når erhvervslejemål står tomme, gennemføres der vurdering af beliggenhed og mulighed for ombygning til boliglejemål med henblik på at opnå hurtigere udlejning og dermed lavere tomgang.

Drift og vedligeholdelse

Koncernen sørger for løbende gennemgang og vedligehold af ejendommene. Drifts- og vedligeholdelsesplaner revideres løbende for at sikre opretholdelsen af de nuværende lejeindtægter og af ejendommenes generelle stand. Drifts- og vedligeholdelsesplanerne beskriver de forventede omkostninger delt op på kort og langt sigt. Endvidere vil myndighedskrav og vejrmæssige forhold være eksterne faktorer, der kan påvirke driftsomkostningerne i negativ retning. Løbende gennemgang af ejendommenes stand er med til at sikre vished om vedligeholdelsesstand og samtidig minimere eventuelle følgeskader fra uopdagede skader. En kontinuitet i valg af forvalter og porteføljeplejer betyder stort kendskab til den enkelte ejendom.

Finansielle risici

Koncernen er som følge af sin drift og investeringer eksponeret over for ændringer i valutakurser og renteniveau. Der er koncernens politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Koncernens finansielle styring retter sig således alene mod styring af allerede påtagne finansielle risici.

Valutarisici

Koncernens valutarisici afdækkes primært gennem fordeling af indtægter og omkostninger i samme valuta (EUR). Ydelser købt i Danmark vil være påvirket af valutakursændringer, idet omsætning primært genereres i udenlandsk valuta, mens danske aktiviteter genererer omkostninger, der afholdes i danske kroner. Da der er fastkurspolitik i EUR/DKK, vil der dog ikke være væsentlig eksponering på valutakursrisikoen.

Renterisici

Koncernen har optaget en væsentlig rentebærende gæld i forbindelse med ejendomsinvesteringerne, og en ændring i renten vil derfor påvirke driften af koncernens resultat.

Gælden er fordelt på realkreditlån og bankgæld. Det er koncernens politik at operere med en fordeling af gælden, hvor realkreditlån udgør ca. 80% af fremmedfinansieringen og bankgæld ca. 20%, hvis bankgæld er nødvendig. Pr. 31. december 2020 er fordelingen 100% realkreditlån. Det skyldes primært, at der er opnået tillægsbelåning i de eksisterende ejendomme, som har muliggjort indfrielse af koncernens kreditter. Koncernen har i starten af 2020 omlagt 62% af selskabets realkreditlån i F5 lån, der skulle refinansieres, til F3-, F4- og F5 lån. Dette sker for at fordele renterisikoen ud på flere år. Låneporteføljen har tidligere kun bestået af F5 lån. Med omlægningen er refinansieringsdatoerne fordelt løbende ud over de næste fem år. Der henvises til note 13 i koncernen for en oversigt over refinansieringsdatoer. Næste refinansiering af gælden finder sted 1. januar 2022 og udgør ca 20% af realkreditlånene. Her vil der ske endnu en opsplitning af F5 lån til flere lån med spredte refinansieringsdatoer.

Der er variabel rente på koncernens bankgæld og realkreditlånets bidragssats, som udgør en renterisiko, hvilket minimeres ved at have tilstrækkelige likviditetsreserver til rådighed.

Likviditetsrisici

Koncernen sikrer et tilstrækkeligt likviditetsberedskab ved en kombination af likviditetsstyring og kreditfaciliteter for at imødegå risikoen for ikke at kunne afvikle betalinger til drift og udvikling af ejendommene.

Øvrige risici

Disse forhold er eksterne risici, som er sværere for koncernen at afdække, og derfor finder der løbende en overvågning sted af disse for at kunne agere hurtigt, om nødvendigt.

Økonomisk udvikling

Den generelle økonomiske udvikling i Tyskland, i form af ustabilitet og finansiel uro, vil kunne påvirke værdien og prissætningen af koncernens ejendomme.

Politiske risici

Politiske indgreb kan medføre begrænsninger på lejestigninger i boliger-og erhvervslejemål, og dermed få indflydelse på muligheden for at hæve huslejeniveauet i koncernens ejendommene.

Lovgivning

Ændringer i både dansk og tysk lovgivning, der vil kunne påvirke drift af og handel med ejendomme i Berlin, vil ligeledes kunne påvirke koncernen. Koncernen henter rådgivning hos uafhængige eksperter, herunder såvel advokater som revisorer, for at kunne agere på baggrund af nyeste love, regler og praksis, blandt andet inden for skatteforhold.

Retstvister

Koncernen kan blive part i retstvister, der kan påvirke koncernens resultat.

Forsikring

Forsikringsforhold kan udgøre en risiko for koncernen, såfremt forsikringerne ikke er tilstrækkelige i relation til erstatningsstørrelser og dækning. Det er ikke muligt at forsikre sig mod råd og svamp i Berlin, hvorfor evt. skader vedrørende disse forhold vil skulle betales af koncernen selv. Det er en fast procedure, at bestyrelsen årligt revurderer forsikringssummer og dækninger.

Miljøforhold

Der kan være en økonomisk risiko for koncernen, hvis der eksempelvis konstateres forurening på en ejendom, hvorefter koncernen vil have omkostninger med oprensning, hvis myndighederne udsteder pålæg om dette. Gennem grundighed i due diligence-processerne minimeres risici herfor. Den miljømæssige belastning forsøges reduceret gennem minimering af energiforbrug, når det samtidig fører til en reduktion af driftsomkostningerne, eller når forbedringer til at opnå et mindre energiforbrug kan omvælttes på lejerne. Ændringer i myndighedernes krav til miljøforhold kan forøge driftsomkostningerne.

Forvaltning

Koncernen entrerer med lokale forvaltere i Berlin i samarbejde med danske porteføljeplejere. Der er en risiko forbundet hermed, såfremt de misligholder den effektive porteføljeadministration i form af lejeoptimering, foreslået vedligehold osv. For at imødegå dette følges der løbende op på opstillede måltal såsom omsætning, tomgang og drift og vedligehold samt projektopfølgning. Endvidere er der lagt grænse over deres økonomiske råderum. En række interne kontroller er også indbygget for at imødegå/opdage misligholdelser. Ved regnskabsaflæggelse og periodemeddelelser foretager ledelsen kontrol af de rapporterede tal.



Virksomhedsledelse

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S' bestyrelse og direktion søger til stadighed at sikre, at koncernens ledelsesstruktur og kontrolsystemer er hensigtsmæssige og fungerer tilfredsstillende. Ledelsen vurderer løbende – og mindst en gang om året – om dette er tilfældet.

Grundlaget for tilrettelæggelsen af ledelsens opgaver er blandt andet selskabsloven, International Financial Reporting Standards, markedsmisbrugsforordningen, NASDAQ OMX Copenhagens regler og anbefalinger for udstedere, selskabets vedtægter samt god praksis for virksomheder af samme størrelse og med samme internationale rækkevidde som EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S. På dette grundlag er der udviklet en række interne procedurer, der vedligeholdes løbende, og som skal sikre en aktiv, sikker og lønsom styring af koncernen.

Risikostyring

Bestyrelsen vurderer løbende og mindst én gang årligt de samlede risikoforhold og de enkelte risikofaktorer, som er forbundet med koncernens aktiviteter.

Kontrol- og risikostyringssystemer i forbindelse med regnskabsaflæggelsesprocessen

Bestyrelsen og direktionen har det overordnede ansvar for koncernens kontrol- og risikostyring i forbindelse med regnskabsaflæggelsesprocessen, herunder overholdelse af relevant lovgivning og anden regulering i forbindelse med regnskabsaflæggelsen. Koncernens kontrol- og risikostyringssystemer kan skabe en rimelig, men ikke absolut

sikkerhed for, at uretmæssig brug af aktiver, tab og/eller væsentlige fejl og mangler i forbindelse med regnskabsaflæggelsen undgås. Der tages løbende stilling til koncernens organisation og bemanningen på de væsentligste risiciområder i koncernen.

Kontrolmiljø

Direktionen overvåger løbende overholdelsen af relevant lovgivning og andre forskrifter og bestemmelser i forbindelse med regnskabsaflæggelsen og rapporterer løbende herom til bestyrelsen, ligesom der løbende rapporteres om den driftsmæssige og økonomiske udvikling.

Bestyrelsens arbejde

Bestyrelserne i moderselskabet EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S og dets datterselskaber påser, at direktionerne overholder de af bestyrelserne vedtagne målsætninger, strategier og forretningsgange. Orientering fra direktionerne i de respektive selskaber sker systematisk såvel ved møder som ved skriftlig og mundtlig løbende rapportering. En sådan rapportering omfatter blandt andet udviklingen i omverdenen, virksomhedens udvikling og lønsomhed samt den finansielle stilling. Der indkaldes til ekstraordinære møder, hvis forholdene tilsiger det.



Oplysninger om ledelsens **øvrige erhverv**

På generalforsamlingen den 26. maj 2020 blev Knud Lomborg, Ane-Lene Kjølby og Thorkild Steen Sørensen genvalgt. Valgperioden for alle bestyrelsesmedlemmer er et år. Der afholdes bestyrelsesmøder minimum fire gange årligt, og i øvrigt, når det skønnes nødvendigt eller hensigtsmæssigt. Der er i året 2020 afholdt fem bestyrelsesmøder.

Formand
Adm. direktør
Knud Lomborg

Næstformand
Arkitekt maa.
Ane-Lene Kjølby

Direktør og bestyrelsesmedlem
Direktør
Thorkild Steen Sørensen

14.400 stk. aktier i selskabet
pr. 31/12 2020

250 stk. aktier i selskabet
pr. 31/12 2020

5.400 stk. aktier i selskabet
pr. 31/12 2020

Formand for bestyrelsen for:

Procludan A/S
EIET 1 A/S
EgnsINVEST Warschauer Strasse
Holding A/S
EgnsINVEST Warschauer Strasse K/S
Bitz A/S

Medlem af bestyrelsen for:

A/S Knud Jepsen
F&H Holding A/S
Thuesen Jensen A/S

Direktør for:

F & H A/S
F&H Holding A/S
F&H Group A/S
Thuesen Jensen A/S

Formand for bestyrelsen for:

EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S

Medlem af bestyrelsen for:

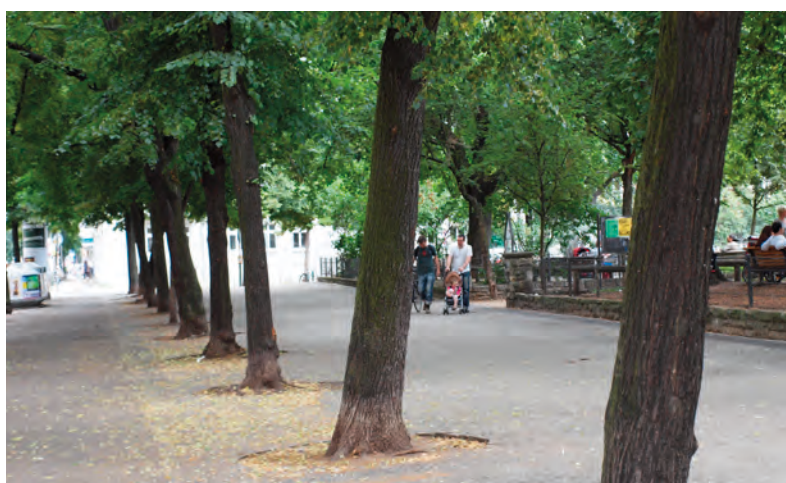
EIET 1 A/S
EgnsINVEST Warschauer Strasse
Holding A/S
EgnsINVEST Warschauer Strasse K/S

Medlem af bestyrelsen for:

EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S
EIET 1 A/S
EgnsINVEST Warschauer Strasse
Holding A/S
EgnsINVEST Warschauer Strasse K/S
Fjernvarme Horsens A/S

Direktør for:

EgnsINVEST Holding A/S
EgnsINVEST Ejendomme A/S
EgnsINVEST Management A/S
EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S
EIET 1 A/S
EgnsINVEST Warschauer Strasse
Holding A/S
Komplementarselskabet EgnsINVEST
Warschauer Strasse ApS
EgnsINVEST Danske Ejendomme ApS





Ledelsens regnskabspåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 for EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets og koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultater og selskabets finansielle stilling og den finansielle stilling som helhed for de virksomheder, der er omfattet af koncernregnskabet, samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet og koncernen står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 25. marts 2021

Direktionen:

Thorkild Steen Sørensen

Bestyrelsen:

Knud Lomborg
formand

Ane-Lene Kjølby
næstformand

Thorkild Steen Sørensen

Til kapitalejerne i EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet.

Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer,

at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

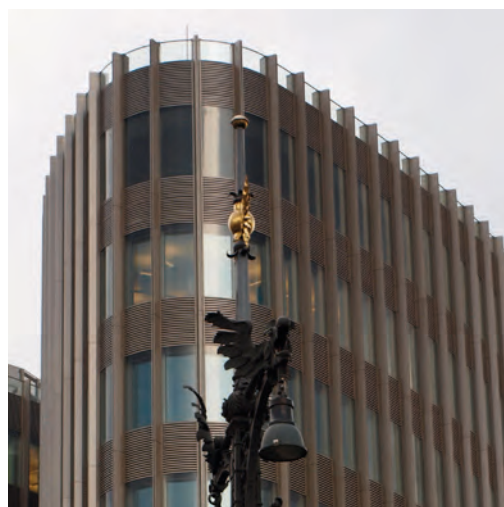
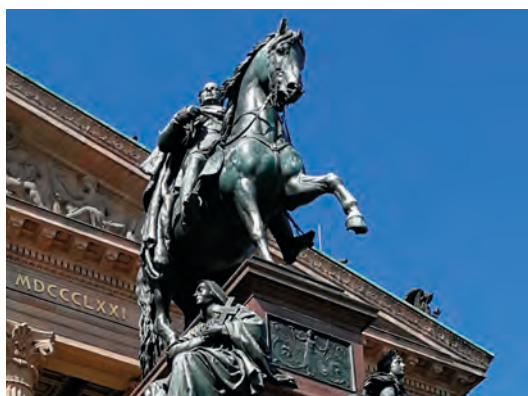
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33 96 35 56

Aarhus, den 25. marts 2021

Thomas Rosquist Andersen
statsautoriseret revisor
MNE 31482

Henrik Brorsbøl Jakobsen
statsautoriseret revisor
MNE 33233



Koncernen 2020

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S
CVR. nr. 30 55 77 51

Koncernens resultatopgørelse

1. januar - 31. december

NOTE	DKK	2020	2019
4	Nettoomsætning	51.179.367	51.405.474
11	Driftsomkostninger	-15.687.698	-15.425.133
	Bruttoresultat	35.491.669	35.980.341
5	Administrationsomkostninger	-3.300.274	-3.537.967
	Resultat af primær drift	32.191.395	32.442.374
6	Finansielle indtægter	5.962	9.221
7	Finansielle omkostninger	-8.842.048	-11.966.648
	Resultat før dagsværdireguleringer og skat	23.355.309	20.484.947
8	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	13.776.760	60.280.963
	Resultat før skat	37.132.069	80.765.910
9	Skat af årets resultat	-6.302.101	-12.817.775
	Årets resultat	30.829.968	67.948.135
	Fordeling af årets resultat		
	Aktionærerne i moderselskabet	30.732.383	67.350.338
	Minoritetsinteresser	97.585	597.797
10	Resultat pr. aktie		
	Resultat pr. aktie	13,13	28,94
	Resultat pr. aktie, udvandet	13,13	28,94

Koncernens totalindkomstopgørelse

1. januar - 31. december

DKK	2020	2019
Årets resultat	30.829.968	67.948.135
Poster som kan blive reklassificeret til resultatet		
Valutakursregulering ved omregning fra funktionel valuta til præsenteringsvaluta	-2.507.327	349.127
Anden totalindkomst i alt	-2.507.327	349.127
Årets totalindkomst	28.322.641	68.297.262
Fordeling af årets totalindkomst		
Aktionærerne i moderselskabet	28.225.056	67.699.465
Minoritetsinteresser	97.585	597.797

Koncernens balance - aktiver

Pr. 31. december

NOTE	DKK	2020	2019
	Langfristede aktiver		
	Materielle aktiver		
11	Investeringsejendomme	1.441.514.350	1.404.812.642
	Materielle aktiver i alt	1.441.514.350	1.404.812.642
	Langfristede aktiver i alt	1.441.514.350	1.404.812.642
	Kortfristede aktiver		
	Tilgodehavender		
12	Tilgodehavender hos lejere	620.024	503.483
	Andre tilgodehavender	363.644	384.295
	Periodeafgrænsningsposter	62.742	379.636
	Tilgodehavender i alt	1.046.410	1.267.414
	Likvide beholdninger	4.333.117	10.760.553
	Kortfristede aktiver i alt	5.379.527	12.027.967
	Aktiver i alt	1.446.893.877	1.416.840.609

Koncernens balance - passiver

Pr. 31. december

NOTE	DKK	2020	2019
	Egenkapital		
	Aktiekapital	234.807.000	234.807.000
	Overkurs	2.604.000	2.604.000
	Reserve for valutakursomregning	-908.023	1.599.304
	Overført resultat	387.777.812	359.393.499
	Moderselskabets andel af egenkapital	624.280.789	598.403.803
	Minoritetsinteresser	6.351.214	6.253.629
	Egenkapital i alt	630.632.003	604.657.432
	Forpligtelser		
	Langfristede forpligtelser		
13	Gæld til kreditinstitutter	707.805.590	710.366.402
14	Hensatte forpligtelser	12.764.641	14.814.611
15	Udskudt skat	87.831.534	81.927.387
	Langfristede forpligtelser i alt	808.401.765	807.108.400
	Kortfristede forpligtelser		
13	Bankgæld	9.609	5.213
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.847.094	3.524.932
	Anden gæld	2.003.406	1.544.632
	Kortfristede forpligtelser i alt	7.860.109	5.074.777
	Forpligtelser i alt	816.261.874	812.183.177
	Passiver i alt	1.446.893.877	1.416.840.609

Koncernens egenkapitalopgørelse

DKK	Aktiekapital	Overkurs	Reserve for valutakursomregning	Overført resultat	Moderselskabets andel af egenkapital	Minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 01/01 2019	234.807.000	2.604.000	1.250.177	294.391.231	533.052.408	5.655.832	538.708.240
Årets resultat				67.350.338	67.350.338	597.797	67.948.135
Anden totalindkomst			349.127		349.127		349.127
Totalindkomst			349.127	67.350.338	67.699.465	597.797	68.297.262
Udbetalt udbytte				-2.348.070	-2.348.070		-2.348.070
Egenkapital pr. 31/12 2019	234.807.000	2.604.000	1.599.304	359.393.499	598.403.803	6.253.629	604.657.432
Årets resultat				30.732.383	30.732.383	97.585	30.829.968
Anden totalindkomst			-2.507.327		-2.507.327		-2.507.327
Totalindkomst			-2.507.327	30.732.383	28.225.056	97.585	28.322.641
Udbetalt udbytte				-2.348.070	-2.348.070		-2.348.070
Egenkapital pr. 31/12 2020	234.807.000	2.604.000	-908.023	387.777.812	624.280.789	6.351.214	630.632.003

For regnskabsåret 2020 har bestyrelsen foreslået at udbetale udbytte på DKK 2,35 mio. svarende til 1,00 kr. pr. aktie, der vil blive udbetalt til aktionærene umiddelbart efter afholdelse af selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2021, forudsat at generalforsamlingen godkender bestyrelsens forslag.

Da udbyttet er betinget af generalforsamlingens godkendelse, er det ikke indregnet som en forpligtelse i balancen pr. 31. december 2020. Hvis udbyttet vedtages, som foreslået, vil det blive udbetalt til de aktionærer, der er registreret i selskabets ejerbog og herefter fragå egenkapitalen.

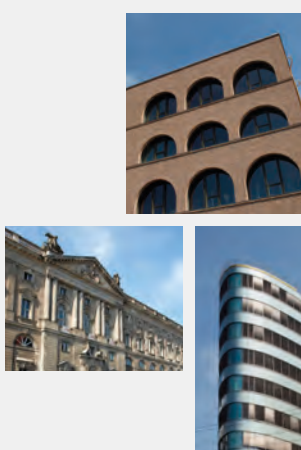
Udbytte		2020	2019
Udbytte pr. aktie	DKK	1,00	1,00
Udbyttebetaling	DKK mio.	2,35	2,35



Koncernens pengestrømsopgørelse

NOTE	DKK	2020	2019
	Resultat af primær drift	32.191.395	32.442.374
	Reguleringer til pengestrømme:		
16	Ændringer i driftskapital	-4.010.934	-3.211.129
	Pengestrømme fra primær drift	28.180.461	29.231.245
	Renteindbetalinger	356	7.106
	Renteudbetalinger	-8.511.351	-11.226.057
	Betaling af selskabsskat	-55.556	105.129
	Pengestrøm fra driftsaktivitet	19.613.910	18.117.423
	Køb af investeringsejendomme	0	-96.676.760
	Forbedring af investeringsejendomme	-23.663.086	-11.584.096
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-23.663.086	-108.260.856
17	Provenu ved låneoptagelse, netto	4.421	88.901.704
	Udbetalt udbytte til aktionærer i moderselskab	-2.348.070	-2.348.070
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-2.343.649	86.553.634
	Årets pengestrøm	-6.392.825	-3.589.799
	Likvider		
	Likvider pr. 1/1	10.760.553	14.355.230
	Årets pengestrøm	-6.392.825	-3.589.799
	Valutakursregulering likvider	-34.611	-4.878
	Likvider pr. 31/12	4.333.117	10.760.553
	Ubenyttet træk på kreditter	53.462.966	54.894.450
	Likvider til rådighed	57.796.083	65.655.003

Koncernens noteoversigt



Note 1	Anvendt regnskabspraksis	44
Note 2	Væsentlige regnskabsmæssige vurderinger og skøn	48
Note 3	Segmentoplysninger	50
Note 4	Nettoomsætning	50
Note 5	Vederlag til ledelsesmedlemmer	50
Note 6	Finansielle indtægter	50
Note 7	Finansielle omkostninger	50
Note 8	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	51
Note 9	Skat af årets resultat	51
Note 10	Resultat pr. aktie	52
Note 11	Investeringsejendomme	52
Note 12	Tilgodehavender hos lejere	53
Note 13	Gæld til kreditinstitutter	54
Note 14	Hensatte forpligtelser	54
Note 15	Udskudt skat	55
Note 16	Ændring i driftskapital	55
Note 17	Provenu ved låneoptagelse, netto	56
Note 18	Honorar til selskabets generalforsamlingsvalgte revisor	56
Note 19	Kapitalforhold	57
Note 20	Finansielle risici	58
Note 21	Eventualforpligtelser	59
Note 22	Sikkerhedsstillelser og andre økonomiske forpligtelser	60
Note 23	Transaktioner med nærtstående parter	60
Note 24	Begivenheder efter balancedagen	60

Koncernens noter

NOTE 1 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Grundlag for udarbejdelse

Årsregnskabet for koncernen er udarbejdet i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards ("IFRS") som godkendt af EU med virkning pr. 31. december 2020 samt yderligere danske oplysningskrav efter regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet og moderselskabsregnskabet præsenteres i DKK. Alle enheder i koncernen har EUR som funktionel valuta.

Nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag
Årsrapporten for 2020 er aflagt i overensstemmelse med de nye og ændrede standarder (IFRS/IAS) samt nye fortolkningsbidrag (IFRIC), der gælder for regnskabsåret.

Implementeringen af de nye og ændrede standarder, "IAS 1 og IAS 8, Definition af væsentlighedsniveau", "IFRS 3, Virksomhedssammenslutninger" og "IFRS 9, IAS 39 og IFRS 7, Reform af referencerenter", som er trådt i kraft, har ikke medført ændringer i anvendt regnskabspraksis.

Konsolidering

Koncernregnskabet omfatter EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S (moderselskabet) og de selskaber, hvori moderselskabet direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmeretten eller på anden måde har en bestemmende indflydelse (datterselskaber).

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for moderselskabet og datterselskaberne ved sammenlægning af regnskabsposter med ensartet indhold og med efterfølgende eliminering af interne transaktioner samt interne aktiebesiddelser og mellemværender. Regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede virksomheder, der vurderes at udgøre en virksomhed, indregnes i koncernregnskabet fra overtagelsestidspunktet. Koncernen behandler en overtagelse som en virksomhedsovertagelse, når der udover investeringsejendomme også overtages en integreret mængde aktiviteter. Mere specifikt vurderes det i hvilket omfang, der overtages væsentlige processer, og i særlig grad i hvilket omfang dattervirksomheden leverer tillægsydelser (vedligehold, rengøring, sikkerhed, bogføring mv.)

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet.

Der har ikke været overtagelser af virksomheder i 2020.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Koncernregnskabet præsenteres i DKK. For hver af de rapporterende virksomheder i koncernen fastsættes en funktionel valuta. Den funktionelle valuta er den valuta, som benyttes som primær valuta for den rapporterende virksomheds drift. Transaktioner i andre valutaer end den funktionelle valuta er transaktioner i fremmed valuta. Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Ved omregning fra funktionel valuta til præsentationsvaluta er indtægter og omkostninger omregnet til gennemsnitskurser, der i al væsentlighed svarer til

Koncernens noter

transaktionsdagens kurs, og aktiver og forpligtelser er omregnet til balancedagens kurs. Valutakursdifferencer, opstået som følge af omregning af totalindkomstopgørelsen fra gennemsnitskurser til balancedagens kurs og ved omregning af egenkapitalen primo til balancedagens kurs, er indregnet i totalindkomstopgørelsen under øvrig totalindkomst. Ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og måles med udgangspunkt i historiske kostpriser, omregnes til transaktionsdagens kurs.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Koncernens nettoomsætning repræsenterer årets huslejeindtægter fra investeringsejendomme.

Indtægter måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag og indregnes lineært over lejeperioden. Nettoomsætning opgøres eksklusiv moms og med fradrag af rabatter.

Driftsomkostninger

Koncernens driftsomkostninger repræsenterer primært årets driftsomkostninger fra investeringsejendomme i form af vedligeholdelse og eksterne honorarer.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af koncernen, herunder omkostninger til ejendomsadministration, administrativt personale og kontoromkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster indeholder renteindtægter og -omkostninger vedrørende udlån, valutakursreguleringer, likvide beholdninger samt gældsforpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst med den del, der kan henføres til posteringer henholdsvis direkte på egenkapitalen og i anden totalindkomst.

Aktuelle skatteforpligtelser henholdsvis tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalt acontoskat.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler.

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv henholdsvis afvikling af den enkelte forpligtelse.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast ved udlejning og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes som aktiver på overtagelsesdagen.

Måling ved første indregning sker til kostpris, hvilket for en erhvervet investeringsejendom omfatter købspris, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen med tillæg af efterfølgende forbedringer. Afholdte omkostninger, der tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, de afholdes.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme". Målingen sker ved anvendelse af en DCF-model, der bygger på eksterne data vedrørende afkastkrav til beregning af diskonteringsfaktor, samt de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme. Den i året anvendte opgørelsesmetode og den anvendte diskonteringsfaktor er stikprøvevist understøttet af mæglervurderinger foretaget af eksterne mæglere samt af valuarvurderinger. Der henvises til note 2 for en nærmere beskrivelse.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i

Koncernens noter

NOTE 1 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

resultatopgørelsen under posten "Nettofortjeneste ved salg af investeringsejendomme".

IFRS 13 kræver en række kvantitative og kvalitative oplysninger om dagsværdimåling. Mange af disse oplysninger er relateret til de tre niveauer for måling af dagsværdi (dagsværdi-hierarkiet), baseret på hvilken type input der indgår ved værdiansættelsesmetoden.

- Niveau 1: Officielle kurser (ikke-regulerede noterede kurser i et aktivt marked for identiske aktiver eller forpligtelser, som virksomheden har adgang til på målingstidspunktet).
- Niveau 2: Observerbare input for aktivet eller forpligtelsen, enten direkte (dvs. som kurser) eller indirekte (dvs. afledt af kurser), som ikke indgår på niveau 1.
- Niveau 3: Input til måling af aktivet eller forpligtelsen, som ikke er baseret på observerbare markedsdata (ikke-observerbare input).

Et aktiv eller en forpligtelse indplaceres i sin helhed i et af de tre niveauer baseret på det laveste niveau af input, der er væsentlig for målingen.

Der er ikke sket overførsler mellem niveauerne i regnskabsåret.

Koncernen måler investeringsejendomme til dagsværdi.

Idet dagsværdien ikke kan udledes af et aktivt marked, er det nødvendigt, at ledelsen vurderer og vælger en hensigtsmæssig metode til opgørelse af dagsværdierne. Ved opgørelse af dagsværdier, der kræver specialiseret indsigt i relevante markedsforhold og værdiansættelsesteknikker, involveres uafhængige vurderingsekspertes. Når opgørelsen af dagsværdier i væsentligt omfang må baseres på ikke-observerbar input (niveau 3 i dagsværdi-hierarkiet), udøver ledelsen væsentlige regnskabsmæssige skøn vedrørende de input, der indgår i værdiansættelsen. De foretagne skøn over ikke-observerbare input i forbindelse med opgørelse af dagsværdier er beskrevet i note 2, Væsentlige regnskabsvurderinger og skøn. Koncernens investeringsejendomme måles herefter som niveau 3 i dagsværdi-hierarkiet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender omfatter tilgodehavender fra lejere samt andre tilgodehavender.

Tilgodehavender måles ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivning foretages på individuelt niveau ved brug af en samlet nedskrivningskonto.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Egenkapital

Reserve for valutakursomregning

Reserve vedrørende valutakursomregning i koncernregnskabet omfatter kursreguleringer, som er opstået ved omregning af regnskaber for koncernens virksomheder fra deres funktionelle valutaer til koncernens præsentationsvaluta (DKK). Ved hel eller delvis afhændelse af en koncernvirksomhed indregnes valutakursreguleringen i resultatopgørelsen som en del af gevinst/tab ved afhændelsen.

Minoritetsinteresser

Dattervirksomhedernes poster indregnes fuldt i det konsoliderede regnskab. Minoritetsinteresser omfatter udenforstående aktionærs andel af egenkapitalen og årets resultat for dattervirksomheder, der ikke er 100%-ejede.

Den del af dattervirksomhedernes resultat, der kan henføres til minoritetsinteresser, udgør en del af årets resultat. Minoritetsinteressernes andel af egenkapitalen medtages som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en begivenhed indtruffet før eller på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Hensatte forpligtelser måles til ledelsens bedste skøn over det beløb, hvormed forpligtelsen forventes at kunne indfries.

Ved målingen af hensatte forpligtelser foretages tilbagediskontering af de omkostninger, der er nødvendige

Koncernens noter

for at afvikle forpligtelsen, hvis dette har en væsentlig effekt på målingen af forpligtelsen. Regnskabsårets forskydning i nutidsværdien indregnes under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme", hvor også hensættelsen føres.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme måles på tidspunktet for lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efter første indregning måles gæld til kreditinstitutter til amortiseret kostpris ved anvendelse af "den effektive rentes metode" således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle restgæld indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster over låneperioden.

Anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Pengestrømsopgørelse

Indeståender på anfordringskonti medregnes til likvide beholdninger.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode. Pengestrømme opgøres fordelt på drift, investeringer og finansiering samt likviditet ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som resultat før finansielle poster reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital, betalte finansielle poster samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af materielle og finansielle aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed, samt optagelse og indfrielse af lån, afdrag på rentebærende gæld, samt udbetaling af udbytte.

Koncernens noter

NOTE 2 VÆSENTLIGE REGNSKABSMÆSSIGE VURDERINGER OG SKØN

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet foretager ledelsen regnskabsmæssige vurderinger og skøn samt opstiller forudsætninger, som danner baggrund for indregning og måling samt præsentation af koncernens aktiver og forpligtelser. I det følgende er der redegjort for de væsentligste regnskabsmæssige vurderinger og skøn. Koncernens anvendte regnskabspraksis er beskrevet i note 1.

Regnskabsmæssige skøn

I forbindelse med årsregnskabets udarbejdelse har ledelsen foretaget en række regnskabsmæssige skøn, herunder fastlagt forudsætninger vedrørende fremtiden, som indebærer en betydelig risiko for en væsentlig regulering af den regnskabsmæssige værdi af aktiver eller forpligtelser inden for det næste regnskabsår. De væsentligste regnskabsmæssige skøn er relateret til opgørelse af dagsværdien af koncernens investeringsejendomme og de tilhørende hensættelser til incentivefee.

Koncernens investeringsejendomme indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en "Discounted Cash Flow"-model (DCF-model). Modellen tager udgangspunkt i ejendommenes fremtidige pengestrømme, der tilbagediskonteres med en fastlagt diskonteringsfaktor, hvor der er korrigeret for den enkelte ejendoms risiko. Stikprøvevis indhentes årligt eksterne vurderinger til test af de beregnede dagsværdier. Vurderingerne indhentes stikprøvevist fra såvel mæglere som valuarer. Eksterne mæglervurderinger indhentes stikprøvevist for udvalgte ejendomme en gang årligt udelukkende med det formål at teste de beregnede dagsværdier. Derudover udvælges med et interval på to til tre år ejendomme til valuarvurderinger. Således bliver alle ejendomme over et interval på to til tre år vurderet af en valuar. Hvis der for eksempel søges om tillægsbelåning ved realkreditinstitut vurderes samtlige ejendomme af en valuar inden for det år, der ønskes tillægsbelåning. Der er indhentet valuarvurderinger af udvalgte ejendomme i efteråret 2020 og 2019. Valuarvurderingerne anvendes primært til dokumentation af ejendommenes dagsværdi over for realkreditinstitut og sekundært til at bekræfte markedsudviklingen og understøtte koncernens beregnede dagsværdier.

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er årlige ændringer i lejeindtægter og driftsomkostninger samt diskonteringsrenten, som blandt andet er sammensat af den risikofri rente (renten på den 10-årige tyske statsobligation), skat (den effektive skattesats i Tyskland), markedsrisikopræmie (det afkastkrav investor kræver for at forlade den risikofri rente), inflation (langsigtet) og lånerente (renten på den 10-årige danske realkreditobligation). Parametrene er understøttet af eksterne kilder. I gennemsnit er der benyttet en tilbagediskonteringsfaktor på 4,31% mod 4,58% i 2019. Diskonteringsfaktoren for koncernens enkelte ejendomme ligger i spændet 3,75% til 5,28% mod 4,04% til 5,36% i 2019, idet de forskellige ejendomme inddeles i risikogrupper afhængig af deres placering. Diskonteringsfaktoren opgøres ikke særskilt for bolig henholdsvis erhverv, men vægtes på den enkelte ejendom.

Ved opgørelsen af de fremtidige pengestrømme er der lavet særskilte budgetter for henholdsvis lejeindtægter, tomgang og drifts- og vedligeholdelsesudgifter. Budgetteringen af disse poster til indregning i DCF-modellen revideres minimum halvårligt. Lejeindtægter tager udgangspunkt i den nuværende lejesituation. Med vedtagelsen af den nye lejelov med stop for lejeforhøjelser de næste fem år for boligleje, indregnes der således kun stigninger på erhvervslejen i modellen. Tomgangen er budgetteret med henholdsvis 2% og 4% for bolig og erhverv, hvilket er uændret i forhold til sidste år. Dette forhold beregnes særskilt på den enkelte ejendom, idet fordeling mellem bolig og erhverv veksler fra ejendom til ejendom. For hver enkelt ejendom foreligger en drifts- og vedligeholdelsesplan, der beskriver de forventede vedligeholdelsestiltag. Disse planer er indregnet i DCF-modellen og fremtidige drifts- og vedligeholdelsesomkostninger tillægges en årlig 2%-stigning.

Værdien af byggemuligheder indregnes efter IFRS 13. Koncernen indtægtsfører potentiale, når der er opnået byggetilladelser på konkrete byggeprojekter, eller når værdien af en byggeret er vurderet. Den stigende efterspørgsel efter ejendomme i Berlin indebærer tillige, at koncernen får købstilbud på ikke udnyttet potentiale, der indtægtsføres, hvis de vurderes realiserbare.

Koncernens noter

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør DKK 1.442 mio. pr. 31. december 2020. Følsomheden er primært afhængig af markedets forrentningskrav. I den øverste tabel på modsatte side er der taget udgangspunkt i afkastkravet. Hvis eksempelvis afkastkravet stiger med 0,5%-point, vil ejendommens værdier falde med DKK 78 mio. Modsat vil et fald på 0,5% betyde en stigning i ejendomsværdierne på DKK 87 mio. Endvidere er der regnet på, hvordan

ændringer i finansieringsrenten til fremmedkapital påvirker ejendommens dagsværdi. Også en ændring af den primære drift kan påvirke ejendommens dagsværdi, se den nederste tabel. Den primære drift kan defineres som lejeindtægter med fradrag af tomgang, driftsomkostninger i form af vedligeholdelsesudgifter og andre eksterne honorarer til drift af ejendommene samt omkostninger til administration og ledelse.

FØLSOMHEDSANALYSE AF INVESTERINGSEJENDOMMES DAGSVÆRDI

Afkastkrav i %	Dagsværdi MDKK		Egenkapitalforrentning før skat		Indre værdi pr. aktie	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Ændring = -1%	1.628	1.574	32,5%	39,2%	332,67	315,34
Ændring = -0,5%	1.529	1.484	19,2%	26,8%	297,09	283,34
Ændring = -0,25%	1.484	1.444	12,6%	20,5%	280,99	268,70
Basis	1.442	1.405	6,1%	14,3%	265,87	254,85
Ændring = 0,25%	1.402	1.368	-0,4%	8,0%	251,65	241,74
Ændring = 0,5%	1.364	1.333	-6,9%	1,7%	238,25	229,31
Ændring = 1%	1.295	1.269	-19,8%	-10,8%	213,63	206,28

Finansieringsrente, fremmedkapital	Dagsværdi MDKK		Egenkapitalforrentning før skat		Indre værdi pr. aktie	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Ændring = -1%	1.978	1.877	68,6%	72,4%	457,76	423,85
Ændring = -0,5%	1.665	1.606	36,9%	43,4%	345,66	326,91
Ændring = -0,25%	1.544	1.499	21,4%	28,9%	302,69	288,42
Basis	1.442	1.405	6,1%	14,3%	265,87	254,85
Ændring = 0,25%	1.352	1.322	-9,1%	-0,3%	233,95	225,31
Ændring = 0,5%	1.274	1.249	-24,1%	-15,0%	206,00	199,10
Ændring = 1%	1.144	1.125	-53,6%	-44,5%	159,35	154,63

Bruttoresultat	Dagsværdi MDKK		Egenkapitalforrentning før skat		Indre værdi pr. aktie	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Ændring = -1%	1.427	1.391	3,8%	11,9%	260,76	249,86
Ændring = -0,5%	1.434	1.398	4,9%	13,1%	263,31	252,35
Ændring = -0,25%	1.438	1.401	5,5%	13,7%	264,59	253,60
Basis	1.442	1.405	6,1%	14,3%	265,87	254,85
Ændring = 0,25%	1.445	1.408	6,6%	14,9%	267,15	256,10
Ændring = 0,5%	1.449	1.412	7,2%	15,4%	268,42	257,35
Ændring = 1%	1.456	1.419	8,3%	16,6%	270,98	259,84

Koncernens noter

NOTE 3 SEGMENTOPLYSNINGER

Koncernens eneste aktivitet er udlejning af investeringsejendomme med hovedvægt på boligudlejning, og koncernens omsætning består således udelukkende af indtægterne ved udlejning af investeringsejendomme. Koncernen har udelukkende udlejningsejendomme beliggende i Berlin. Koncernen opererer således ikke på andre geografiske områder,

og aktiviteterne styres og rapporteres under ét, hvorfor koncernen kun har et operationelt segment.

Geografiske oplysninger

Koncernen har udelukkende investeringsejendomme i Tyskland, og al omsætning hidrører derfor fra Tyskland.

NOTE 4 NETTOOMSÆTNING / DKK

	2020	2019
Huslejeindtægter, Bolig	36.733.907	36.611.676
Huslejeindtægter, Erhverv	14.445.460	14.793.798
Nettoomsætning i alt	51.179.367	51.405.474

NOTE 5 VEDERLAG TIL LEDELSESMEDLEMMER / DKK

	2020	2019
Bestyrelseshonorar	270.000	270.000
Bestyrelseshonorar i alt	270.000	270.000

Der har ikke været vederlag til selskabets direktion eller andre ledende medarbejdere i 2020 og 2019. Aflønningen omfattes af selskabets administrationsaftale.

NOTE 6 FINANSIELLE INDTÆGTER / DKK

	2020	2019
Øvrige finansielle indtægter	5.962	9.221
Finansielle indtægter i alt	5.962	9.221

NOTE 7 FINANSIELLE OMKOSTNINGER / DKK

	2020	2019
Valutakurstab, netto	-5.360	-4.628
Renter af gæld til finansieringsinstitutter	-8.836.688	-11.962.020
Finansielle omkostninger i alt	-8.842.048	-11.966.648

Koncernens noter

NOTE 8 DAGSVÆRDIREGULERING AF INVESTERINGSEJENDOMME / DKK	2020	2019
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	14.421.760	62.316.963
Dagsværdiregulering af hensatte forpligtelser vedrørende ejendomme*	-645.000	-2.036.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt	13.776.760	60.280.963

*Posten viser årets henlæggelse til salgs- og incentivefee, se note 14.

NOTE 9 SKAT AF ÅRETS RESULTAT / DKK	2020	2019
Aktuel skat	-53.477	-29.015
Ændring i udskudt skat	-6.361.904	-13.041.313
Regulering af skat for tidligere år	113.280	252.553
Skat af årets resultat i alt	-6.302.101	-12.817.775
Afstemning af effektiv skatteprocent		
Beregnet skat af resultat før skat ved en skatteprocent på 22%	-8.169.055	-17.768.500
Regulering af beregnet skat til udenlandsk indkomst 16%	2.227.924	4.845.955
Skatteeffekt af:		
Ikke-fradragsberettigede omkostninger	-474.250	-147.782
Regulering tidligere år	113.280	252.553
	-6.302.101	-12.817.775
Effektiv skatteprocent	16,97%	15,87%

Koncernens noter

Note 10 RESULTAT PR. AKTIE / DKK	2020	2019
Resultat pr. aktie	13,13	28,94
Resultat pr. aktie, udvandet	13,13	28,94
Resultat pr. aktie for koncernen er beregnet på grundlag af følgende beløb:		
Årets resultat	30.829.968	67.948.135
Årets resultat anvendt til beregning af udvandet resultat pr. aktie	30.829.968	67.948.135
Gennemsnitlig antal aktier (stk.)	2.348.070	2.348.070
Gennemsnitlig antal egne aktier (stk.)	0	0
Gennemsnitlig antal aktier (stk.), udvandet	2.348.070	2.348.070

NOTE 11 INVESTERINGSEJENDOMME / DKK	2020	2019
Dagsværdi pr. 1/1	1.404.812.642	1.231.919.092
Tilgange, ny erhvervelser	0	96.676.760
Tilgange, forbedringer i eksisterende ejendomme	25.192.496	13.048.953
Afgang ved salg	0	0
Årets dagsværdiregulering netto	17.287.495	62.316.963
Årets valutakursomregning netto	-5.778.283	850.874
Dagsværdi pr. 31/12	1.441.514.350	1.404.812.642
Lejeindtægter fra investeringsejendomme	51.179.367	51.405.474
Direkte driftsomkostninger, udlejede arealer	-15.297.074	-15.136.683
Direkte driftsomkostninger, ikke-udlejede arealer	-390.624	-288.450
Bruttoresultat	35.491.669	35.980.341
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	17.287.495	62.316.963
Bruttoresultat inkl. dagsværdireguleringer	52.779.164	98.297.304

Koncernens investeringsejendomme består af 24 ejendomme, som rummer 729 bolig- og 87 erhvervslejemål (727 boliger og 89 erhvervs pr. 31. december 2019). Disse har en samlet størrelse på i alt 65.477 m² fordelt på henholdsvis 50.608 m² bolig og 14.869 m² erhverv (ialt 65.435 m² 50.313 m² bolig, 15.122 m² erhverv pr. 31. december 2019). Investeringsejendommene er placeret i følgende

områder i Berlin: Charlottenburg, Wilmersdorf, Moabit, Steglitz, Prenzlauer Berg, Mitte, Wedding, Karlshorst, Lichtenberg og Friedrichshain.

For gennemgang af væsentlige regnskabsmæssige vurderinger og skøn af investeringsejendommene, henvises til note 2.

Koncernens noter

NOTE 12 TILGODEHAVENDER HOS LEJERE / DKK

Pr. 31/12 udgør tilgodehavender hos lejere:	2020	2019
Forfalden 0-3 mdr.	404.081	247.951
Forfalden 4-6 mdr.	144.639	30.549
Forfalden 6-12 mdr.	1.486.606	893.077
I alt	2.035.325	1.171.576
Hensættelse til tab:		
Pr. 1/1	668.093	530.895
Årets tilgang	751.005	136.666
Årets afgang	0	0
Valutakursomregning	-3.798	532
Pr. 31/12	1.415.301	668.093
Tilgodehavender hos lejere	620.024	503.483

I tilgodehavender hos lejere pr. 31. december 2020 indgår tilgodehavender hos lejere til en nominal værdi af TDKK 620 (2019: TDKK 503). Hensættelse til tab på tilgodehavender hos lejere foretages efter en

individuel vurdering. Lejere med en forfalden saldo > 12 mdr. nedskrives regnskabsmæssigt fuldt ud og indgår herefter ikke længere i tilgodehavender hos lejere, men forfølges stadig retsmæssigt.

Koncernens noter

NOTE 13 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER / DKK				2020	2019
Lang gæld	Rente	Refinansiering	Udløber		
Nykredit 49.074.000 Euro F5	0,73%	31.12.2020	31.12.2022	0	366.319.846
Nykredit 10.529.100 Euro F5	0,59%	31.12.2020	31.12.2022	0	77.999.515
Nykredit 1.775.500 Euro F5	0,77%	31.12.2021	31.12.2026	13.133.355	13.167.743
Nykredit 18.000.000 Euro F5	0,58%	31.12.2021	31.12.2026	133.404.202	133.823.898
Nykredit 4.000.000 Euro F5	0,63%	31.12.2022	31.12.2027	29.667.288	29.770.371
Nykredit 12.000.000 Euro F5	0,41%	31.12.2023	31.12.2028	88.971.479	89.285.030
Nykredit 24.308.100 Euro F3	-0,04%	31.12.2022	31.12.2029	180.516.996	0
Nykredit 19.100.000 Euro F4	0,04%	31.12.2023	31.12.2029	141.845.969	0
Nykredit 16.200.000 Euro F5	0,19%	31.12.2024	31.12.2029	120.266.301	0
Lang gæld i alt				707.805.590	710.366.402
Kort gæld	Rente				
Bankgæld	Variabel			9.609	5.213
Kort gæld i alt				9.609	5.213

NOTE 14 HENSATTE FORPLIGTELSE / DKK	ØVRIGE	SALGSFEE
Pr. 1/1	2.644.513	12.170.098
Hensat for året	0	645.000
Anvendt i året	-2.637.539	0
Valutakursomregning	-6.974	-50.457
Pr. 31/12 2020	0	12.764.641

Koncernen har indgået aftaler om køb af ejendomme, der indebærer, at en del af honoraret afhænger af en fremtidig salgspris for ejendommene og således først kan opgøres endeligt på salgstidspunktet. Nutidsværdien af ledelsens bedste skøn over honorarer til fremtidig afregning indregnes som en hensat forpligtelse på statusdagen. Modværdien af den hensatte forpligtelse indregnes som en

del af kostprisen for investeringsejendommene. Efterfølgende reguleringer hertil indregnes som en del af dagsværdireguleringen for investeringsejendommene. Derudover er foretaget hensættelser vedrørende regulering til tidligere års ejendomserhvervelser, som forventes afholdt inden for et til fem år.

Koncernens noter

NOTE 15 UDSKUDT SKAT / DKK	2020	2019
Udskudt skat relaterer sig til følgende:		
Investeringsejendomme	112.878.058	106.757.061
Incentive fee	-2.045.280	-1.942.080
Øvrige hensættelser	-163.047	0
Fremført underskud tidligere år + årets underskud	-22.711.869	-23.103.665
Valutakursomregning	-126.328	216.071
Udskudt skat, netto	87.831.534	81.927.387
Udskudt skatteaktiv/-passiv fremgår af balancen som følger:		
Udskudt skatteforpligtelse	87.831.534	81.927.387
Udskudt skat, netto	87.831.534	81.927.387

Koncernen har valgt at indregne værdien af det skattemæssige underskud i Tyskland, eftersom underskuddet forventes anvendt til modregning i fremtidige skattepligtige indkomster ved den løbende drift eller ved realisation af ejendomme.

NOTE 16 ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL / DKK	2020	2019
Ændring i tilgodehavender mv.	652.476	-345.588
Ændring i leverandørgæld og anden gæld mv.	-2.025.871	-1.293.573
Ændring i hensættelser	-2.637.539	-1.571.968
Samlet ændring i driftskapital	-4.010.934	-3.211.129

Koncernens noter

NOTE 17 PROVENU VED LÅNEOPTAGELSE, NETTO / DKK	2020	2019
Gæld til kreditinstitutter, pr. 1/1	710.366.402	620.181.191
Pengestrømme	0	89.012.600
Ikke kontante transaktioner inkl. kursreguleringer	-2.560.812	1.172.611
Gæld til kreditinstitutter, pr. 31/12	707.805.590	710.366.402
Bankgæld, pr. 1/1	5.213	116.364
Pengestrømme	4.421	-110.896
Ikke kontante transaktioner inkl. kursreguleringer	-25	-255
Bankgæld, pr. 31/12	9.609	5.213
Provenu ved låneoptagelse i alt	4.421	88.901.704

NOTE 18 HONORAR TIL SELSKABETS GENERALFORSAMLINGSVALGTE REVISOR / DKK	2020	2019
Deloitte:		
Honorar for lovpligtig revision	219.864	214.827
Skatterådgivning	372.527	0
Andre ydelser	0	0
Revisionshonorar Deloitte i alt	592.391	214.827

Revisionshonorar er indregnet under administrationsomkostninger.

Koncernens noter

NOTE 19 KAPITALFORHOLD

Koncernens kapital er på DKK 234.807.000.

Selskabet er noteret på First North på Nasdaq OMX Nordic med 2.348.070 aktier, stykstørrelse 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

I henhold til selskabets vedtægter må selskabets og selskabets datterselskabers lån samlet højst udgøre 75% af koncernens regnskabsmæssige balance opgjort på lånetidspunktet. Selskabets datterselskaber kan på lånetidspunktet have lån hos tredjemand på mere end 75% af det enkelte datterselskabs balance. Koncernens realkreditbelåning samt bankgæld udgør 49% af balancesummen.

EgnsINVEST Holding A/S ejer 16,13% af aktierne. Sparekassen Vendsyssel ejer 8,29% af aktierne. Sparekassen Kronjylland ejer 7,17% af aktierne. Aktiekapitalen er fuldt indbetalt.

Bestyrelsen er bemyndiget til i tiden indtil 30. april 2021 ad en eller flere gange at forhøje selskabets aktiekapital ved kontantindskud eller på anden måde med indtil nominelt DKK 1.000.000.000 ved tegning af nye aktier. Aktierne, der skal være omsætningspapirer, udstedes til ihændehaber og skal være ligestillet med den bestående aktiekapital. Bestyrelsen er bemyndiget til at foretage de i forbindelse med kapitaludvidelsen nødvendige vedtægtsændringer. Bestyrelsen er bemyndiget til helt eller delvist at fravige den forholdsmæssige fortegningsret for bestående aktionærer i selskabslovens § 162, såfremt aktietegningen sker til markedskurs. Der indstilles til generalforsamlingen, at bemyndigelsen forlænges til 27. maj 2026.

Det indstilles til generalforsamlingen, at der udloddes udbytte på DKK 2,35 mio., idet ledelsen vurderer, der er tilstrækkelige likviditetsreserver til rådighed.

Koncernens noter

NOTE 20 FINANSIELLE RISICI / DKK

Likviditetsrisiko

Gældsforpligtelserne forfalder som følger:	Forfalder			I alt	Regnskabs- mæssig værdi
	inden for 1 år	Forfalder 2-5 år	Forfalder 6-20 år		
2020					
Lån fra kreditinstitutter	8.377.199	275.334.118	465.208.207	748.919.524	707.805.590
Bankgæld	9.609	0	0	9.609	9.609
Leverandør af varer	5.847.094	0	0	5.847.094	5.847.094
Anden gæld	2.003.406	0	0	2.003.406	2.003.406
	16.237.308	275.334.118	465.208.207	756.779.633	715.665.699
2019					
Lån fra kreditinstitutter	449.192.710	119.017.374	162.204.804	730.414.888	710.366.402
Bankgæld	5.213	0	0	5.213	5.213
Leverandør af varer	3.524.932	0	0	3.524.932	3.524.932
Anden gæld	1.544.632	0	0	1.544.632	1.544.632
	454.267.487	119.017.374	162.204.804	735.489.665	715.441.179

De anførte beløb er inklusiv renter, der forventes betalt.

Koncernen har ubenyttet træk på kreditter på DKK 53,46 mio.

	Regnskabsmæssig værdi		Dagsværdi	
	2020	2019	2020	2019
Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris				
Tilgodehavende hos lejere	620.024	503.483	620.024	503.483
Andre tilgodehavender	363.644	384.295	363.644	384.295
Likvide beholdninger	4.333.117	10.760.553	4.333.117	10.760.553
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris				
Gæld til kreditinstitutter	707.805.590	710.366.402	716.100.546	717.026.768
Bankgæld	9.609	5.213	9.609	5.213
Leverandør af varer	5.847.094	3.524.932	5.847.094	3.524.932
Anden gæld	2.003.406	1.544.632	2.003.406	1.544.632

Koncernens noter

NOTE 20 FINANSIELLE RISICI FORSAT

Dagsværdi af langfristet gæld oplyst i denne note klassificeres som niveau 2 i dagsværdi-hierarkiet, idet input til måling af forpligtelsen er baseret på direkte markedsdata (dvs. som kurser) eller indirekte (dvs. afledt af kurser). Dagsværdien af gæld til kreditinstitutter er opgjort ud fra offentliggjorte kurser pr. 31. december 2020.

Koncernen er som følge af sin drift og investeringer eksponeret over for ændringer i renteniveau. Det er koncernens politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Koncernens finansielle styring retter sig således alene mod styring af allerede påtagne finansielle risici.

Valutarisici

Koncernens valutarisici afdækkes primært gennem fordeling af indtægter og omkostninger i samme valuta (EUR). En mindre andel af selskabets omkostninger genereres i Danmark og skal dermed betales i danske kroner. Da der er fastkurspolitik i EUR/DKK, vil der dog ikke være væsentlig eksponering på valutakursrisikoen.

Renterisici

En ændring i renten vil påvirke afkastet på koncernens ejendomme. Se note 2 for en følsomhedsanalyse.

Koncernen har optaget en væsentlig rentebærende gæld i forbindelse med ejendomsinvesteringerne. Gælden er fordelt på realkreditlån og banklån. Det er selskabets politik at operere med en fordeling af gælden, hvor realkreditlån udgør ca. 80% af fremmedfinansieringen og banklån ca. 20%, hvis behovet for banklån er til stede.

Koncernen har i starten af 2020 omlagt 62% af selskabets realkreditlån i F5 lån, der skulle refinansieres, til F3-, F4- og F5 lån. Dette sker for at fordele renterisikoen ud på flere år. Låneporteføljen har tidligere kun bestået af F5 lån. Med omlægningen er refinansieringsdatoerne fordelt løbende ud over de næste fem år. Der henvises til note 13 for en oversigt over refinansieringsdatoer. Næste refinansiering af gælden finder sted 1. januar 2022 og udgør ca. 20% af realkreditlånene og her vil der ske endnu en opsplitning af F5 lån til flere lån med spredte refinansieringsdatoer.

Der er variabel rente på koncernens banklån og realkreditlånets bidragsats, hvilket udgør en renterisiko. Det er vores vurdering, at disse risici har en ubetydelig indvirkning på koncernens resultat og egenkapital.

Likviditetsrisici

Koncernen foretager likviditetsstyring og afstemmer herigennem løbende dets kreditbehov med dets långivere og sørger for, at der altid er et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til at imødekomme uforudsete udgifter. Långivere orienteres løbende om selskabets drift, således undersøges muligheden for udvidelse af kreditfaciliteter jævnlige.

Kreditrisici

Kreditrisici kan opstå, hvis primært lejere misligholder deres forpligtelser. Spredningen og boniteten i lejekredsen betyder, at koncernen vurderer, at der ikke er en kreditrisiko, der er højere end branchens generelt. Koncernen har ikke væsentlige risici knyttet til enkelte lejere, se yderligere i note 12 og afsnittet om risici i ledelsesberetningen.

NOTE 21 EVENTUALFORPLIGTELSE

Der er ingen verserende retssager.

Koncernens noter

NOTE 22 SIKKERHEDSSTILLELSER OG ANDRE ØKONOMISKE FORPLIGTELSE / DKK	2020	2019
Sikkerhedsstillelser		
Der er stillet følgende sikkerhed i investeringsejendomme over for koncernens bankforbindelser:		
Samlet sikkerhedsstillelser	788.826.176	792.049.640
Samlet regnskabsmæssig værdi af aktiver stillet til sikkerhed	1.441.514.350	1.404.812.642
Samlet sikret regnskabsmæssig værdi af gæld	707.805.590	710.366.402

Koncernen har ikke foretaget andre pantsætninger eller sikkerhedsstillelser pr. 31/12 2020.

NOTE 23 TRANSAKTIONER MED NÆRTSTÅENDE PARTER / DKK	2020	2019
Resultatopgørelsen		
Administrationshonorar EgnsinVEST Management A/S	12.544.012	14.070.834
Bestyrelseshonorar	270.000	270.000
Balance		
Administrationshonorar EgnsinVEST Management A/S indeholdt i posten		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.425.873	1.144.687

Koncernens nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter datterselskaber, selskabernes bestyrelser, direktion og ledende medarbejdere samt disse personers relaterede familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter endvidere selskaber, hvori førnævnte personkreds har væsentlige interesser. Herudover kan ledende personer, der har ansvar for planlægning, gennemførelse og kontrol af aktiviteterne i virksomheden, også betragtes som nærtstående parter.

EgnsinVEST Management A/S er nærtstående som følge af sammenfald i ledelse og den indgåede administrationsaftale. Grundlaget for interesseforbundne selskaber er selskaber, hvor koncernens ledende personer har væsentlig indflydelse.

Med undtagelse af aflønning er der ikke indgået væsentlige transaktioner med bestyrelsen og direktionen.

NOTE 24 BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Den fortsatte tilstedeværelse af covid-19 og de deraf følgende restriktioner bevirker, at visse erhvervslejere kan have svært ved at betale leje, indtil de får de fornødne støttepakker. I værste fald kan det betyde tomgang i erhvervslejemål. Begge dele vil have en

negativ effekt på EB VAT. Erhvervslejere udgør ca. 30% af koncernens omsætning. Herudover er der efter balancedagen ikke indtrådt væsentlige begivenheder af betydning for årsregnskabet.

Moderselskabet 2020

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S
CVR. nr. 30 55 77 51



Moderselskabets resultatopgørelse

1. januar - 31. december

NOTE	DKK	2020	2019
3	Nettoomsætning	32.877.414	32.865.136
9	Driftsomkostninger	-9.615.296	-9.177.667
	Bruttoresultat	23.262.118	23.687.469
4	Administrationsomkostninger	-2.306.077	-2.503.272
	Resultat af primær drift	20.956.041	21.184.197
5	Finansielle indtægter	3.769.296	3.736.811
6	Finansielle omkostninger	-9.430.131	-12.516.877
	Resultat før dagsværdireguleringer og skat	15.295.206	12.404.131
7	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	14.468.421	29.743.659
	Resultat før skat	29.763.627	42.147.790
8	Skat af årets resultat	-5.865.321	-10.675.674
	Årets resultat	23.898.306	31.472.116

Moderselskabets totalindkomstopgørelse

1. januar - 31. december

DKK	2020	2019
Årets resultat	23.898.306	31.472.116
Poster som kan blive reklassificeret til resultatet		
Valutakursregulering ved omregning fra funktionel valuta til præsentationsvaluta	-1.059.149	149.799
Anden totalindkomst i alt	-1.059.149	149.799
Årets totalindkomst	22.839.157	31.621.915

Moderselskabets balance - aktiver

Pr. 31. december

NOTE	DKK	2020	2019
	Langfristede aktiver		
	Materielle aktiver		
9	Investeringsejendomme	934.438.855	909.192.468
	Materielle aktiver i alt	934.438.855	909.192.468
	Andre langfristede aktiver		
10	Kapitalandele i tilknyttede selskaber	171.056.777	171.056.777
	Andre langfristede aktiver i alt	171.056.777	171.056.777
	Langfristede aktiver i alt	1.105.495.632	1.080.249.245
	Kortfristede aktiver		
	Tilgodehavender		
11	Tilgodehavender hos lejere	569.636	377.398
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	155.016.835	148.937.761
	Andre tilgodehavender	274.460	288.816
	Periodeafgrænsningsposter	50.417	371.046
	Selskabsskat	34.424	33.709
	Tilgodehavender i alt	155.945.772	150.008.730
	Likvide beholdninger	1.491.714	7.397.688
	Kortfristede aktiver i alt	157.437.486	157.406.418
	Aktiver i alt	1.262.933.118	1.237.655.663

Moderselskabets balance - passiver

Pr. 31. december

NOTE	DKK	2020	2019
Egenkapital			
	Aktiekapital	234.807.000	234.807.000
	Overkurs	2.604.000	2.604.000
	Reserve for valutakursomregning	-391.758	667.391
	Overført resultat	207.002.963	185.452.727
	Egenkapital i alt	444.022.205	423.531.118
Forpligtelser			
	Langfristede forpligtelser		
12	Gæld til kreditinstitutter	707.805.590	710.366.402
13	Hensatte forpligtelser	12.764.641	14.814.611
14	Udskudt skat	68.713.023	63.076.333
	Langfristede forpligtelser i alt	789.283.254	788.257.346
Kortfristede forpligtelser			
12	Banklån	10.042	5.088
	Gæld til tilknyttede virksomheder	25.740.048	23.441.247
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.821.495	1.661.946
	Anden gæld	1.056.074	758.918
	Kortfristede forpligtelser i alt	29.627.659	25.867.199
	Forpligtelser i alt	818.910.913	814.124.545
	Passiver i alt	1.262.933.118	1.237.655.663

Moderselskabets egenkapitalopgørelse

DKK	Aktiekapital	Overkurs	Reserve for valutakurs-omregning	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 01/01 2019	234.807.000	2.604.000	517.592	156.328.681	394.257.273
Årets resultat				31.472.116	31.472.116
Anden totalindkomst			149.799		149.799
Totalindkomst			149.799	31.472.116	31.621.915
Udbetalt udbytte				-2.348.070	-2.348.070
Egenkapital pr. 31/12 2019	234.807.000	2.604.000	667.391	185.452.727	423.531.118
Årets resultat				23.898.306	23.898.306
Anden totalindkomst			-1.059.149		-1.059.149
Totalindkomst			-1.059.149	23.898.306	22.839.157
Udbetalt udbytte				-2.348.070	-2.348.070
Egenkapital pr. 31/12 2020	234.807.000	2.604.000	-391.758	207.002.963	444.022.205

For regnskabsåret 2020 har bestyrelsen foreslået udbetalt udbytte på DKK 2,35 mio. svarende til 1,00 kr. pr. aktie, der vil blive udbetalt til aktionærene umiddelbart efter afholdelse af selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2021, forudsat at generalforsamlingen godkender bestyrelsens forslag.

Da udbyttet er betinget af generalforsamlingens godkendelse, er det ikke indregnet som en forpligtelse i balancen pr. 31. december 2020. Hvis udbyttet vedtages som foreslået, vil det blive udbetalt til de aktionærer, der er registreret i selskabets aktiebog, og herefter fragå egenkapitalen.

Udbytte		2020	2019
Udbytte pr. aktie	DKK	1,00	1,00
Udbyttebetaling	DKK mio.	2,35	2,35

Moderselskabets pengestrømsopgørelse

NOTE	DKK	2020	2019
	Resultat af primær drift	20.956.041	21.184.197
	Reguleringer til pengestrømme:		
15	Ændringer i driftskapital	-8.984.639	2.276.824
	Pengestrømme fra primær drift	11.971.402	23.461.021
	Renteindbetalinger	3.763.004	3.739.323
	Renteudbetalinger	-9.099.434	-11.777.752
	Betaling af selskabsskat	0	0
	Pengestrøm fra driftsaktivitet	6.634.972	15.422.592
	Køb af investeringsejendomme	0	-96.676.760
	Forbedring af investeringsejendomme	-10.145.567	-8.107.734
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-10.145.567	-104.784.494
16	Provenu ved låneoptagelse, netto	-25.654	88.871.703
	Udbetalt udbytte til aktionærer i moderselskab	-2.348.070	-2.348.070
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-2.373.724	86.523.633
	Årets pengestrøm	-5.884.319	-2.838.269
	Likvider		
	Likvider pr. 1/1	7.397.688	10.240.168
	Årets pengestrøm	-5.884.319	-2.838.269
	Valutakursregulering likvider	-21.655	-4.211
	Likvider pr. 31/12	1.491.714	7.397.688
	Ubenyttet træk på kreditter	53.462.966	54.894.450
	Likvider til rådighed	54.954.680	62.292.138



Moderselskabets noteoversigt



Note 1	Anvendt regnskabspraksis	70
Note 2	Væsentlige regnskabsmæssige vurderinger og skøn	71
Note 3	Nettoomsætning	73
Note 4	Vederlag til ledelsesmedlemmer	73
Note 5	Finansielle indtægter	73
Note 6	Finansielle omkostninger	73
Note 7	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	74
Note 8	Skat	74
Note 9	Investeringsejendomme	75
Note 10	Kapitalandele i tilknyttede selskaber	76
Note 11	Tilgodehavender hos lejere	77
Note 12	Gæld til kreditinstitutter	78
Note 13	Hensatte forpligtelser	78
Note 14	Udskudt skat	79
Note 15	Ændring i driftskapital	79
Note 16	Provenu ved låneoptagelse, netto	80
Note 17	Honorar til selskabets generalforsamlingsvalgte revisor	80
Note 18	Finansielle risici	81
Note 19	Eventualforpligtelser	82
Note 20	Sikkerhedsstillelser og andre økonomiske forpligtelser	83
Note 21	Transaktioner med nærtstående parter	83
Note 22	Begivenheder efter balancedagen	84

Moderselskabets noter

NOTE 1 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udarbejdelse

Årsregnskabet for EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S er udarbejdet i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards ("IFRS") som godkendt af EU med virkning pr. 31. december 2020 samt yderligere danske oplysningskrav til årsregnskaber for B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Regnskabet aflægges i DKK. Selskabets funktionelle valuta er EUR.

EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S' anvendte regnskabspraksis er den samme som for koncernen, jf. note 1 til koncernregnskabet med tillæg af følgende:

Kapitalandele i tilknyttede selskaber

Kapitalandele i tilknyttede selskaber måles til kostpris. Såfremt kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives denne til lavere værdi.

Udbytte

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede selskaber indregnes i moderselskabets resultatopgørelse, når der er erhvervet endelig ret til udbyttet, hvilket typisk vil sige på tidspunktet for generalforsamlingens godkendelse af udlodningen fra det pågældende selskab.

Skat

Moderselskabet indregner skatten fra danske K/S- og tyske K/G-selskaber i sin skat, idet de er skattemæssigt transparente, og indkomsten fra disse selskaber skal henføres til moderselskabets skattepligtige indkomst.

Moderselskabets noter

NOTE 2 VÆSENTLIGE REGNSKABSMÆSSIGE VURDERINGER OG SKØN

Ved udarbejdelsen af moderselskabets regnskab foretager ledelsen regnskabsmæssige vurderinger og skøn samt opstiller forudsætninger, som danner baggrund for indregning og måling samt præsentation af moderselskabets aktiver og forpligtelser. I det følgende er der redegjort for de væsentligste regnskabsmæssige vurderinger og skøn. Moderselskabets anvendte regnskabspraksis er beskrevet i note 1.

Regnskabsmæssige skøn

I forbindelse med årsregnskabets udarbejdelse har ledelsen foretaget en række regnskabsmæssige skøn, herunder fastlagt forudsætninger vedrørende fremtiden, som indebærer en betydelig risiko for en væsentlig regulering af den regnskabsmæssige værdi af aktiver eller forpligtelser inden for det næste regnskabsår. De væsentligste regnskabsmæssige skøn er relateret til opgørelse af dagsværdien af moderselskabets investeringsejendomme.

Selskabets investeringsejendomme indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en "Discounted Cash Flow"-model (DCF-model). Modellen tager udgangspunkt i ejendommenes fremtidige pengestrømme, der tilbagediskonteres med en fastlagt diskonteringsfaktor, hvor der er korrigeret for den enkelte ejendoms risiko. Stikprøvevis indhentes årligt eksterne vurderinger til test af de beregnede dagsværdier. Vurderingerne indhentes stikprøvevist fra såvel mæglere som valuarer. Eksterne mæglerevurderinger indhentes stikprøvevist for udvalgte ejendomme en gang årligt udelukkende med det formål at teste de beregnede dagsværdier. Derudover udvælges med et interval på to til tre år ejendomme til valuarvurderinger. Således bliver alle ejendomme over et interval på to til tre år vurderet af en valuar. Hvis der for eksempel søges om tillægsbelåning ved realkreditinstitut vurderes samtlige ejendomme af en valuar inden for det år, der ønskes tillægsbelåning. Der er indhentet valuarvurderinger af udvalgte ejendomme i efteråret 2020 og 2019. Valuarvurderingerne anvendes primært til dokumentation af ejendommenes dagsværdi over for realkreditinstitut og sekundært til at bekræfte markedsudviklingen og understøtte selskabets beregnede dagsværdier.

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er de årlige ændringer i lejeindtægter og driftsomkostninger samt diskonteringsrenten, som blandt andet er sammensat af den risikofri rente (renten på den 10-årige tyske statsobligation), skat (den effektive skattesats i Tyskland), markedsrisikopræmie (det afkastkrav investor kræver for at forlade den risikofri rente), inflation (langsigtet) og lånerente (renten på den 10-årige danske realkreditobligation). Parametrene er understøttet af eksterne kilder. I gennemsnit er der benyttet en tilbagediskonteringsfaktor på 4,20% mod 4,48% i 2019. Diskonteringsfaktoren for moderselskabets enkelte ejendomme ligger i spændet 3,75% til 5,28% mod 4,04% til 5,02% i 2019, idet de forskellige ejendomme inddeles i risikogrupper afhængig af deres placering. Diskonteringsfaktoren opgøres ikke særskilt for bolig henholdsvis erhverv, men vægtes på den enkelte ejendom.

Ved opgørelsen af de fremtidige pengestrømme er der lavet særskilte budgetter for henholdsvis lejeindtægter, tomgang og drifts- og vedligeholdelsesudgifter. Budgetteringen af disse poster til indregning i DCF-modellen revideres minimum halvårligt. Lejeindtægter tager udgangspunkt i den nuværende lejesituation. Med vedtagelsen af den nye lejelov med stop for lejeforhøjelser de næste fem år for boligleje, indregnes der således kun stigninger på erhvervslejen i modellen. Tomgangen er budgetteret med henholdsvis 2% og 4% for bolig og erhverv. Dette forhold beregnes særskilt på den enkelte ejendom, idet fordeling mellem bolig og erhverv veksler fra ejendom til ejendom. For hver enkelt ejendom foreligger en drifts- og vedligeholdelsesplan, der beskriver de forventede vedligeholdelsestiltag. Disse planer er indregnet i DCF-modellen, og fremtidige drifts- og vedligeholdelsesomkostninger tillægges en årlig 2%-stigning.

Værdien af byggemuligheder indregnes efter IFRS 13. Koncernen indtægtsfører potentiale, når der er opnået byggetilladelser på konkrete byggeprojekter, eller når værdien af en byggeret er vurderet. Den stigende efterspørgsel efter ejendomme i Berlin indebærer tillige, at koncernen får købstilbud på ikke udnyttet potentiale, der indtægtsføres, hvis de vurderes realiserbare.

Moderselskabets noter

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør DKK 934 mio. pr. 31. december 2020. Følsomheden er primært afhængig af markedets forrentningskrav. I øverste tabel er der taget udgangspunkt i afkastkravet. Hvis eksempelvis afkastkravet stiger med 0,5%-point, vil ejendommens værdier falde med DKK 54 mio. Modsat vil et fald på 0,5% betyde en stigning i ejendomsværdierne på DKK 62 mio. Endvidere er der regnet på, hvordan ændringer i

finansieringsrenten til fremmedkapital påvirker ejendommens dagsværdi. Også en ændring af den primære drift kan påvirke ejendommens dagsværdi, se nederste tabel på næste side. Den primære drift kan defineres som lejeindtægter med fradrag af: tomgang, driftsomkostninger i form af vedligeholdelsesudgifter og andre eksterne honorar til drift af ejendommene samt omkostninger til administration og ledelse.

FØLSOMHEDSANALYSE AF INVESTERINGSEJENDOMMES DAGSVÆRDI

Afkastkrav i %	Dagsværdi / TDKK		Egenkapitalforrentning før skat		Indre værdi pr. aktie	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Ændring = -1%	1.066	1.023	33,0%	34,2%	236,22	221,04
Ændring = -0,5%	996	963	19,8%	22,2%	211,06	199,50
Ændring = -0,25%	964	935	13,3%	16,3%	199,72	189,66
Basis	934	909	6,9%	10,3%	189,10	180,37
Ændring = 0,25%	907	885	0,5%	4,4%	179,14	171,59
Ændring = 0,5%	880	861	-5,9%	-1,5%	169,77	163,28
Ændring = 1%	832	818	-18,5%	-13,2%	152,61	147,91

Finanseringsrente, fremmedkapital	Dagsværdi / TDKK		Egenkapitalforrentning før skat		Indre værdi pr. aktie	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Ændring = -1%	1.317	1.228	69,3%	66,7%	325,86	294,56
Ændring = -0,5%	1.092	1.045	37,5%	38,3%	245,45	228,84
Ændring = -0,25%	1.007	972	22,0%	24,2%	215,01	202,91
Basis	934	909	6,9%	10,3%	189,10	180,37
Ændring = 0,25%	872	854	-8,0%	-3,4%	166,77	160,61
Ændring = 0,5%	818	805	-22,6%	-17,0%	147,32	143,12
Ændring = 1%	727	722	-51,1%	-43,9%	115,06	113,58

Bruttoresultat	Dagsværdi / TDKK		Egenkapitalforrentning før skat		Indre værdi pr. aktie	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Ændring = -1%	925	900	4,8%	8,2%	185,77	177,13
Ændring = -0,5%	930	905	5,8%	9,3%	187,44	178,75
Ændring = -0,25%	932	907	6,3%	9,8%	188,27	179,56
Basis	934	909	6,9%	10,3%	189,10	180,37
Ændring = 0,25%	937	911	7,4%	10,9%	189,93	181,19
Ændring = 0,5%	939	914	7,9%	11,4%	190,77	182,00
Ændring = 1%	944	918	8,9%	12,5%	192,43	183,62

Moderselskabets noter

NOTE 3 NETTOOMSÆTNING / DKK	2020	2019
Huslejeindtægter, Bolig	22.172.562	22.090.452
Huslejeindtægter, Erhverv	10.704.852	10.774.684
Nettoomsætning i alt	32.877.414	32.865.136

NOTE 4 VEDERLAG TIL LEDELSESMEDLEMMER / DKK	2020	2019
Bestyrelseshonorar	270.000	270.000
Bestyrelseshonorar i alt	270.000	270.000

Der har ikke været vederlag til selskabets direktion eller andre ledende medarbejdere i 2020 og 2019. Aflønningen omfattes af selskabets administrationsaftale.

NOTE 5 FINANSIELLE INDTÆGTER / DKK	2020	2019
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.763.004	3.733.913
Øvrige finansielle indtægter	6.292	2.898
Finansielle indtægter i alt	3.769.296	3.736.811

NOTE 6 FINANSIELLE OMKOSTNINGER / DKK	2020	2019
Valutakurstab, netto	-4.082	-3.163
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	-609.645	-556.572
Renter af gæld til finansieringsinstitutter	-8.816.404	-11.957.142
Finansielle omkostninger i alt	-9.430.131	-12.516.877

Moderselskabets noter

NOTE 7 DAGSVÆRDIREGULERING AF INVESTERINGSEJENDOMME / DKK	2020	2019
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	15.113.421	31.779.659
Dagsværdiregulering af hensatte forpligtelser vedrørende ejendomme*	-645.000	-2.036.000
Dagsværdiregulering i alt	14.468.421	29.743.659

*Posten viser årets henlæggelse til salgs- og incentivefee, se note 13.

NOTE 8 SKAT / DKK	2020	2019
Ændring i udskudt skat	-6.013.078	-10.825.258
Regulering af skat for tidligere år	147.757	149.584
Skat af årets resultat i alt	-5.865.321	-10.675.674
Afstemning af effektiv skatteprocent		
Beregnet skat af resultat før skat ved en skatteprocent på 22%	-6.547.998	-9.272.514
Regulering af beregnet skat til udenlandsk indkomst 16%	1.785.818	2.528.867
Skatteeffekt af:		
Ikke-fradragsberettigede omkostninger	-1.250.898	-4.081.612
Regulering tidligere år	147.757	149.584
	-5.865.321	-10.675.674
Effektiv skatteprocent	19,71%	20,77%

Moderselskabets noter

NOTE 9 INVESTERINGSEJENDOMME / DKK	2020	2019
Dagsværdi pr. 1/1	909.192.468	771.206.187
Tilgange, ny erhvervelse	0	96.676.760
Tilgange, forbedringer i eksisterende ejendomme	11.009.074	8.918.734
Afgang ved salg	0	0
Årets dagsværdiregulering netto	17.979.156	31.779.659
Årets valutakursomregning netto	-3.741.843	611.128
Dagsværdi pr. 31/12	934.438.855	909.192.468
Lejeindtægter fra investeringsejendomme	32.877.414	32.865.136
Direkte driftsomkostninger, udlejede arealer	-9.374.914	-9.026.191
Direkte driftsomkostninger, ikke-udlejede arealer	-240.382	-151.476
Bruttoresultat	23.262.118	23.687.469
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	17.979.156	31.779.659
Bruttoresultat inkl. dagsværdireguleringer	41.241.274	55.467.128

Selskabets investeringsejendomme består af 16 ejendomme, som rummer 423 bolig- og 58 erhvervslejemål (421 bolig og 60 erhverv pr. 31. december 2019). Disse har en samlet størrelse på i alt 40.530 m² (40.488 m² pr. 31. december 2019) fordelt på hhv. 29.057 m² bolig og 11.473 m² erhverv (28.762 m² bolig og 11.726 m² erhverv pr. 31. december 2019).

Investeringsejendommene er placeret i følgende områder i Berlin: Charlottenburg, Wilmersdorf, Moabit, Steglitz, Prenzlauer Berg, Mitte, Wedding, Karlshorst, Lichtenberg og Friedrichshain.

For gennemgang af væsentlige regnskabsmæssige vurderinger og skøn af investeringsejendommene henvises til note 2.

Moderselskabets noter

NOTE 10 KAPITALANDELE I TILKNYTTETDE SELSKABER / DKK	2020	2019
Kostpris 1/1	171.056.777	171.056.777
Tilgang	0	0
Kostpris 31/12	171.056.777	171.056.777
Dattervirksomheder:	Ejerandel	Land
EIET 1 A/S, Horsens	94,90%	Danmark
EgnsinVEST Warschauer Strasse Holding A/S, Horsens	94,90%	Danmark
Waldowallee 85 bis 95 GmbH & Co KG., Berlin	100,00%	Tyskland
Waldowallee 85 bis 95 Verwaltung GmbH, Berlin	100,00%	Tyskland
Beteiligung BEPB Schönhauser Allee 63 GmbH & Co KG., Berlin	100,00%	Tyskland
BePB Schönhauser Allee 63 Verwaltung GmbH, Berlin	100,00%	Tyskland
Beteiligung BEPB Voigtstrasse 7/8 GmbH & Co KG., Berlin	100,00%	Tyskland
BePB Voigtstrasse Verwaltung GmbH, Berlin	100,00%	Tyskland

Moderselskabets noter

NOTE 11 TILGODEHAVENDER HOS LEJERE / DKK

Pr. 31/12 udgør tilgodehavender hos lejere:	2020	2019
Forfalden 0-3 mdr.	404.081	325.020
Forfalden 4-6 mdr.	144.111	115.357
Forfalden 6-12 mdr.	1.115.098	437.588
I alt	1.663.290	877.965
Hensættelse til tab:		
Pr. 1/1	500.568	346.244
Årets tilgang	595.979	153.806
Årets afgang	0	0
Valutakursomregning	-2.893	518
Pr. 31/12	1.093.654	500.568
Tilgodehavender hos lejere	569.636	377.398

I tilgodehavender hos lejere pr. 31. december 2020 indgår tilgodehavender hos lejere til en nominal værdi af TDKK 570 (2019: TDKK 377). Hensættelse til tab på tilgodehavender hos lejere foretages efter en

individuel vurdering. Lejere med en forfalden saldo > 12 mdr. nedskrives regnskabsmæssigt fuldt ud og indgår herefter ikke længere i tilgodehavender hos lejere, men følges stadig retsmæssigt.

Moderselskabets noter

NOTE 12 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER / DKK

2020

2019

Lang gæld	Rente	Refinansiering	Udløber		
Nykredit 49.074.000 Euro F5	0,73%	31.12.2020	31.12.2022	0	366.319.846
Nykredit 10.529.100 Euro F5	0,59%	31.12.2020	31.12.2022	0	77.999.515
Nykredit 1.775.500 Euro F5	0,77%	31.12.2021	31.12.2026	13.133.355	13.167.743
Nykredit 18.000.000 Euro F5	0,58%	31.12.2021	31.12.2026	133.404.202	133.823.898
Nykredit 4.000.000 Euro F5	0,63%	31.12.2022	31.12.2027	29.667.288	29.770.371
Nykredit 12.000.000 Euro F5	0,41%	31.12.2023	31.12.2028	88.971.479	89.285.030
Nykredit 24.308.100 Euro F3	-0,04%	31.12.2022	31.12.2029	180.516.996	
Nykredit 19.100.000 Euro F4	0,04%	31.12.2023	31.12.2029	141.845.969	
Nykredit 16.200.000 Euro F5	0,19%	31.12.2024	31.12.2029	120.266.301	
Lang gæld i alt				707.805.590	710.366.402
Kort gæld	Rente				
Bankgæld	Variabel rente			10.042	5.088
Kort gæld i alt				10.042	5.088

Lang gæld er realkreditlån, som er afdragsfri.

Kort gæld til banker er kreditter, der løbende fornyes efter årlig kreditgennemgang og dermed ikke skal indfries på kort sigt.

NOTE 13 HENSATTE FORPLIGTELSE

ØVRIGE

SALGSFEE

	ØVRIGE	SALGSFEE
1/1 2020	2.644.513	12.170.098
Hensat for året	0	645.000
Anvendt i året	-2.637.539	0
Valutakursomregning	-6.974	-50.457
31/12 2020	0	12.764.641

Selskabet har indgået aftaler om køb af ejendomme, der indebærer, at en del af honoraret afhænger af en fremtidig salgspris for ejendommene og således først kan opgøres endeligt på salgstidspunktet. Nutidsværdien af ledelsens bedste skøn over honorarer til fremtidig afregning indregnes som en hensat forpligtelse på statusdagen. Modværdien af den

hensatte forpligtelse indregnes som en del af kostprisen for investeringsejendommene. Efterfølgende reguleringer hertil indregnes som en del af dagsværdireguleringen for investeringsejendommene. Derudover er foretaget hensættelser vedrørende tidligere års ejendomserhvervelser, som forventes afholdt inden for et til fem år.

Moderselskabets noter

NOTE 14 UDSKUDT SKAT / DKK	2020	2019
Udskudt skat relaterer sig til følgende:		
Investeringsejendomme	84.465.297	78.682.505
Incentive fee	-2.045.280	-1.942.080
Øvrige hensættelser	-163.047	0
Fremført underskud tidligere år + årets underskud	-13.445.115	-13.830.446
Valutakursomregning	-98.830	166.355
Udskudt skat, netto	68.713.023	63.076.333
Udskudt skatteaktiv/-passiv fremgår af balancen som følger:		
Udskudt skatteforpligtelse	68.713.023	63.076.333
Udskudt skat, netto	68.713.023	63.076.333

Selskabet har valgt at indregne værdien af det skattemæssige underskud i Tyskland, eftersom underskuddet forventes anvendt til modregning i fremtidige skattepligtige indkomster ved den løbende drift eller

ved realisation af ejendomme. Værdien af det skattemæssige underskud i Danmark indregnes med den del, som der forventes anvendt i årets skattepligtige indkomster.

NOTE 15 ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL / DKK	2020	2019
Ændring i tilgodehavender mv.	-6.262.780	2.344.094
Ændring i leverandørgæld og anden gæld mv.	-84.320	1.504.698
Ændring i hensættelser	-2.637.539	-1.571.968
Samlet ændring i driftskapital	-8.984.639	2.276.824

Moderselskabets noter

NOTE 16 PROVENU VED LÅNEOPTAGELSE, NETTO / DKK	2020	2019
Gæld til kreditinstitutter, pr. 1/1	710.366.402	620.181.191
Pengestrømme	0	89.012.600
Ikke kontante transaktioner inkl. kursreguleringer	-2.560.812	1.172.611
Gæld til kreditinstitutter, pr. 31/12	707.805.590	710.366.402
Bankgæld, pr. 1/1	5.088	116.364
Pengestrømme	-25.654	-140.896
Ikke kontante transaktioner inkl. kursreguleringer	30.608	29.620
Bankgæld, pr. 31/12	10.042	5.088
Provenu ved låneoptagelse i alt	-25.654	88.871.703

NOTE 17 HONORAR TIL SELSKABETS GENERALFORSAMLINGSVALGTE REVISOR / DKK	2020	2019
Deloitte:		
Honorar for lovpligtig revision	160.530	156.065
Skatterådgivning	0	0
Andre ydelser	0	0
Revisionshonorar Deloitte i alt	160.530	156.065

Revisionshonorar er indregnet under administrationsomkostninger.

Moderselskabets noter

NOTE 18 FINANSIELLE RISICI / DKK

Likviditetsrisiko	Forfalder			I alt	Regnskabsmæssig værdi
	inden for 1 år	Forfalder 2-5 år	Forfalder 6-20 år		
Gældsforpligtelserne forfalder som følger:					
2020					
Lån fra kreditinstitutter	8.377.199	275.334.118	465.208.207	748.919.524	707.805.590
Bankgæld	10.042	0	0	10.042	10.042
Leverandør af varer	2.821.495	0	0	2.821.495	2.821.495
Anden gæld	1.056.074	0	0	1.056.074	1.056.074
	12.264.810	275.334.118	465.208.207	752.807.135	711.693.201
2019					
Lån fra kreditinstitutter	449.192.710	119.017.374	162.204.804	730.414.888	710.366.402
Bankgæld	5.088	0	0	5.088	5.088
Leverandør af varer	1.661.946	0	0	1.661.946	1.661.946
Anden gæld	758.918	0	0	758.918	758.918
	451.618.662	119.017.374	162.204.804	732.840.840	712.792.354

De anførte beløb er inklusiv renter, der forventes betalt.

Koncernen har ubenyttet træk på kreditter på DKK 53,46 mio.

	Regnskabsmæssig værdi		Dagsværdi	
	2020	2019	2020	2019
Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris				
Tilgodehavende hos lejere	569.636	377.398	569.636	377.398
Andre tilgodehavender	274.460	288.816	274.460	288.816
Likvide beholdninger	1.491.714	7.397.688	1.491.714	7.397.688
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris				
Gæld til kreditinstitutter	707.805.590	710.366.402	716.100.546	717.026.768
Bankgæld	10.042	5.088	10.042	5.088
Leverandør af varer	2.821.495	1.661.946	2.821.495	1.661.946
Anden gæld	1.056.074	758.918	1.056.074	758.918

Dagsværdi af langfristet gæld oplyst i denne note klassificeres som niveau 2 i dagsværdi-hierarkiet, idet input til måling af forpligtelsen er baseret på direkte markedsdata (dvs. som kurser) eller indirekte (dvs.

afledt af kurser). Dagsværdien af gæld til kreditinstitutter er opgjort ud fra offentliggjorte kurser pr. 31. december 2020.

Moderselskabets noter

NOTE 18 FINANSIELLE RISICI FORTSAT

Selskabet er som følge af sin drift og investeringer eksponeret over for ændringer i renteniveau. Det er selskabets politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Selskabets finansielle styring retter sig således alene mod styring af allerede påtagne finansielle risici.

Valutarisici

Selskabets valutarisici afdækkes primært gennem fordeling af indtægter og omkostninger i samme valuta (EUR). En mindre andel af selskabets omkostninger genereres i Danmark og skal dermed betales i danske kroner. Da der er fastkurspolitik i EUR/DKK, vil der dog ikke være væsentlig eksponering på valutakursrisikoen.

Renterisici

En ændring i renten vil påvirke afkastet på koncernens ejendomme. Se note 2 for en følsomhedsanalyse.

Selskabet har optaget en væsentlig rentebærende gæld i forbindelse med ejendomsinvesteringerne. Gælden er fordelt på realkreditlån og banklån. Det er selskabets politik at operere med en fordeling af gælden, hvor realkreditlån udgør ca. 80% af fremmedfinansieringen og banklån ca. 20%, hvis behovet for banklån er tilstede.

Koncernen har i starten af 2020 omlagt 62% af selskabets realkreditlån i F5 lån, der skulle refinansieres, til F3-, F4- og F5 lån. Dette sker for at fordele

renterisikoen ud på flere år. Låneporteføljen har tidligere kun bestået af F5 lån. Med omlægningen er refinansieringsdatoerne fordelt løbende ud over de næste fem år. Der henvises til note 12 for en oversigt over refinansieringsdatoer. Næste refinansiering af gælden finder sted 1. januar 2022 og udgør ca 20% af realkreditlånene. Her vil der ske endnu en opsplitning af F5 lån til flere lån med spredte refinansieringsdatoer.

Der er variabel rente på selskabets banklån og realkreditlånets bidragsats, hvilket udgør en renterisiko. Det er vores vurdering, at disse risici har en ubetydelig indvirkning på koncernens resultat og egenkapital.

Likviditetsrisici

Selskabet sikrer et tilstrækkeligt likviditetsberedskab ved en kombination af likviditetsstyring og kreditfaciliteter.

Kreditrisici

Kreditrisici kan opstå, hvis primært lejere misligholder deres forpligtelser. Spredningen og boniteten i lejekredsen betyder, at selskabet vurderer, at der ikke er en kreditrisiko, der er højere end branchens generelt. Selskabet har ikke væsentlige risici knyttet til enkelte lejere, se yderligere i note 11.

NOTE 19 EVENTUALFORPLIGTELSE

Der er ingen verserende retssager.

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med

regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Moderselskabets noter

NOTE 20 SIKKERHEDSSTILLELSER OG ANDRE ØKONOMISKE FORPLIGTELSE / DKK	2020	2019
Sikkerhedsstillelser		
Der er stillet følgende sikkerhed i investeringsejendomme over for selskabets bankforbindelser:		
Samlet sikkerhedsstillelser	521.606.520	523.738.016
Samlet regnskabsmæssig værdi af aktiver stillet til sikkerhed	934.438.855	909.192.468
Samlet sikret regnskabsmæssig værdi af gæld	707.805.590	710.366.402

Selskabet har ikke foretaget andre pantsætninger eller sikkerhedsstillelser pr. 31/12 2020.

NOTE 21 TRANSAKTIONER MED NÆRTSTÅENDE PARTER / DKK	2020	2019
Resultatopgørelsen		
Administrationshonorar EgnsinVEST Management A/S	8.012.245	9.767.690
Bestyrelseshonorar	270.000	270.000
Rente mellemregninger døtre/moder	3.153.359	3.177.342
Balancen		
Tilgodehavender hos dattervirksomheder	155.016.835	148.937.761
Gæld til dattervirksomheder	25.740.048	23.441.247
Administrationshonorar EgnsinVEST Management A/S indeholdt i posten		
Leverandør af varer og tjenesteydelser	851.036	763.487
I alt	181.607.919	173.142.495

Der henvises til note 23 i koncernregnskabet for yderligere forklaring. Lånene er tilknyttet ejendomme i koncernen, er tidsbegrænset og forrentes med 2,5% + diskontoen. Lånene forventes ikke indfriet på kort sigt, der er ikke foretaget nedskrivninger på udlån til dattervirksomheder.

Moderselskabets noter

NOTE 22 BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Den fortsatte tilstedeværelse af covid-19 og de deraf følgende restriktioner bevirker, at visse erhvervslejere kan have svært ved at betale leje, indtil de får de fornødne støttepakker. I værste fald kan det betyde tomgang i erhvervslejemål. Begge dele vil have en negativ effekt på EBVAT. Erhvervslejere udgør ca. 35% af selskabets omsætning.

Herudover er der efter balancedagen ikke indtrådt væsentlige begivenheder af betydning for årsregnskabet.

Årsrapportens fotos

Illustrationerne i årsrapporten 2020 stammer fra EgnsinVESTs fotoarkiv. Collagerne indeholder derfor både billeder af selskabets ejendomme i Berlin samt stemningsbilleder fra byen og billeder fra andre bygninger i Berlin
Alle fotos er egen produktion.

 Egn*s*INVEST
EjendommeTyskland

Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens
Danmark

CVR-nr.: 30 55 77 51

Tel. +45 7625 0146
www.ejdtyskland.dk
info@ejdtyskland.dk