

Periodemeddelelse 3. kvartal 2022



EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S

CVR. nr. 30 55 77 51

Nøgletal for perioden 1. jan. - 30. sep. 2022

Resultat (DKK)

27,9 mio.

Indre værdi pr. aktie

325,72

Nettoomsætning (DKK)

42,0 mio.

EBVAT (DKK)

20,4 mio.

Resultat pr. aktie

11,87 kr.

Børskurs pr. 30/9

242

Egenkapital (DKK)

772,2 mio.

Investeringsejendomme til dagsværdi (TDKK)

1.707.640



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	04
Koncernoversigt	04
Koncern hoved- og nøgletal	05
Ledelsesberetning	07
Oplysninger om ledelsens øvrige erhverv	08
Meddelelser til markedet	09
Ledelsens regnskabspåtegning	11
Resultatopgørelse	12
Totalindkomstopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse	18
Noter	19

Selskabsoplysninger

Selskabets profil

EgnosINVEST Ejendomme Tyskland A/S ejer, driver og udvikler erhvervs- og boligejendomme i Berlin. Ejendommene er beliggende i udvalgte områder i Berlin.

Navn og hjemsted

EgnosINVEST 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:

EgnosINVEST Holding A/S, Horsens, 16,13%
 Sparekassen Danmark, Vrå, 8,29%
 Sparekassen Kronjylland, Randers, 7,17%

Revision

Deloitte
 Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
 City Tower, Værkmestergade 2
 8000 Aarhus C

Bankforbindelser

Sparekassen Kronjylland
 Tronholmen 1, 8960 Randers SØ
 Sparekassen Danmark
 Østergade 15, 9760 Vrå

Kursfastsættelse

Selskabet er optaget til handel på First North Denmark.

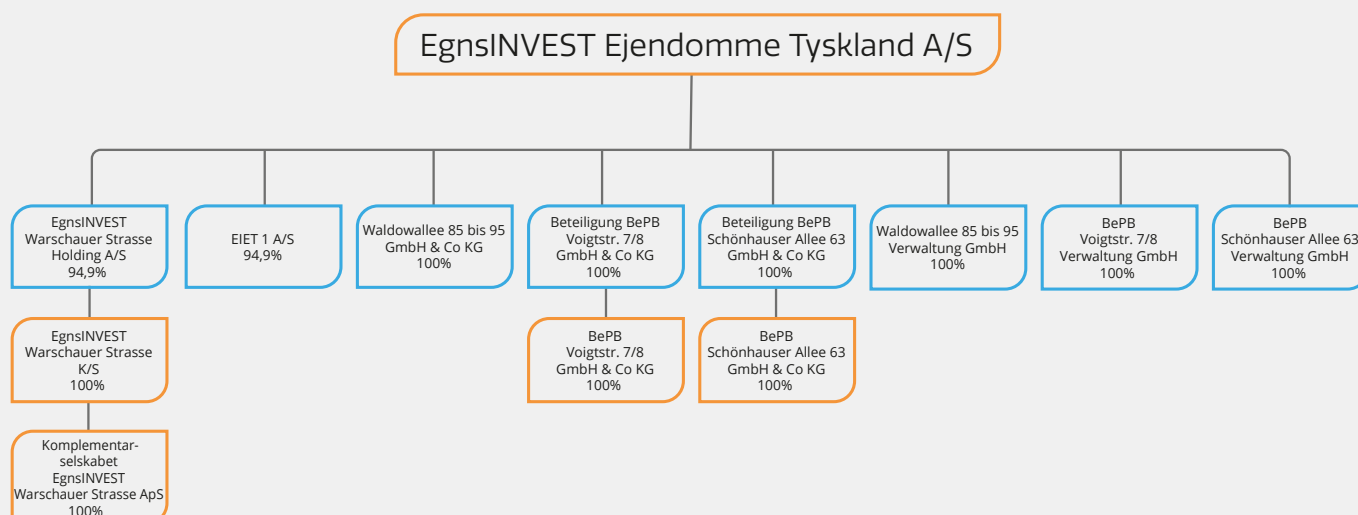
Selskabets hjemmeside:
www.ejdtyskland.dk

Certified Advisor

Clearwater International
 Dalgas Avenue 48
 8000 Aarhus C
 (Certified Advisor har ingen aktiebesiddelse i selskabet)

Koncernoversigt

EgnosINVEST Ejendomme Tyskland-koncernen består af moderselskabet EgnosINVEST Ejendomme Tyskland A/S, samt datterselskaber.



Koncern hoved- og nøgletal

HOVEDTAL / TDKK	3. kvartal 2022	3. kvartal 2021	1.-3. kvartal 2022	1.-3. kvartal 2021	Årsregnskab 2021
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	14.315	14.019	42.033	41.265	54.651
Resultat af primær drift	9.297	9.311	27.186	26.359	35.096
Finansielle poster, netto	-2.359	-2.210	-6.748	-6.651	-8.858
EBVAT - Resultat før dagsværdireguleringer og skat	6.937	7.101	20.437	19.708	26.239
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.928	46.128	7.439	121.267	121.118
Periodens resultat før skat	9.866	53.228	27.877	140.975	147.356
Periodens resultat efter skat	8.231	44.698	23.229	118.280	123.560
Balance					
Investeringsejendomme til dagsværdi	1.707.640	1.588.788	1.707.640	1.588.788	1.596.470
Årets forbedringer og investeringer i investeringsejendomme	6.739	8.148	103.639	22.949	30.589
Balancesum	1.715.496	1.597.042	1.715.496	1.597.042	1.602.664
Egenkapital ekskl. minoritet	764.805	739.163	764.805	739.163	744.556
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	4,20 kr.	22,67 kr.	11,87 kr.	60,04 kr.	62,76 kr.
Resultat pr. aktie efter skat	3,51 kr.	19,04 kr.	9,89 kr.	50,37 kr.	52,62 kr.
Indre værdi pr. aktie	325,72 kr.	314,80 kr.	325,72 kr.	314,80 kr.	317,09 kr.
Egenkapitalforrentning før dagsværdiregulering af ejendomme og skat	0,9 %	1,0 %	2,7 %	2,9 %	3,8 %
Egenkapitalforrentning før skat	1,3 %	7,4 %	3,7 %	20,7 %	21,5 %
Egenkapitalforrentning efter skat	1,1 %	6,2 %	3,1 %	17,4 %	18,1 %
Soliditetsgrad	44,6 %	46,3 %	44,6 %	46,3 %	46,5 %
Børskurs ultimo	242	248	242	248	256
Kurs / Indre værdi	0,74	0,79	0,74	0,79	0,81

Nøgletalsformler (Anbefalinger og nøgletal)

Resultat pr. aktie før skat:

Resultat pr. aktie efter skat:

Indre værdi pr. aktie:

Egenkapitalforrentning før dagsværdiregulering 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



Bayer Pharma AG beskæftiger 5000 medarbejdere i Berlin og er dermed en af byens største arbejdspladser. Der forskes særligt i kræft og kvinders sundhed.

I 2021 BLEV DER SOLGT I ALT 979 EJENDOMME I BERLIN MOD 938 I 2020

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter og nøgletal for perioden er følgende:

- EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har i 3. kvartal 2022 realiseret et resultat før skat på i alt DKK 9,9 mio., hvoraf DKK 2,9 mio. kan henføres til dagsværdiregulering af investeringsejendomme. For perioden 1. januar - 30. september er det samlede resultat før skat DKK 27,9 mio.
- Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) er på DKK 6,9 mio. i perioden 1. juli - 30. september. Resultatet før kurs- og værdireguleringer er på DKK 20,4 mio. for perioden 1. januar - 30. september.
- Selskabets indre værdi er steget med 1,02% til 325,72 i perioden 1. juli til 30. september.
- Børskursen er faldet fra 278 til 242 i perioden 1. juli til 30. september, hvilket er et fald på -12,95%.
- Selskabets tomgang er 0,80% for boliger og 3,37% for erhverv pr. 30. september 2022, i alt 1,07% (9 lejemål).
- Egenkapitalforrentningen før skat udgør 1,3% for perioden 1. juli til 30. september, samt 3,7% for perioden 1. januar til 30. september.
- De likvide beholdninger udgør DKK 6,6 mio. Der er ubenyttede kreditter i selskabet på DKK 32,9 mio., som kan anvendes til udvikling af porteføljen.

Ledelsens forventninger

I forhold til den seneste periodemeddelelse har ledelsen opjusteret forventningerne til EBVAT. Det forventes, at nøgletallet ved årets udgang kommer til at ligge i intervallet DKK 26,8 til 27,1 mio. EBVAT udgør DKK 20,4 mio. for perioden 1. januar - 30. september 2022. Værdireguleringer af selskabets ejendomme vil indgå i det samlede resultat.

Opjusteringen skyldes flere forhold, herunder taglejligheder, der blev færdiggjort tidligere på året, og straks udlejet til høje kvadratmeterpriser, samt at tomgangen i erhvervslejemål har været lavere end forventet i 2022. Et andet byggeprojekt, som også indebærer flere lejligheder, er blevet forsinket i flere måneder på grund af materialemangel. Lejlighederne forventes nu i bedste fald færdige og klar til udlejning sidst på året alternativt i starten af 2023. Forsinkelsen af byggeriet betyder, at der endnu ikke er hjemtaget realkreditlån, hvorfor renteomkostningerne i 2022 bliver lavere end forventet. Forsinkelsen har derfor paradoksalt nok indirekte bidraget positivt til resultatet. Ligeledes har selskabet mod forventning ikke haft tab på erhvervslejere begrundet i covid-19, men tværtimod kunnet indtægtsføre en tabshensættelse.

Der er indhentet vurderinger fra valuarer på udvalgte ejendomme til at understøtte ejendomsværdierne. Den positive værdiregulering skyldes primært, at selskabet har arbejdet aktivt med at forbedre kvaliteten af ejendomsporteføljen i form af energirenoveringer, og byggeprojekter, hvor lofter og lagerrum bygges om til lejligheder. Som tidligere omtalt er byggeprojekterne enten færdige eller nærmer sig deres afslutning. Ligeledes har selskabet indgået attraktive erhvervs- og boliglejekontrakter, der også bidrager positivt til værdireguleringerne.

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

Oplysninger om ledelsens **øvrige erhverv**

På generalforsamlingen den 25. maj 2022 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 2022 afholdt tre bestyrelsesmøder.



Formand
Knud Lomborg
Adm. direktør



Næstformand
Ane-Lene Kjølby
Arkitekt maa.



Direktør og bestyrelsesmedlem
Thorkild Steen Sørensen
Direktør

14.400 stk. aktier i selskabet
pr. 30/09 2022

Formand for bestyrelsen for:
Procudan 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
Jacob Jensen Brand A/S

Direktør for:
F & H A/S
F&H Holding A/S
F&H Group A/S
Thuesen Jensen A/S

250 stk. aktier i selskabet
pr. 30/09 2022

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

5.400 stk. aktier i selskabet
pr. 30/09 2022

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 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

Meddelelser til markedet

Finanskalender 2022

24. marts 2022	Offentliggørelse af Årsrapport 2021
25. maj 2022	Ordinær generalforsamling
25. maj 2022	Periodemeddelelse
25. august 2022	Halvårsrapport
24. november 2022	Periodemeddelelse

Fondsbørsmeddelelser 2022

10. januar 2022	Foreløbige hovedtal for 4. kvartal 2021
24. marts 2022	Offentliggørelse af Årsrapport 2021
04. april 2022	Foreløbige hovedtal for 1. kvartal 2022
04. maj 2022	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
25. maj 2022	Generalforsamlingens forløb 2022
25. maj 2022	Periodemeddelelse 1. kvartal 2022
06. juli 2022	Foreløbige hovedtal for 2. kvartal 2022
25. august 2022	Halvårsregnskab 2022
06. oktober 2022	Opjustering af EBVAT samt foreløbige hovedtal for 3. kvartal 2022



"Hjertet slår for Berlin og Brandenburg", skriver **Berliner Volksbank** på deres hjemmeside. Banken arbejder for at gøre de to delstater stærkere både gennem sociale tiltag og sponsorater.

Ledelsens regnskabspåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt periodemeddelelsen for perioden 1. januar - 30. september 2022 for EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S.

Periodemeddelelsen, som ikke er revideret eller gennemgået af selskabets revisor, er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom periodemeddelelsen efter vores opfattelse indeholder de oplysninger, der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold.

Det er derfor vores opfattelse, at periodemeddelelsen giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 30. september 2022.

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

Horsens, den 24. november 2022

Direktionen:

Thorkild Steen Sørensen

Bestyrelsen:

Knud Lomborg
formand

Ane-Lene Kjølby
næstformand

Thorkild Steen Sørensen

Koncernens resultatopgørelse

Pr. 30. september

NOTE	DKK	3. kvartal 2022	3. kvartal 2021	1.-3. kvartal 2022	1.-3. kvartal 2021
	Nettoomsætning	14.315.360	14.019.287	42.032.875	41.264.608
	Driftsomkostninger	-4.182.403	-3.876.058	-12.187.549	-12.307.276
	Bruttoresultat	10.132.957	10.143.229	29.845.326	28.957.332
	Administrationsomkostninger	-836.760	-831.905	-2.659.808	-2.598.449
	Resultat af primær drift	9.296.197	9.311.324	27.185.518	26.358.883
2	Finansielle omkostninger	-2.359.293	-2.210.762	-6.748.162	-6.650.689
	Resultat før dagsværdireguleringer og skat	6.936.904	7.100.562	20.437.356	19.708.194
3	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.928.203	46.127.708	7.439.205	121.267.274
	Resultat før skat	9.865.107	53.228.270	27.876.561	140.975.468
4	Skat af periodens resultat	-1.634.249	-8.530.207	-4.647.561	-22.695.266
	Periodens resultat	8.230.858	44.698.063	23.229.000	118.280.202
	Fordeling af periodens resultat				
	Aktionærerne i moderselskabet	8.001.210	44.316.370	22.634.677	117.727.023
	Minoritetsinteresser	229.648	381.693	594.323	553.179
	Resultat pr. aktie				
	Resultat pr. aktie	3,51	19,04	9,89	50,37
	Udvandet resultat pr. aktie	3,51	19,04	9,89	50,37

Koncernens totalindkomstopgørelse

Pr. 30. september

DKK	3. kvartal 2022	3. kvartal 2021	1.-3. kvartal 2022	1.-3. kvartal 2021
Periodens resultat	8.230.858	44.698.063	23.229.000	118.280.202
Poster som kan blive reklassificeret til resultatet				
Valutakursregulering ved omregning fra funktionel valuta til præsentrationsvaluta	-292.395	-102.305	-37.779	-497.190
Anden totalindkomst i alt	-292.395	-102.305	-37.779	-497.190
Periodens totalindkomst	7.938.463	44.595.758	23.191.221	117.783.012
Fordeling af periodens totalindkomst				
Aktionærerne i moderselskabet	7.708.815	44.214.065	22.596.898	117.229.833
Minoritetsinteresser	229.648	381.693	594.323	553.179

Koncernens balance – aktiver

Pr. 30. september

NOTE	DKK	30/09 2022	Årsregnskab 2021
	Langfristede aktiver		
	Materielle aktiver		
5	Investeringsjendomme	1.707.640.358	1.596.469.867
	Materielle aktiver i alt	1.707.640.358	1.596.469.867
	Langfristede aktiver i alt	1.707.640.358	1.596.469.867
	Kortfristede aktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos lejere	747.879	741.268
	Andre tilgodehavender	417.957	365.167
	Periodeafgrænsningsposter	69.828	86.143
	Tilgodehavender i alt	1.235.664	1.192.578
	Likvide beholdninger	6.620.010	5.001.926
	Kortfristede aktiver i alt	7.855.674	6.194.504
	Aktiver i alt	1.715.496.032	1.602.664.371

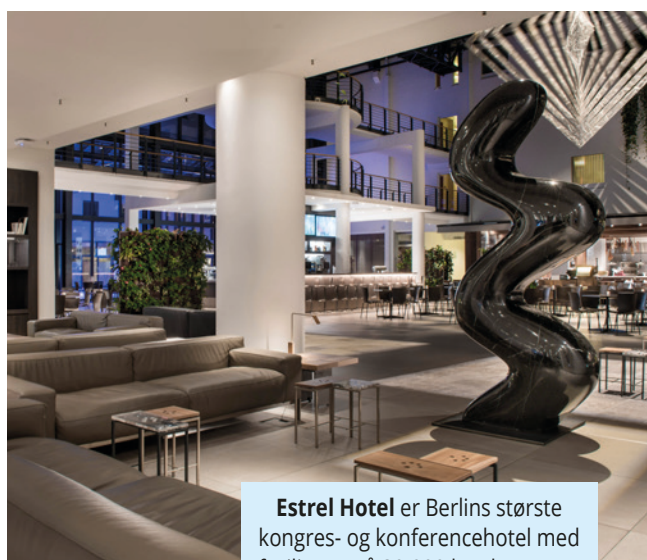
Koncernens balance – passiver

Pr. 30. september

NOTE	DKK	30/09 2022	Årsregnskab 2021
	Egenkapital		
	Aktiekapital	234.807.000	234.807.000
	Overkurs	2.604.000	2.604.000
	Reserve for valutakursomregning	-1.402.850	-1.365.071
	Overført resultat	528.796.884	508.510.277
	Moderselskabets andel af egenkapital	764.805.034	744.556.206
	Minoritetsinteresser	7.425.004	6.830.681
	Egenkapital i alt	772.230.038	751.386.887
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
6	Gæld til kreditinstitutter	782.173.609	707.873.945
7	Hensatte forpligtelser	17.083.986	16.790.519
	Udskudt skat	116.080.983	111.489.978
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	915.338.578	836.154.442
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Bankgæld	21.875.477	7.107.750
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.790.437	5.388.078
	Anden gæld	2.261.502	2.627.214
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	27.927.416	15.123.042
	Gældsforpligtelser i alt	943.265.994	851.277.484
	Passiver i alt	1.715.496.032	1.602.664.371

Koncernens egenkapitalopgørelse

	Aktiekapital	Overkurs	Reserve for valutakurs-omregning	Overført resultat	Moder-selskabets andel af egenkapital	Minoritets-interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1/1 2021	234.807.000	2.604.000	-908.023	387.777.812	624.280.789	6.351.214	630.632.003
Periodens resultat				117.727.023	117.727.023	553.179	118.280.202
Anden totalindkomst			-497.190		-497.190		-497.190
Totalindkomst			-497.190	117.727.023	117.229.833	553.179	117.783.012
Udbetalt udbytte				-2.348.070	-2.348.070		-2.348.070
Egenkapital pr. 30/9 2021	234.807.000	2.604.000	-1.405.213	503.156.765	739.162.552	6.904.393	746.066.945
Periodens resultat				5.353.512	5.353.512	-73.712	5.279.800
Anden totalindkomst			40.142		40.142		40.142
Totalindkomst			40.142	5.353.512	5.393.654	-73.712	5.319.942
Egenkapital pr. 31/12 2021	234.807.000	2.604.000	-1.365.071	508.510.277	744.556.206	6.830.681	751.386.887
Periodens resultat				22.634.677	22.634.677	594.323	23.229.000
Anden totalindkomst			-37.779		-37.779		-37.779
Totalindkomst			-37.779	22.634.677	22.596.898	594.323	23.191.221
Udbetalt udbytte				-2.348.070	-2.348.070		-2.348.070
Egenkapital pr. 30/9 2022	234.807.000	2.604.000	-1.402.850	528.796.884	764.805.034	7.425.004	772.230.038



Estrel Hotel er Berlins største kongres- og konferencehotel med faciliteter på 30.000 kvadratmeter til at afholde koncerter, messer og kongresser og 1.125 værelser.



43% AF BERLINS OVERNATTENDE GÆSTER BOR PÅ ET AF HOTELLERNE I MITTE

Koncernens pengestrømsopgørelse

	1.-3. kvartal 2022	1.-3. kvartal 2021	Årsregnskab 2021
Resultat af primær drift	27.185.518	26.358.883	35.096.272
Reguleringer til pengestrømme:			
Ændringer i driftskapital	-2.967.253	-516.187	-1.567.447
Pengestrømme fra primær drift	24.218.265	25.842.696	33.528.825
Renteudbetalinger	-6.521.848	-6.399.494	-8.522.277
Betaling af selskabsskat	-48.224	-48.440	-61.705
Pengestrøm fra driftsaktivitet	17.648.193	19.394.762	24.944.843
Køb af investeringsejendomme	-79.065.662	0	0
Forbedring af investeringsejendomme	-23.616.267	-21.764.002	-29.036.148
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-102.681.929	-21.764.002	-29.036.148
Provenu ved indfrielse/låneoptagelse	89.002.827	7.885.638	7.111.030
Udbetalt udbytte til aktionærer i moderselskab	-2.348.070	-2.348.070	-2.348.070
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	86.654.757	5.537.568	4.762.960
Periodens pengestrøm	1.621.021	3.168.328	671.655
Likvider			
Likvider primo	5.001.926	4.333.117	4.333.117
Periodens pengestrøm	1.621.021	3.168.328	671.655
Valutakursregulering likvider	-2.937	-7.876	-2.846
Likvider ultimo	6.620.010	7.493.569	5.001.926
Ubenyttet træk på kreditter	32.874.292	46.816.895	47.631.740
Likvider til rådighed	39.494.302	54.310.464	52.633.666

Koncernens noter

NOTE 1 ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Periodemeddelelsen aflægges som et sammen-draget regnskab i overensstemmelse med IAS 34, Præsentation af delårsregnskaber, som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede virksomheder.

Der er ikke udarbejdet periodemeddelelse for moderselskabet.

Periodemeddelelsen aflægges i danske kroner (DKK). Koncernens funktionelle valuta er EUR.

Den i periodemeddelelsen anvendte regnskabspraksis, er uændret i forhold til den regnskabspraksis, som blev anvendt i koncernårsregnskabet for 2021, og som er i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU.

Vi henviser til årsrapporten 2021 for den fulde beskrivelse af anvendt regnskabspraksis.

NOTE 2	FINANSIELLE OMKOSTNINGER / DKK	3. kvartal 2022	3. kvartal 2021	1.-3. kvartal 2022	1.-3. kvartal 2021
	Renteomkostninger	-2.344.083	-2.210.040	-6.695.252	-6.648.840
	Valutakurstab, netto	-15.210	-722	-52.910	-1.849
	Finansielle omkostninger i alt	-2.359.293	-2.210.762	-6.748.162	-6.650.689

NOTE 3	DAGSVÆRDIREGULERING AF INVESTERINGSEJENDOMME / DKK	3. kvartal 2022	3. kvartal 2021	1.-3. kvartal 2022	1.-3. kvartal 2021
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.011.203	47.564.708	7.733.205	125.207.274
	Dagsværdiregulering af hensatte forpligtelser vedrørende ejendomme	-83.000	-1.437.000	-294.000	-3.940.000
	Dagsværdiregulering i alt	2.928.203	46.127.708	7.439.205	121.267.274

NOTE 4	SKAT / DKK	3. kvartal 2022	3. kvartal 2021	1.-3. kvartal 2022	1.-3. kvartal 2021
	Aktuel skat	-13.703	-13.264	-48.224	-48.440
	Ændring i udskudt skat	-1.620.546	-8.516.943	-4.599.337	-22.646.826
	Regulering af skat for tidligere år	0	0	0	0
	Skat af årets resultat	-1.634.249	-8.530.207	-4.647.561	-22.695.266

Koncernens noter

NOTE 5 INVESTERINGSEJENDOMME / DKK	30/09 2022	Årsregnskab 2021
Dagsværdi primo	1.596.469.867	1.441.514.350
Tilgange, ny erhvervelser	79.065.662	0
Tilgange, forbedringer i eksisterende ejendomme	24.573.441	30.589.244
Årets dagsværdiregulering netto	7.733.205	125.191.116
Årets valutakursomregning netto	-201.817	-824.843
Dagsværdi ultimo	1.707.640.358	1.596.469.867

NOTE 6 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER / DKK					30/09 2022
Lang gæld	Rente	Refinansiering	Udløber		
Nykredit 1.775.500 Euro F5	0,04%	31.12.2026	31.12.2026	13.156.110	
Nykredit 18.000.000 Euro F5	0,04%	31.12.2026	31.12.2026	133.536.106	
Nykredit 4.000.000 Euro F5	0,62%	31.12.2022	31.12.2027	29.688.465	
Nykredit 12.000.000 Euro F5	0,40%	31.12.2023	31.12.2028	89.026.861	
Nykredit 24.308.100 Euro F3	-0,04%	31.12.2022	31.12.2029	180.531.314	
Nykredit 19.100.000 Euro F4	0,04%	31.12.2023	31.12.2029	141.855.694	
Nykredit 16.200.000 Euro F5	0,19%	31.12.2024	31.12.2029	120.285.370	
Nykredit 5.000.000 Euro F3	0,94%	31.12.2024	31.12.2031	37.046.896	
Nykredit 5.000.000 Euro F4	1,13%	31.12.2025	31.12.2031	37.046.792	
Lang gæld i alt				782.173.609	

NOTE 7 HENSATTE FORPLIGTELSER / DKK**SALGSFEE****1/1 2022****16.790.519**

Hensat for året

294.000

Anvendt i året

0

Valutakursomregning

-533

30/09 2022**17.083.986**

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.

NOTE 8 EVENTUAL FORPLIGTELSER

Der er ingen verserende retssager.

Periodemeddelelsens fotos

Berlins erhvervsliv har udviklet sig positivt de seneste mange år, hvilket har tiltrukket nye indbyggere og skabt vækst på ejendomsmarkedet. Selskabet har udvalgt forskellige virksomheder med aktiviteter i Berlin og fotograferet deres kontorer og produktionsfaciliteter. Billederne er brugt som illustration i selskabets årsrapport. Fotoene er overvejende egen produktion.



EgnsINVEST
EjendommeTyskland

Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens
Danmark

CVR-nr.: 30 55 77 51

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