

Den 26. november 2020

Resultat før skat, 20,6 mio. kr. for de tre første kvartaler

Uddrag fra ledelsesberetningen

- EBVAT før skat udgør 17,9 mio. kr. for perioden 1. januar til 30. september
- Værdireguleringer på i alt 2,7 mio. kr. for perioden 1. januar til 30. september
- Ekstern valuar har vurderet en tredjedel af ejendommene. Vurderingen understøtter selskabets værdifastsættelse

Perioden 1. januar til 30. september 2020

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har realiseret et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på 17,9 mio. kr. og et samlet resultat før skat på 20,6 mio. kr. Egenkapitalforrentningen før skat udgør 3,4%.

3. kvartal – 1. juli til 30. september

I 3. kvartal har selskabet realiseret et resultat før skat på i alt 6,7 mio. kr., hvoraf 0,4 mio. kr. kan henføres til dagsværdiregulering af investeringsejendomme. EBVAT er på 6,3 mio. kr.

Værdireguleringerne på i alt 0,4 mio. kr. svarer til 0,03% af selskabets langfristede aktiver.

Selskabets indre værdi er steget med 0,82% til 260,40 og børskursen er steget fra 224 til 252, hvilket er en stigning på 12,50%.

Selskabets tomgang er 1,96% for boliger og 3,41% for erhverv pr. 30. september 2020, i alt 2,12% (17 lejemål).

Egenkapitalforrentningen før skat udgør 1,1% for perioden. De likvide beholdninger udgør 6,6 mio. kr. Der er ubenyttede kreditter i selskabet på 54,9 mio. kr., som kan anvendes til udvikling af porteføljen.

Berlins Senat vedtog i starten af året en ny lov, som midlertidigt blandt andet stopper for lejestigninger i boliglejemål, og som fastlægger nogle øvre grænser for, hvor høj lejen må være. Den del af loven, der vedrører de øvre grænser for hvor høj lejen må være, er trådt i kraft den 23. november i år. Blandt flere forhold er ejendommens byggeår det væsentligste parameter, som bestemmer hvor høj lejen må være i en given ejendom. Hvis lejen ligger mere end 20% over den fastlagte øvre grænse, skal den reduceres, så den kommer under grænsen, også i bestående lejemål. Den nye lov gælder ikke i boliglejemål bygget efter 2014 og heller ikke i erhvervslejemål. Flere juridiske eksperter og Landgericht Berlin har vurderet, at loven er forfatningsstridig. Loven er derfor indbragt for Forfatningsdomstolen.

Den del af loven, som netop er trådt i kraft, er indregnet i regnskabet for 2020. Den indebærer, at selskabet fremover skal reducere boliglejeindtægterne med 20%, hvilket betyder, at omsætningen næste år falder med ca. 3,7 mio. kr. Hvis Forfatningsdomstolens afgørelse, som forventes at komme i løbet af første halvår 2021, erklærer loven ugyldig, vil lejestigningerne og herunder også værdiansættelsen af selskabets ejendomme kunne indregnes i resultatet næste år, og de reducerede boliglejeindtægter kunne føres tilbage til selskabet.

Ledelsens forventninger

“Resultatet før kurs- og værdireguleringer udgør 17,9 mio. kr. i årets første ni måneder. Til trods for coronakrisen følger selskabet dermed budgettet, og vi fastholder ligeledes forventningerne om, at EBVAT for regnskabs-

året 2020 vil ligge i intervallet 22,5-24,0 mio. kr. ", fortæller adm. direktør Thorkild Steen Sørensen. Værdireguleringer af selskabets ejendomme indregnes i det samlede resultat. " Med hensyn til værdifastsættelsen, har en ekstern valuar netop vurderet en tredjedel af ejendommene. De nye vurderinger understøtter selskabets optagede regnskabsværdier", forklarer Thorkild Steen Sørensen.

Corona-pandemien er desværre ikke overstået endnu. De tabshensættelser, selskabet foretog ved halvåret, er for en stor dels vedkommende realiseret i 3. kvartal, idet der er indgået aftaler om lejenedsættelser for enkelte større lejere. Disse aftaler betyder, at omsætningen falder i 3. kvartal. Til gengæld er driftsomkostningerne påvirket positivt af, at selskabet har tilbageført tabshensættelsen vedrørende disse lejere.

Selskabet fastholder en løbende kontakt med erhvervslejerne og opfordrer dem til at bruge de støtteordninger, den tyske regering har vedtaget. Ledelsen mener fortsat, at der er usikkerhed forbundet med at vurdere, om COVID-19 på sigt kan få tomgangen til at stige i nogle af selskabets erhvervslejemål og derved påvirke EBVAT. Det er ikke muligt at vurdere eventuelle langtidseffekter af nedlukningen herunder af, at Berlin blev lukket ned igen i november for at begrænse smitten.

Med venlig hilsen
EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S

Certified Adviser: Clearwater International K/S

Kontakt vedr. ovenstående kan rettes til:

Ulla Sørensen, kommunikationschef, tlf. 7625 0154, us@egnsinvest.dk

Bestyrelsesformand i EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S:
Knud Lomborg – 20 98 50 60

Direktør i EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S:
Thorkild Steen Sørensen - 76 25 01 46

eller

Clearwater International K/S
Jakob Tolstrup Kristensen – 70 22 50 33