

Årsrapport 2022

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



Årets resultat (DKK)

15,6 mio.

Indre værdi pr. aktie

321,43

Nettoomsætning (DKK)

56,4mio.

EBVAT (DKK)

27,1 mio.

Resultat pr. aktie

6,64 kr.

Børskurs (Ultimo)

242

Egenkapital (DKK)

762,0 mio.

Investeringsejendomme til dagsværdi (TDKK)

1.692.178

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	04
Koncernoversigt	04
Koncern hoved- og nøgletal	05
Ledelsesberetning	
Året 2022	07
Hovedaktivitet	07
Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold	07
Udbytte	09
Moderselskabet	11
Ledelsens forventninger	11
Aktien	12
Usædvanlige forhold	12
Usikkerhed ved indregning og måling	12
Efterfølgende begivenheder	12
Udviklingen i Berlin	14
ESG-forhold	20
Koncernens strategi	22
Risikofaktorer	24
Virksomhedsledelse	30
Oplysninger om ledelsens øvrige erhverv	33
Påtegninger	
Ledelsens regnskabspåtegning	35
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	36
Koncernens årsrapport	
Koncernens resultatopgørelse	40
Koncernens totalindkomstopgørelse	41
Koncernens balance	42
Koncernens egenkapitalopgørelse	44
Koncernens pengestrømsopgørelse	46
Koncernens noter	47
Moderselskabets årsrapport	
Moderselskabets resultatopgørelse	67
Moderselskabets totalindkomstopgørelse	67
Moderselskabets balance	68
Moderselskabets egenkapitalopgørelse	70
Moderselskabets pengestrømsopgørelse	71
Moderselskabets noter	73

Selskabsoplysninger

Navn og hjemsted

EgnsvEST 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:

EgnsvEST Holding A/S, Horsens, 16,13%
Sparekassen Danmark af 1871, Vrå, 8,29%
Sparekassen Kronjylland, Randers, 7,17%

Revision

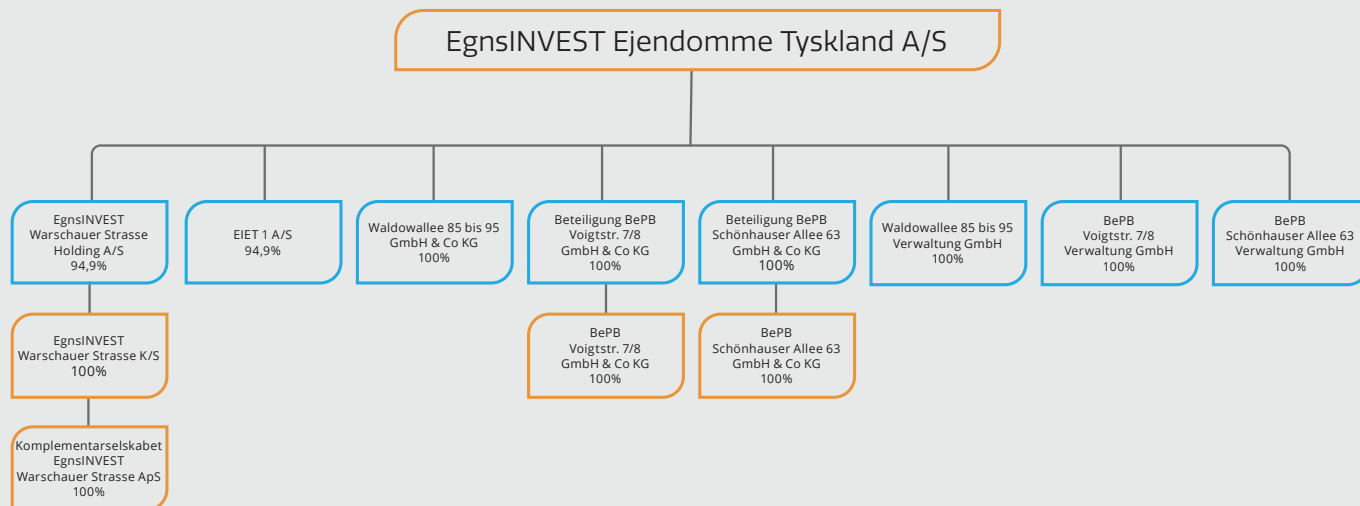
Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Bankforbindelser

Sparekassen Kronjylland
Tronholmen 1
8960 Randers SØ

Sparekassen Danmark
Østergade 15
9760 Vrå

Koncernoversigt



Koncern hoved- og nøgletal

Koncernens udvikling de seneste fem år kan beskrives således:

HOVEDTAL / TDKK	2022	2021	2020	2019	2018
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	56.353	54.651	51.179	51.405	48.186
Resultat af primær drift	36.211	35.096	32.191	32.442	28.681
Finansielle poster, netto	-9.108	-8.858	-8.836	-11.957	-11.190
EBVAT - Resultat før dagsværdi-reguleringer og skat	27.103	26.239	23.355	20.485	17.492
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-11.501	121.118	13.777	60.281	69.096
Årets resultat før skat	15.602	147.356	37.132	80.766	86.588
Årets resultat efter skat	12.975	123.560	30.830	67.948	72.771
Balance					
Investeringsejendomme til dagsværdi	1.692.178	1.596.470	1.441.514	1.404.813	1.231.919
Årets forbedringer og investeringer i investeringsejendomme	107.722	30.589	25.192	13.049	7.970
Balancesum	1.699.630	1.602.664	1.446.894	1.416.841	1.247.217
Egenkapital ekskl. minoriteter	754.744	744.556	624.281	598.404	533.052
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	6,64 kr.	62,76 kr.	15,81	34,4	36,88
Resultat pr. aktie efter skat	5,53 kr.	52,62 kr.	13,13	28,94	30,99
Indre værdi pr. aktie	321,43 kr.	317,09 kr.	265,87	254,85	227,02
Egenkapitalforrentning før dagsværdi-regulering af ejendomme og skat	3,6%	3,8%	3,8%	3,6%	3,5%
Egenkapitalforrentning før skat	2,1%	21,5%	6,1%	14,3%	17,4%
Egenkapitalforrentning efter skat	1,7%	18,1%	5,0%	12,0%	14,6%
Soliditetsgrad	44,4%	46,5%	43,1%	42,2%	42,7%
Børskurs ultimo	242	256	246	234	198
Kurs/Indre værdi	0,75	0,81	0,93	0,92	0,87

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 2022

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 2022 på i alt DKK 15,6 mio. på koncernniveau mod DKK 147,4 mio. sidste år, hvilket ledelsen betragter som tilfredsstillende, da driften af koncernens ejendomme er forbedret siden sidste år. Af årets resultat udgør værdiregulering af investeringsejendommene DKK -11,5 mio. mod DKK 121,1 mio. sidste år. Driftsresultatet (EBVAT) er dermed på DKK 27,1 mio. mod DKK 26,2 mio. sidste år. Årets driftsresultat indfrier dermed de opjusterede forventninger om, at årets EBVAT ville ligge i intervallet DKK 26,8-27,1 mio., hvilket blev meldt ud i den seneste periodemeddelelse.

Der er i året foretaget en tilbageførsel af afsatte hensættelser til tab på erhvervslejer relateret til covid-19. Erhvervslejerne fik under pandemien i 2020 via loven mulighed for at udskyde en del af lejebetalingen i to år. I sommeren 2022 forfaldt denne udskudte leje, og eftersom lejernes betalings-evne var intakt, kunne koncernen indtægtsføre tilgodehavender, som tidligere var hensat som tab. Koncernens erhvervslejerne har dermed klaret sig tilfredsstillende igennem covid-19, hvilket har fjernet den verserende usikkerhed om tomgang og betalingsevne fra de erhvervslejerne, der var hårdest ramt af nedlukningerne.

Koncernen har i året færdiggjort taglejligheder ved at udnytte kvadratmeter i eksisterende ejendomme. Udlejningen af de nye lejligheder viste sig at kunne ske til langt højere kvadratmeterpriser end budgetteret. Ovenstående forhold gjorde, at koncernen opjusterede forventningerne til EBVAT i tredje kvartal 2022.

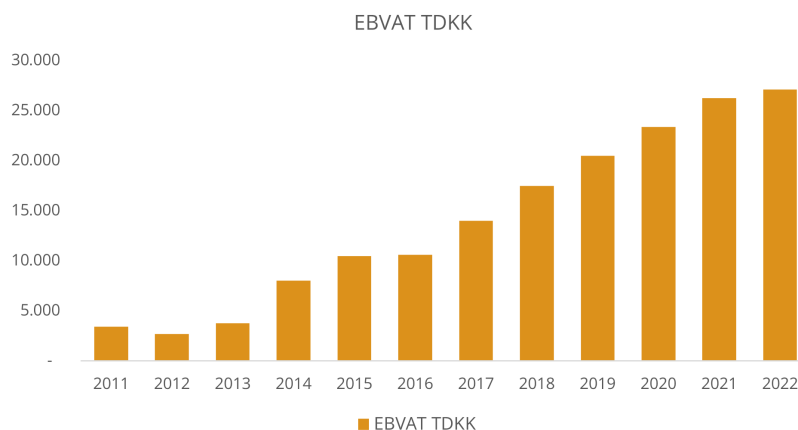
Stigningen i EBVAT fra 2021 til 2022 med TDKK 864 skyldes også, at koncernen i anden kvartal 2022 udvidede porteføljen. Det har bidraget til indtjeningen, ligesom der også er indgået attraktive nye eller genforhandlede lejekontrakter. Generelt er der stadig stor efterspørgsel efter boliger, hvorfor koncernens tomgang har ligget under 2% i 2022.

Grundet akquisition er finansieringsudgifterne steget. Selskabet havde lån, der skulle refinansieres 1. januar 2022. Disse blev dog refinansieret til en bedre rente end forventet, hvorfor finansieringsudgifterne fra de ny optagne lån, der skete i et stigende rentemarked, blev udlignet, og renteutgifterne

samlet set er holdt på det budgetterede niveau.

Ved regnskabsårets udgang havde koncernen tomgang i tretten enheder. Tomgangsprocenten for boliger var 1,2% og for erhverv 4,55%, hvilket giver en samlet tomgangsprocent på 1,54%. På samme tidspunkt i 2021 havde koncernen tomgang i femten enheder fordelt med 1,7% for boliger og 3,5% for erhverv. Tomgangsprocenten anses for tilfredsstillende. Antallet af nybyggede boliger stiger ikke i takt med efterspørgslen. Samtidig er der stadig befolkningstilvækst i Berlin og et stort flygtningepres fra Ukraine. Udbuddet af almindelige lejeboliger presses af, at der i stedet bygges studieboliger, ligeledes udbydes lejeboliger i højere grad end tidligere som møblerede lejligheder. Udviklingen betyder, at koncernens tomgangsprocent for lejeboliger kan holdes på et lavt niveau.

Værdireguleringen af investeringsejendommene udgør i alt en nedskrivning med DKK 11,5



Kilde: Egne data



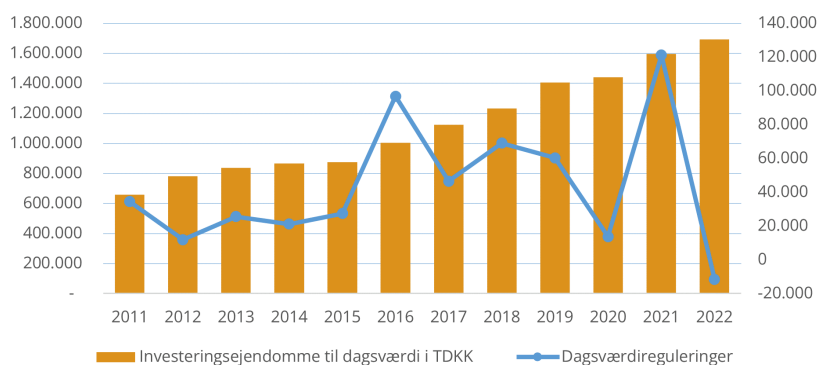
mio. for 2022 Ejendommene i porteføljen er reguleret til dagsværdi med DKK -11,8 mio., heri er modregnet en hensættelse til salgs- og incentive-fee på TDKK 300. Værdireguleringerne understøttes af såvel eksterne valuarvurderinger som af mæglervurderinger. Valuarvurderingerne indhentes i løbet af året 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 så snart det skønnes, efter assistance fra eksterne byggerådgivere, at ikke udnyttede byggekvalitativ vil kunne repræsentere en værdi og er realiserbare. Da samtlige af koncernens ejendomme blev vurderet af en valuar i 2021 er ca. 1/3 af ejendommene vurderet i år. Valuarvurderingerne understøttes af de stikprøvevise mæglervurderinger, der også er indhentet i året samt evt. købstilbud, der med mellemrum bliver afgivet på koncernens ejendomme.

Stigende inflation, energikrise og renter har præget 2022. I første halvår af 2022 var markedet upåvirket heraf. De store institutionelle køberes behov for at placere likviditet var med til at fastholde transaktionsvolumen ligesom den fortsatte efterspørgsel efter lejlighedsbetød, at markedet fortsat ikke reagerede på den globale uro. I tredje kvartal blev det gennem valuarvurderinger bekræftet, at priserne stadig var uforandrede og som følge af det kontinuerlige arbejde med at forbedre kvaliteten i koncernens portefølje blandt andet gennem energirenoveringer af klimaskallen,

forhøjede lejeindtægter på renoverede lejemål og færdiggjorte tagetager var det muligt at foretage en beskeden opskrivning ved udgangen af tredje kvartal. I fjerde kvartal begyndte den globale krise langsomt at aflejre sig også på ejendomsmarkedet i Berlin. Det har været ventet, at rentestigningerne skulle få afkastkravet til at stige og dermed priserne på ejendomme til at falde. Der er sket en afmatning i antallet af ejendoms handler i årets sidste måneder. Investorerne afventer udviklingen og markedets tilpasning til de højere renter. Dette forhold har derfor givet en korrektion af koncernens værdier i fjerde kvartal, hvilket munder ud i den samlede nedskrivning på DKK - 11,5 mio. for 2022.

Et væsentligt element i EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S' strategi handler stadig om at udvikle porteføljen ved at optimere eksisterende arealer. I 2022 har selskabet således haft to større byggeprojekter i gang, hvor både uudnyttede tagetager, gamle depotrum og et tidligere erhvervslejemål er ved at blive bygget om. Projekterne færdiggøres gradvist,

Investerings ejendomme til dagsværdi og dagsværdireguleringer i TDKK



Kilde: Egne data

og som beskrevet er de første lejligheder udlejet til flotte kvadratmeterpriser i 2022, blandt andet fordi de ligger i attraktive kvarterer.

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 ydelserne er akkvisition. Koncernens fysiske tilstedeværelse på ejendomsmarkedet gennem mere end 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 akkvisitioner. 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.

Til trods for at de igangværende byggeprojekter har krævet et budgetteret træk på koncernens byggekreditter, udgør de likvide beholdninger DKK 5,9 mio. ved årets udgang. Disse stammer udelukkende fra indgåede huslejer ved årsskiftet. I 2021 udgjorde likviderne ved årets afslutning DKK 5,0 mio. Soliditetsgraden for koncernen er 44,4% mod 46,5% sidste år. Det beskedne fald skyldes optaget gæld i forbindelse med

forventes afløst af realkreditbelåning, når alle lejligheder er færdigudlejet.

Koncernens indre værdi er på 321,43 pr. aktie ved årets afslutning mod 317,09 pr. aktie ved begyndelsen af året. Egenkapitalforrentningen før skat udgør 2,1% mod 21,5% sidste år, hvor dagsværdireguleringerne udgjorde en væsentlig del af årets resultat. Ses der alene på egenka-



Udbyttebetaling

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
0,75%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%

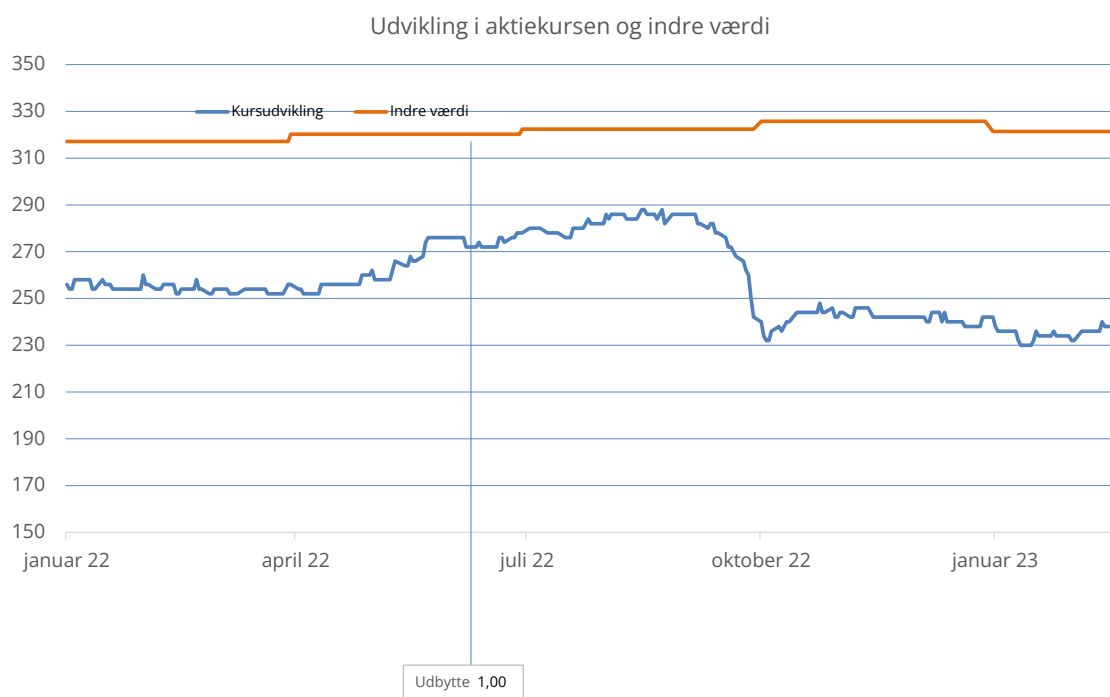
akkvisition samt træk på kassekreditter til igangværende byggeprojekter. Ved udgangen af 2022 er der kreditfaciliteter til rådighed på DKK 35,8 mio., og koncernen er dermed fortsat sikret fornuftig likviditet til at foretage de strategiske investeringer, der sikrer koncernens fremtidige pengestrømme bedst muligt. De træk, der er foretaget på byggekreditterne,

pitalforrentningen før dagsværdiregulering og skat, er egenkapitalforrentningen 3,6% i 2022.

Udbytte

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.





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

Koncernen vil igen i 2023 fokusere på at renovere gennem totalrenoveringer ved fraflytninger, som giver mulighed for at gennemføre lejestigninger og opnå et merafkast af de investerede renoveringer. Koncernen fokuserer fortsat på at øge og udvide de udlejningsbare kvadratmeter både gennem opkøb og gennem udnyttelse af eksisterende tagetager og byggefelter. Der vil dog være stor fokus på renten og materialepriser inden igangsættelse af sådanne projekter.

Ledelsen forventer, at årets driftsresultat i 2023 før værdireguleringer af investeringsejendomme (EBVAT) vil ligge i intervallet DKK 20,6 - 21,9 mio., hvilket er op til

DKK 6,5 mio. under niveau i forhold til det netop aflagte resultat grundet de øgede renteudgifter.

Koncernen har refinansieret lån for samlet EUR 28,3 mio. 1. januar 2023. Der er tale om F3- og F5-lån, som skulle refinansieres. Grundet den aktuelle situation, hvor krigen i Ukraine har skabt uro i verdensøkonomien og fået renterne til at stige væsentligt, har koncernen valgt at omlægge de to lån til en helt kort rente, EURIBOR 3M, der skal refinansieres igen 1. april 2023. Renteudgifterne stiger som følge af refinansieringen med DKK 5,2 mio. i 2023. Ændrer renten sig i opad- eller nedadgående retning i 2023 vil dette betyde en forværring eller forbedring af renteudgifterne grundet en ny refinansiering igen om henholdsvis tre, seks og ni måneder. Som følge af øgede renteudgifter forventer selskabet et lavere resultat i 2023 end i 2022. Havde selskabet fastholdt de eksisterende renteprofiler og refinansieret til F3- og F5-lån igen, havde dette betydet øgede

renteudgifter for selskabet med DKK 7,9 mio. i 2023. Der er senest set en opbremsning i inflationen og råvarepriserne, hvilket kan betyde, at verdensøkonomien stabiliseres og renteniveauet finder et lavere leje senere på året.

Ledelsens forventninger for 2023 er forbundet med usikkerhedsfaktorer, der kan medføre afvigelser i forhold til det udmeldte resultat. Ændringer af omkostninger til vedligeholdelse af ejendommene, politiske og geopolitiske forhold samt ændringer i finansieringsforholdene vil kunne påvirke resultatet.

Aktien

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

Koncernen har udbetalt udbytte de seneste otte 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 er ikke usædvanlige forhold, som påvirker regnskabet for 2022.

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 ejendommens 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 samtlige ejendomme i 2021 samt for udvalgte ejendomme i 2022. Valuarvurderingerne anvendes

primært til dokumentation af ejendommens dagsværdi over for realkreditinstitutionen 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

Der må stadig forventes en usikkerhed vedrørende de geopolitiske forhold så som rente, inflation og energiforsyning. De beskrevne forhold vurderes ikke at have væsentlig indflydelse eller risiko på bedømmelsen af årsregnskabet, ligesom der ikke er indtruffet andre betydningsfulde hændelser efter balancedagen, som kan ændre på bedømmelsen.



Udviklingen i Berlin

Der har været udfordringer nok at forholde sig til i 2022, skønt der er en generel enighed om, at Ukrainekrigen overskygger de øvrige kriser og i vidt omfang er den direkte årsag dertil. I Tyskland, og her er Berlin ingen undtagelse, har især lukningen af gasleverancerne fra Rusland været en udfordring. Energiforsyningen blev håndteret i løbet af efteråret og løsningen var gasleverancer fra andre regioner af verden leveret med tankskibe. Et godt stykke tid inden jul kunne kansler Scholz berolige sine landsmænd med nyheden om, at gaslagrene var fyldt op. Den effektive omlægning af energiforsyningen var nødvendig, men også bekostelig. Rekordhøje gaspriser i den vestlige verden er den primære årsag til, at inflationen i Tyskland i gennemsnit var 7,9% i 2022 og i september, oktober og november lå oppe omkring 10%. Den er også begrundelsen for, at Rigsdagen med kansleren i spidsen traf beslutning om at iværksætte den største hjælpepakke i nyere tysk historie. EUR 200 mia. svarende i DKK til 1,5 billion. er afsat til at hjælpe såvel erhvervslivet som den private tysker med at betale varmeregningen ved at lægge låg på gas- og elpriserne i 2023. Erhvervslivets forventninger til de fremtidige økonomiske muligheder måles i Tyskland via IFO-indekset. Disse har i igennem andet halvår 2022 ligget under indeks 90, men det ser ud til at hjælpepakken har fået stemningen vendt. I starten af det nye år er der kommet en mere optimistisk holdning til fremtiden. I september 2022 lå indekset på 83,4, mens det i januar 2023 var steget til 90,2.

Ejendomsmarkedet

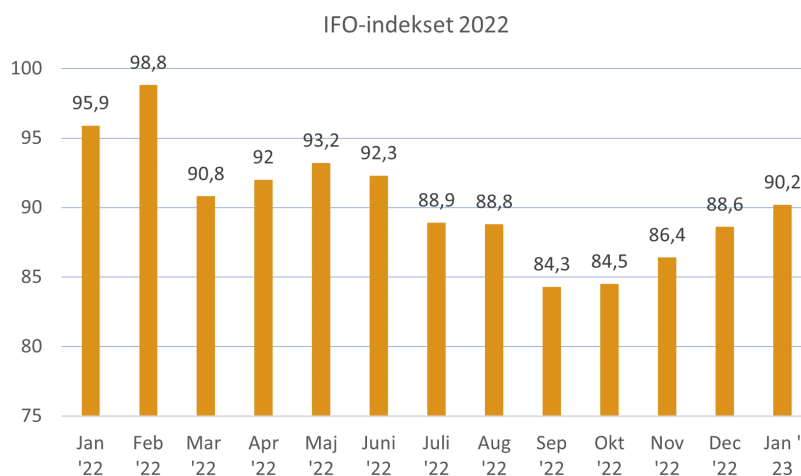
Stigende renter har normalvis den konsekvens, at priserne på ejendomme falder. Der går dog tid, hvor markedet skal tilpasse sig den nye situation, hvor købere og sælgere skal genfinde hinanden. Det har præget ejendomsmarkedet i 2022. I forhold til rekordåret 2021 er transaktionsvolumen i Tyskland faldet med 41% og i Berlin isoleret set med 71% til EUR 11 mia. Det skal med i betragtning, at 2021-tallene var boostet af handlen mellem Deutsche Wohnen og Vonovia med EUR 21 mia., som udgjorde over to tredjedele af den samlede transaktionsvolumen i Berlin det år. Ejendomsmarkedet i starten af 2023 ligner en fortsættelse af 2022. Transaktionsvolumen i Tyskland i januar 2023 var på under EUR 2 mia. Man skal over 10 år tilbage for at finde et lige så lavt niveau. Markedet er med andre ord stadig afventende.

Erhvervslivet

Trods alle udfordringer har både Tyskland og Berlin haft økonomisk vækst i 2022. Tysklands BNP

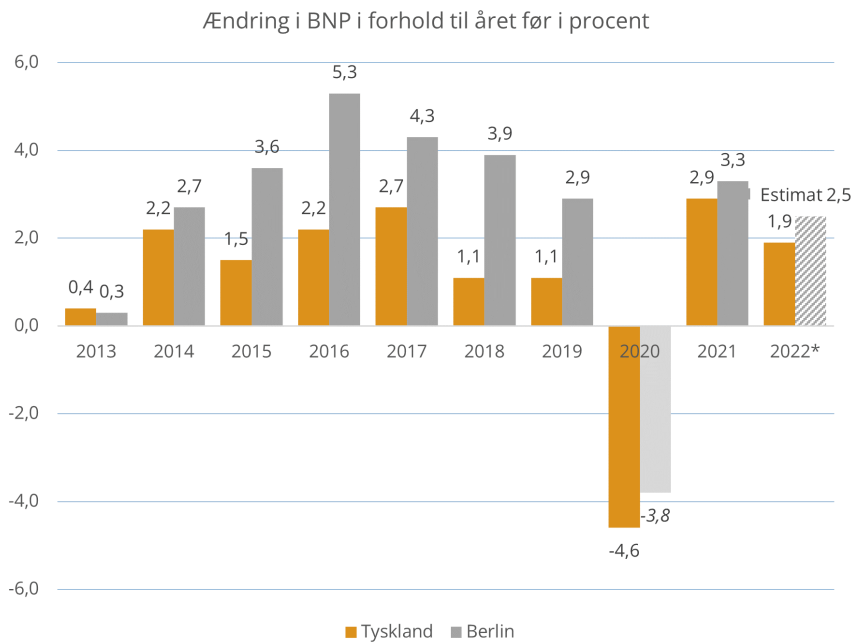
er steget 1,9% i 2022, og det estimeres, at Berlin har haft en økonomisk vækst på 2,5% i samme periode. Som det fremgår af figuren, har Berlins økonomiske vækst været højere i alle årene siden 2014 sammenlignet med Tyskland som helhed.

Berlin tiltrækker fortsat iværksættere og er den delstat, hvor der målt på antal indbyggere etableres flest nye virksomheder. I 2022 har investorer grundet krisen holdt igen med den risikovillige kapital. Der er investeret EUR 9,9 mia. i 2022 mod EUR 17,4 mia. i 2021 i de tyske startup-virksomheder. Men ligesom i 2021 har investorerne været mest interesseret i Berlin. I 2022 blev der investeret EUR 4,9 mia. og dermed halvdelen af den risikovillige kapital i de berlinske iværksættere. Software og analyse er også i 2022 det forretningsområde, investorerne foretrækker at placere deres kapital i, mens interessen for e-handelsvirksomheder er aftaget kraftigt. Blandt de nye forretningsområder, som er i fremdrift, er blandt andet løsninger inden for rekruttering. Den største interesse har



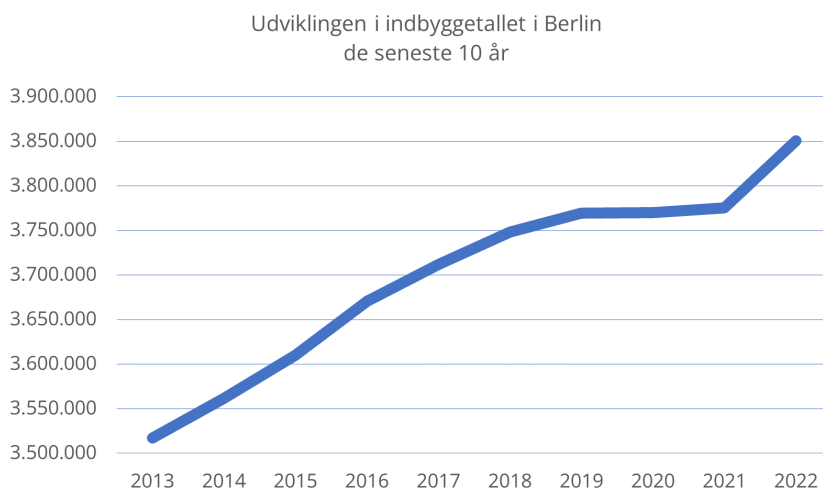
Kilde: ifo Geschäftsklimaindex





* Forventet udvikling

Kilde: Arbeitskreis via Senatsverwaltung Berlin



Kilde: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

investorerne haft for de berlinske it-virksomheder Wefox, Forto og Trade Republik, hvor der er investeret for henholdsvis EUR 399 mio., EUR 229 mio. og EUR 227 mio.

Start-up-virksomhederne har både bidraget til den økonomisk vækst og den øgede beskæftigelse, som igen har øget den generelle velstand i byen. I forhold til tidligere er berlinernes indkomst sammenlignet med deres landsmænd ikke længere blandt de laveste i landet. I 2021 lå den gennemsnitlige bruttoløn 3% højere end gennemsnittet for Tyskland.

Turismen har lidt voldsomt de seneste år på grund af covid-19 og de heraf påtvungne nedlukningerne. Heldigvis for Berlin er turisterne vendt tilbage i 2022, så erhvervet nærmer sig niveauet fra før pandemien. I 2022 var der 146,1% flere gæster og solgt 129,4% flere overnatninger i forhold til det samme tidspunkt i 2021. Det er dog stadig 27,4% færre gæster og 24,1% færre overnatninger end i 2019. At det endnu ikke er kommet op på niveauet fra før covid-19 kan skyldes, at nogle af restriktionerne også i 2022 har været en del af berlinernes hverdag. Den igangværende krise er naturligvis også en del af forklaringen.

Arbejdsmarkedet og befolkningen

I takt med fremgangen i erhvervslivet er flere personer kommet i arbejde, og endnu

engang er Berlin den tyske delstat, hvor beskæftigelsen er steget mest. I forhold til 2021 er 3,4% flere berlinere kommet i job i 2022. For hele Tyskland er beskæftigelsen i 2022 steget mere beskedent med 1,3% i forhold til 2021. Særligt inden for information og kommunikation, handel, hotel og restaurant samt transport har væksten i Berlins beskæftigelse været stor med et plus på hele 6,7%. Øvrige brancher så som for eksempel finans- og forsikringsvirksomheder samt virksomheder, der leverer virksomhedsnære tjenesteydelser har ligeledes bidraget positivt til beskæftigelsen med 3,5%.

Væksten skal ses i lyset af, at Berlin i 2022 har fået over 75.000 flere indbyggere. Den voldsomme vækst har en trist baggrund eftersom knap 43.000 heraf er flygtninge fra Ukraine. Det betyder ikke desto mindre, at tilvæksten af indbyggere er tilbage på niveauet fra før covid-19, da byen fratrukket de ukrainske flygtninge har haft en tilvækst på 32.000 indbyggere.

Senatet for byudvikling har i starten af 2023 udgivet deres prognose for, hvordan Berlins befolkning vil udvikle sig frem mod 2040. Prognosen, som de kommer til at basere deres politik på, forudsiger, at befolkningen vil vokse med 187.000 personer frem mod 2040. Ifølge prognosen vil væksten være størst i starten af perioden, hvor det forventes, at befolkningen vil vokse med 133.000 personer, hvorefter kurven over

antallet af nye indbyggere vil flade mere ud.

Boligmarkedet

Udviklingen i økonomien, erhvervslivet, beskæftigelsen og indbyggertallet hænger sammen og bidrager alle til at fastholde den enormt høje efterspørgsel på boligmarkedet. I 2. kvartal 2022 registrerede Tysklands største bolig-onlineplatform, Immoscout24, at Berlins udlejere i gennemsnit fik 217 henvendelser om ugen pr. lejlighed, når de markedsførte ledige lejligheder i eksisterende boliger på platformen. Når det drejede sig om nybyggede lejligheder fik de 65 henvendelser pr. lejlighed. Samtidig registrerede de, at lejen fra 1. kvartal 2022 til 2. kvartal 2022 i gennemsnitlige var steget henholdsvis 1,4% til EUR 11,10 pr. m² og 4,5% til EUR 15,37 pr. m² om måneden. Til sammenligning var lejen i hele Tyskland i samme periode steget med 2,7% til EUR 7,66 pr. m² i eksisterende boliger og med 3,6% til EUR 10,59 pr. m² i nybyggeri.

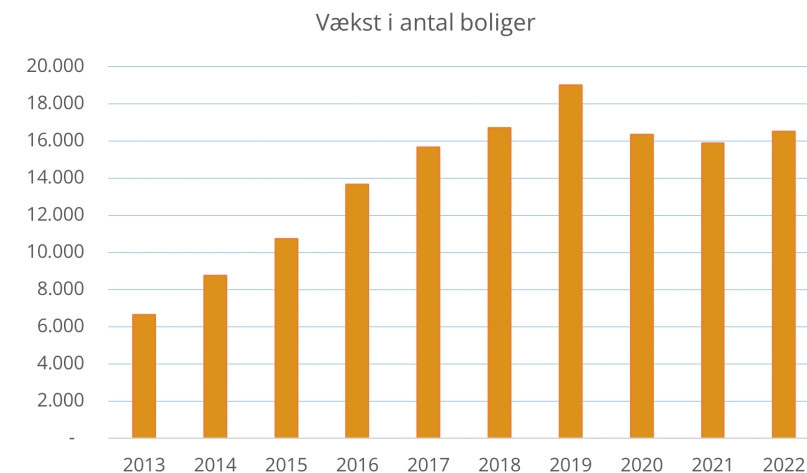
Generelt er der en markant efterspørgsel efter lejligheder i det nederste og mellemste prissegment, hvor lejen maksimalt er EUR 10,99 pr. m², men også blandt de dyrere lejligheder, hvor lejen ligger på EUR 11,00 eller mere pr. m², er efterspørgslen større end udbuddet. Det har derfor også i 2022 været øverst på den politiske agenda i Berlin at få bygget flere nye boliger. Borgmester, Franziska Giffey var gået på valg med visionen om at bygge 200.000 nye boliger inden 2030. Som et nyt tiltag nedsatte hun i 2022 et



udvalg med sig selv for bordenden bestående af repræsentanter fra både byggebranchen, udlejerne og lejerne samt fra byggemyndighedernes side. Hensigten var, at de sammen skulle finde løsninger på udfordringerne med at bygge mange flere boliger – især billige boliger.

At få bygget nye lejligheder har dog fortsat lange udsigter. Aktørerne på markedet har ranglistet de udfordringer, der står i vejen for at få byggeriet op i tempo. I toppen af listen nævnes byggeomkostningerne og manglen på egnede byggegrunde. Desuden oplever bygherrerne modstand mod nybyggerier blandt de eksisterende beboere, som ikke ønsker, at deres parkeringspladser forsvinder, eller at de får en bolig ejendom som nærmeste nabo. I 2022 er der således kun bygget ca. 16.500 nye boliger mod det ønskede 20.000.

Rentestigningerne, som har været den naturlige følge af den stigende inflation i 2022, bidrager også til, at udbuddet af boliger ikke bliver så højt som ønsket, så efterspørgslen efter lejeboliger stiger. De højere renter betyder ligeledes, at den alternative mulighed: at købe en bolig er blevet urealistisk for en stor gruppe borgere. Dermed er lejemarkedet eneste mulighed. Den demografiske udvikling, hvor antallet af ældre stiger giver også et pres på lejeboligmarkedet i Berlin. Dette skyldes, at en stor andel af denne gruppe af borgere, ønsker at sælge deres nuværende ejerbolig og flytte i



Kilde: Amt für Statistik Berlin Brandenburg

en lejet lejlighed i byen. De ældre borgere vil nyde otiummet tæt på restauranter, museer, teatre og andre kulturtilbud. Tilmed har de ofte råd til at bo i de dyre lejligheder på de attraktive adresser. Det må derfor forventes, at bolig efterspørgslen stiger endnu mere i takt med den demografiske udvikling, at erhvervslivet efterspørger flere hænder, eller måske nærmere hjerner, og at Berlin fortsat udvikler sig i en attraktiv retning, så indbyggertallet vokser.

Generelt

Ejere af boligudlejningsejendomme i Berlin kan dermed fortsat se frem til en stabil drift med lave tomgangsprocenter og sikre huslejebetalinger de kommende år. Dog kan det forventes, at de stigende renter, der har medført en kraftig opbremsning i handlen med ejendomme i slutningen af 2022, vil lægge et nedadgående pres på priserne i år.

Berlins økonomi har vist en stor styrke med højere vækstrater end dem man ser i Tyskland generelt og en større robusthed i de udfordrende år. Der er ikke noget, som tyder på, at dette vil ændre sig i de kommende år, hvilket understøttes af den seneste prognose over befolkningsudviklingen, hvor det fremgår, at der forventes en befolkningstilvækst på 187.000 borgere. Startup-virksomhedernes succes med at tiltrække risikovillig kapital er et udtryk for, at Berlins erhvervsliv har fremtiden for sig. Der er en stor sandsynlighed for, at nogle af de nystartede virksomheder vil vokse og bliver fremtidens store koncerner.

Nybyggerier vil naturligvis være vejen frem mod at skaffe en bedre balance mellem udbud og efterspørgsel. Det har dog vist sig vanskeligt at føre ud i livet. Med de højere renter ser det heller ikke ud til at blive nemmere i de kommende år.

ESG-forhold*

Klima- og miljøforhold

Arbejdet med klimadagsordenen sker parallelt med, håndteringen af de globale udfordringer relateret til krigen i Ukraine. Det kan ovenikøbet heller ikke udelukkes, at krigen har bidraget til at speede tempoet op i den grønne omstilling, især når det drejer sig om at finde alternativer til den russiske naturgas. I de kommende år vil der blive sat mere fokus på, at sætte tiltag igang, der bidrager til en mere bæredygtig og grøn forretningsdrift, hvor forbrug og ressourcer hænger sammen. Der vil blive øget opmærksomhed på, hvordan der arbejdes for at begrænse CO₂-udledningen, når der udvikles på selskabets ejendomsportefølje. Det handler om et fælles ansvar for på sigt at leve op til EU's klimamål om at være CO₂-neutral i 2050 og i et endnu større perspektiv om at standse den globale opvarmning.

Det vurderes, at bygninger udgør 40% af det samlede energiforbrug, hvorfor emnet bør prioriteres blandt mange ejendomsselskaber. Det opleves dog, at det umiddelbare fokus i branchen er på bæredygtigt byggeri og certificering heraf. Koncernens portefølje består primært af ejendomme, der i Tyskland defineres som "Altbau". Det betyder ejendommene er bygget før 1949. Disse ejendomme er naturligvis ikke bygget efter samme normer om at spare på energien som nybyggeri. Til gengæld er der tale om ejendomme, hvor flere af dem er over 100 år gamle. De indeholder en grundkvalitet, der gør dem værd at bevare langt ind i fremtiden, hvilket set ud fra et bæredygtighedsprincip ikke er uvæsentligt. Derfor står vedligeholdelse og

renovering som et grundprincip i koncernens pleje af porteføljen.

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har indgået et samarbejde med et tysk firma med at få alle forbrugsdata for ejendommene analyseret, den grønne værdi af udenomsarealer belyst samt foretaget lejerundersøgelser for at undersøge, hvilke muligheder der er for forbedringer i den portefølje, som koncernen ligger inde med.

Når man ser på ejendommens livscyklus, er der en løbende CO₂-belastning forbundet med driften, men den største belastning sker ved at bygge selve ejendommen. Det giver derfor god mening at skabe bygninger, som kan holde i mange år, men også at der er en lyst og en vilje til at passe på dem, fordi der også er tænkt på den arkitektoniske og æstetiske kvalitet af byggeriet. EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har gennem årene konstant arbejdet på at hæve standarden af selskabets bygninger. Det indebærer både at gøre ejendommene mere bæredygtige gennem isolering og udskiftning af vinduer og døre til mere energivenlige løsninger, men samtidig at vælge løsninger som bevarer ejendommens arkitektoniske kvalitet. Hensigten er, at ejendommene bliver stående og bidrager med værdi også de næste 100 år.

Arbejdet med at begrænse CO₂-udledningen fra boligejendomme er i høj grad afhængig af lovgivningen og de politiske prioriteringer. I Berlin er det en kompleks størrelse, fordi der er et paradoks mellem den socialpolitiske og klimapolitiske målsætning.

Førstnævnte ønsker at begrænse lejestigninger og øge udbuddet af billige lejligheder, mens den grønne målsætning om klimavenlige boliger indebærer renoveringer og forbedringer, som alt andet lige vil få huslejerne til at stige. Det betyder, at lovgivningen i nogle tilfælde spænder ben for de mest energivenlige byggeprojekter, fordi de ofte er lidt dyrere. Ligeledes går udviklingen inden for bæredygtige løsninger så hurtigt, at myndighederne, som godkender byggeprojekterne, ikke altid er klar over, at de energivenlige løsninger kan være billigere end alternativet.

Opvarmning og produktion af varmt vand udgør den væsentligste del af den løbende CO₂-udledning fra koncernens ejendomme. Der arbejdes for at begrænse denne udledning ved at udskifte gamle oliefyr til naturgasfyr eller om muligt mere bæredygtige løsninger som for eksempel fjernvarme. Muligheden for at skifte til fjernvarme er naturligvis afhængig af fjernvarmenetværkets udbygning i Berlin. Etablering af solceller på tagene samt etablering af varmepumper er andre tiltag, som koncernen tager i betragtning med henblik på at begrænse den driftsmæssige CO₂-udledning. I 2023 bliver ejere af boligudlejningsejendommene pålagt at betale dele af lejernes energiafgifter. Hvor stor en andel, udlejer skal betale, afgøres af ejendommens energimæssige tilstand. Jo bedre energimærke jo mindre skal udlejer betale heraf og jo mere skal lejer selv betale vice versa. På den måde øges incitamentet til at forbedre ejendommens energitilstand således også.

* Environmental, Social, Governance - Det bemærkes at koncernen ikke er omfattet af kravet om lovpligtig redegørelse efter Årsregnskabsloven, men har valgt frivilligt at omtale nogle af de forhold, som vurderes relevante, og som koncernen prioriterer og allerede har gjort konkrete tiltag for at forbedre.

Sociale forhold

Gode attraktive arbejdsforhold er et væsentligt konkurrenceparameter, når man skal finde og fastholde dygtige medarbejdere til at varetage driften og udviklingen af et selskab som EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S. Koncernen har ikke selv ansat medarbejdere, men har indgået en aftale om at købe disse ydelser hos en samarbejdspartner, hvilket har fungeret siden koncernens etablering. Der er i den sammenhæng fokus på, at koncernens vigtigste samarbejdspartner lever op til kravene om at sikre ordentlige arbejdsforhold for sine medarbejdere.

Samarbejdspartnerens medarbejdere har gennem alle årene arbejdet under overenskomst. Det sikrer gode og ordnede arbejdsforhold. Der har ligeledes været fokus på, at medarbejderne fastholder relevant viden på et højt fagligt niveau gennem kurser og uddannelse. Begge dele bidrager til, at medarbejderne trives og bliver i virksomheden i mange år. Den gennemsnitlige anciennitet hos samarbejdspartnerens medarbejdere var ved årets udgang således over 13 år.

Et andet fokuspunkt handler om arbejdsmiljø og sundhed. Koncernen har i den sammenhæng konstateret, at samarbejdspartneren ikke har anmeldt nogle arbejdsulykker i 2022, og at det gennemsnitlige antal ordinære sygedage pr. medarbejder i 2022 var på 7,8 dage. Samarbejdspartneren lægger stor vægt på sundhed. Der er således kantineordning med fokus på sund og frisktillavet mad. Ligeledes tilbydes alle medarbejdere i virksomheden økonomisk tilskud til at dyrke motion efter eget valg.



Ledelsesforhold

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S arbejder inden for en branche, hvor der er risiko for at blive mødt med tilbud om bestikkelse, når der indgås kontrakter med samarbejdspartnere og leverandører. Det gælder både ved større renoveringsopgaver, ved indgåelse af lejekontrakter og ved handel med ejendomme. For at sikre sig mod dette har koncernen en åben forretningsledelse og fokus på at sikre, at leverandøren eller samarbejdspartneren med det bedste tilbud får opgaven eller kontrakten. Koncernen accepterer ikke bestikkelse og returkommission, og forsøg herpå bliver afvist. Denne politik bliver drøftet åbent hos samarbejdspartnerens medarbejdere og særligt indprentet hos nye medarbejdere. Koncernen har i 2022 ikke registreret forsøg på hverken at modtage eller give bestikkelse eller returkommission.

Koncernens samarbejdspartner har udarbejdet interne regler med henblik på at følge hvidvaskloven og sikre, at intentionerne med loven bliver overholdt. Der er ikke registreret mistanke om hvidvask i 2022.

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, markedsmissbrugsforordningen, 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.

Ændringer i både dansk og tysk lovgivning, der vil kunne påvirke drift af og handel med ejendomme i Berlin kan påvirke koncernens forretningsområder løbende. Koncernen henter rådgivning hos uafhængige eksperter, herunder såvel advokater som revisorer, for at kunne agere på baggrund af nyeste love, regler og praksis og overholde gældende lovgivning.

Koncernens strategi

Koncernen investerer i og driver ejendomme i Tysklands hovedstad, der er attraktive og har potentiale



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 erhvervspark 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 nullerne 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 portefølje 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 markedsforhold for ejendomstypen, 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 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 samtlige ejendomme i 2021 samt for udvalgte ejendomme i 2022. 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 medføre, 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 forpligtelser i henhold til de indgåede lejekontrakter, hvilket vil påvirke koncernens lejeindtægter negativt. Denne risiko er gennem strategien forsøgt minimeret via de 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 lejerens bonitet. Især på større erhvervslejemål udarbejdes der en grundig analyse af lejerens, inden lejekontraktens indgåelse. I det seneste regnskabsår har koncernen haft tab ved misligholdelse af lejekontrakter på 0% af omsætningen, mod 0,43% i 2021, hvilket anses for meget tilfredsstillende. Den lave procentsats skyldes bl.a., at der er tilbageført tabshensættelser vedr. tidligere år i 2022. De lave tabsprocenter vidner om, at udvælgelse af lejerne og løbende

kommunikation er vigtige parametre for at undgå tab.

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, når der erhverves ejendomme, søges efterspørgselsrisikoen 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. Samtidig holdes lejemålene attraktive ved at overholde minimumskrav til vedligeholdelsesstanden.

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 revurderes 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 opdagede skader. En kontinuitet i valg af forvalter og porteføljeplejer betyder stort kendskab til den enkelte ejendom.

Cybersikkerhed

Der er en risiko for, at it-kriminelle vil angribe koncernens it-systemer. Hvis det lykkes kriminelle at bryde ind i koncernens it-systemer eller inficere programmerne med virus, kan data gå tabt, blive låst eller stjålet, så koncernen ikke vil være i stand til at udføre de daglige driftsopgaver i en kortere eller længere periode. For at undgå eller

som minimum begrænse potentielle skaderne ved et it-angreb har koncernen indbygget forskellige sikkerhedstiltag, der beskytter selskabet data, ligesom medarbejderne instrueres i it-sikker adfærd. Endvidere gennemføres løbende test af koncernens it-sikkerhedsprocedurer og -systemer.

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 minimum udgør 80% af fremmedfinansieringen og bankgæld maksimum 20%, hvis bankgæld er nødvendig. Pr. 31. december 2022 er fordelingen på 98% realkreditlån. Det skyldes primært, at der løbende har været mulighed for at opnå tillægsbelåning i de eksisterende ejendomme, som har muliggjort indfrielse af koncernens kreditter. Pt. er der et mindre træk på byggekreditter i forbindelse med udførelsen af taglejligheder. Koncernen har siden starten af 2020 valgt af fordele selskabets realkreditlån i F5-lån, der skulle refinansieres, til F3-, F4- og F5-lån. Dette skete for at fordele renterisikoen ud på flere år. Med omlægningen er refinansieringsdatoerne rullende fordelt. Der henvises til note 13 i koncernen for en oversigt over refinansieringsdatoer. Refinansiering af gælden fandt senest sted 1. januar 2023 og udgjorde ca 30% af realkreditlånene. Som følge af den stærkt stigende rente valgte koncernen at lægge disse lån helt kort i EUR3M for at afvente, at rentemarkederne stabiliserer sig igen. Den øvrige del af selskabets lån er stadig fordelt på F3-, F4- og F5-lån. Omlægningen ændrer ikke på den hidtidige rentestrategi om at fordele selskabets lån på forskellige refinansieringstidspunkter og med forskellige renteprofiler for at sprede risikoen. Samtidig har selskabet en konservativ belåningsgrad, idet denne kun udgør ca. 48% af selskabets ejendomsværdier.

Der er variabel rente på koncernens bankgæld og realkreditlånets bidragsstats, 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. Koncernen afstemmer løbende kreditbehovet med långivere og sørger for, at der altid er et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til at imødekomme uforudsete udgifter. Långivere orienteres løbende om selskabets drift, således afdækkes muligheden for en evt. udvidelse af kreditfaciliteter jævnlgt.

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 finansiell 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 ejendomme.

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 energiforbruget, 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 regnskabsafslæggelse 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. De identificerede risikofaktorer er beskrevet i afsnittet "Risikofaktorer". Generelt søges risikofaktorerne løbende afdækket gennem punkterne controlling, revision, jura samt rapportering på ledelses- og bestyrelsesniveau.

Kontrol- og risikostyringssystemer

Bestyrelsen og direktionen har det overordnede ansvar for koncernens kontrol- og risikostyring i forbindelse med regnskabsafslæggelsesprocessen, herunder overholdelse af relevant lovgivning og anden regulering i forbindelse med regnskabsafslæggelsen. 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 regnskabsafslæggelsen undgås.

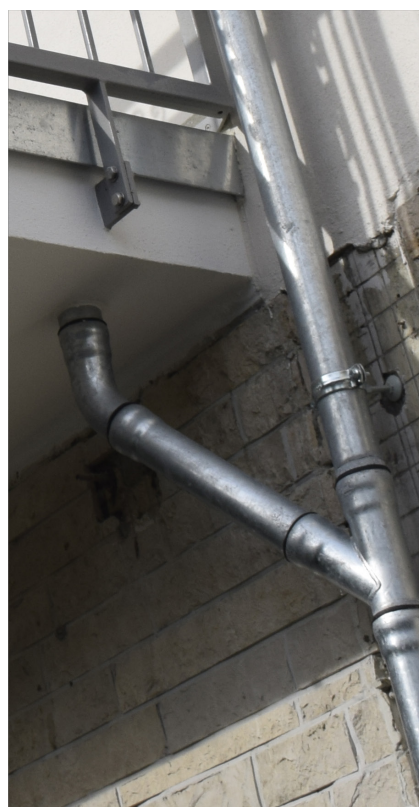
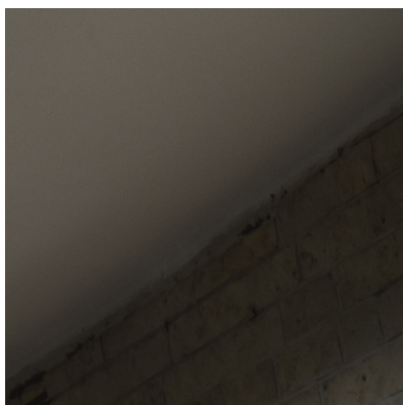
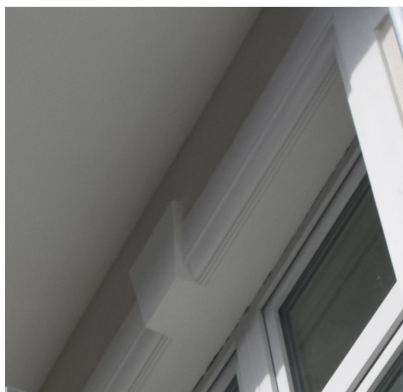
Der tages løbende stilling til koncernens organisation og bemandingen på de væsentligste risikoområder i koncernen.

Kontrolmiljø

Direktionen overvåger løbende overholdelsen af relevant lovgivning og andre forskrifter og bestemmelser i forbindelse med regnskabsafslæggelsen 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 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 fire 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. 31/12 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. 31/12 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. 31/12 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 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
EgnsINVEST Ring Søpark ApS



Ledelsens regnskabspåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 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.

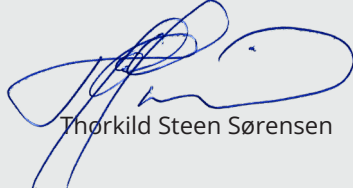
Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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 23. marts 2023

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 2022 - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA

Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 regnskabsbrugerne 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 oprettholder 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.

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

Aarhus, den 23. marts 2023



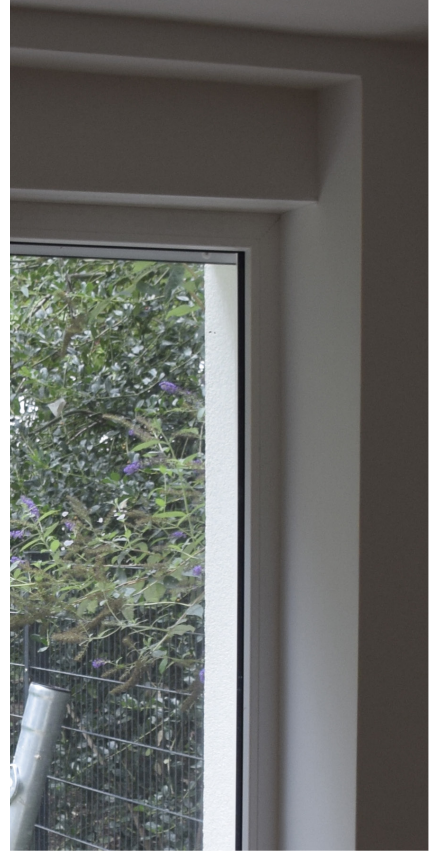
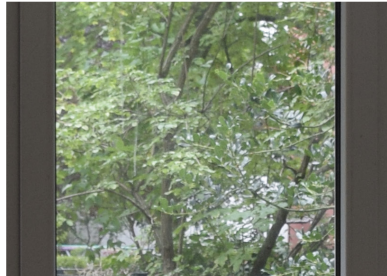
Chris Middelhede
statsautoriseret revisor
MNE 45823

- 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.



Koncernen



EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S

CVR. nr. 30 55 77 51

Koncernens resultatopgørelse

1. januar – 31. december

NOTE	DKK	2022	2021
4	Nettoomsætning	56.353.213	54.651.436
10	Driftsomkostninger	-16.476.337	-15.925.760
	Bruttoresultat	39.876.876	38.725.676
5	Administrationsomkostninger	-3.665.705	-3.629.404
	Resultat af primær drift	36.211.171	35.096.272
6	Finansielle omkostninger	-9.108.125	-8.857.597
	Resultat før dagsværdireguleringer og skat	27.103.046	26.238.675
7	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-11.501.309	121.117.542
	Resultat før skat	15.601.737	147.356.217
8	Skat af årets resultat	-2.626.684	-23.796.215
	Årets resultat	12.975.053	123.560.002
	Fordeling af årets resultat		
	Aktionærerne i moderselskabet	12.555.312	123.080.535
	Minoritetsinteresser	419.741	479.467
9	Resultat pr. aktie		
	Resultat pr. aktie	5,53	52,62
	Resultat pr. aktie, udvandet	5,53	52,62

Koncernens totalindkomstopgørelse

1. januar - 31. december

DKK	2022	2021
Årets resultat	12.975.053	123.560.002
Poster som kan blive reklassificeret til resultatet		
Valutakursregulering ved omregning fra funktionel valuta til præsenteringsvaluta	-19.521	-457.048
Anden totalindkomst i alt	-19.521	-457.048
Årets totalindkomst	12.955.532	123.102.954
Fordeling af årets totalindkomst		
Aktionærerne i moderselskabet	12.535.791	122.623.487
Minoritetsinteresser	419.741	479.467

Koncernens balance – aktiver

Pr. 31. december

NOTE	DKK	2022	2021
	Langfristede aktiver		
	Materielle aktiver		
10	Investeringsejendomme	1.692.177.972	1.596.469.867
	Materielle aktiver i alt	1.692.177.972	1.596.469.867
	Langfristede aktiver i alt	1.692.177.972	1.596.469.867
	Kortfristede aktiver		
	Tilgodehavender		
11	Tilgodehavender hos lejere	964.552	741.268
	Andre tilgodehavender	500.767	365.167
	Periodeafgrænsningsposter	132.840	86.143
	Tilgodehavender i alt	1.598.159	1.192.578
	Likvide beholdninger	5.853.823	5.001.926
	Kortfristede aktiver i alt	7.451.982	6.194.504
	Aktiver i alt	1.699.629.954	1.602.664.371

Koncernens balance – passiver

Pr. 31. december

NOTE	DKK	2022	2021
	Egenkapital		
	Aktiekapital	234.807.000	234.807.000
	Overkurs	2.604.000	2.604.000
	Reserve for valutakursomregning	-1.384.592	-1.365.071
	Overført resultat	518.717.519	508.510.277
	Moderelskabets andel af egenkapital	754.743.927	744.556.206
	Minoritetsinteresser	7.250.422	6.830.681
	Egenkapital i alt	761.994.349	751.386.887
	Forpligtelser		
	Langfristede forpligtelser		
12	Gæld til kreditinstitutter	782.249.334	707.873.945
13	Hensatte forpligtelser	16.452.133	16.790.519
14	Udskudt skat	114.050.090	111.489.978
	Langfristede forpligtelser i alt	912.751.557	836.154.442
	Kortfristede forpligtelser		
12	Bankgæld	18.965.603	7.107.750
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.541.784	5.388.078
	Anden gæld	2.376.661	2.627.214
	Kortfristede forpligtelser i alt	24.884.048	15.123.042
	Forpligtelser i alt	937.635.605	851.277.484
	Passiver i alt	1.699.629.954	1.602.664.371

Koncernens egenkapitalopgørelse

DKK	Aktiekapital	Overkurs	Reserve for valutakurs-omregning	Overført resultat	Moderselskabets andel af egenkapital	Minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 01/01 2021	234.807.000	2.604.000	-908.023	387.777.812	624.280.789	6.351.214	630.632.003
Årets resultat				123.080.535	123.080.535	479.467	123.560.002
Anden totalindkomst			-457.048		-457.048		-457.048
Totalindkomst			-457.048	123.080.535	122.623.487	479.467	123.102.954
Udbetalt udbytte				-2.348.070	-2.348.070		-2.348.070
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
Årets resultat				12.555.312	12.555.312	419.741	12.975.053
Anden totalindkomst			-19.521		-19.521		-19.521
Totalindkomst			-19.521	12.555.312	12.535.791	419.741	12.955.532
Udbetalt udbytte				-2.348.070	-2.348.070		-2.348.070
Egenkapital pr. 31/12 2022	234.807.000	2.604.000	-1.384.592	518.717.519	754.743.927	7.250.422	761.994.349

For regnskabsåret 2022 har bestyrelsen foreslået at udbetale udbytte på DKK 2,35 mio. svarende til 1,00 kr. pr. aktie, der vil blive udbetalt til aktionærerne umiddelbart efter afholdelse af selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2023, 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 2022. Hvis udbyttet vedtages, som foreslået, vil det blive udbetalt til de aktionærer, der er registreret i selskabets ejerbog og herefter fragå egenkapitalen.

Udbytte		2022	2021
Udbytte pr. aktie	DKK	1,00	1,00
Udbyttebetaling	DKK mio.	2,35	2,35



Koncernens pengestrømsopgørelse

NOTE	DKK	2022	2021
	Resultat af primær drift	36.211.171	35.096.272
	Reguleringer til pengestrømme:		
15	Ændringer i driftskapital	-3.708.752	-1.567.447
	Pengestrømme fra primær drift	32.502.419	33.528.825
	Renteudbetalinger	-8.806.273	-8.522.277
	Betaling af selskabsskat	-61.925	-61.705
	Pengestrøm fra driftsaktivitet	23.634.221	24.944.843
	Køb af investeringsejendomme	-79.065.662	0
	Forbedring af investeringsejendomme	-27.454.716	-29.036.148
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-106.520.378	-29.036.148
16	Provenu ved låneoptagelse, netto	86.087.675	7.111.030
	Udbetalt udbytte til aktionærer i moderselskab	-2.348.070	-2.348.070
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	83.739.605	4.762.960
	Årets pengestrøm	853.448	671.655
	Likvider		
	Likvider pr. 1/1	5.001.926	4.333.117
	Årets pengestrøm	853.448	671.655
	Valutakursregulering likvider	-1.552	-2.846
	Likvider pr. 31/12	5.853.823	5.001.926
	Ubenyttet træk på kreditter	35.800.610	47.631.740
	Likvider til rådighed	41.654.432	52.633.666

Koncernens noteoversigt

Note 1	Anvendt regnskabspraksis	48
Note 2	Væsentlige regnskabsmæssige vurderinger og skøn	52
Note 3	Segmentoplysninger	54
Note 4	Nettoomsætning	54
Note 5	Vederlag til ledelsesmedlemmer	54
Note 6	Finansielle omkostninger	54
Note 7	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	54
Note 8	Skat af årets resultat	55
Note 9	Resultat pr. aktie	55
Note 10	Investeringsejendomme	56
Note 11	Tilgodehavender hos lejere	57
Note 12	Gæld til kreditinstitutter	58
Note 13	Hensatte forpligtelser	58
Note 14	Udskudt skat	59
Note 15	Ændring i driftskapital	59
Note 16	Provenu ved låneoptagelse, netto	60
Note 17	Honorar til selskabets generalforsamlingsvalgte revisor	60
Note 18	Kapitalforhold	61
Note 19	Finansielle risici	62
Note 20	Eventualforpligtelser	63
Note 21	Sikkerhedsstillelser og andre økonomiske forpligtelser	64
Note 22	Transaktioner med nærtstående parter	64
Note 23	Begivenheder efter balancedagen	64

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 2022 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 2022 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, "IFRS 16, Covid-19 relaterede lejekoncessioner", "IFRS 3, Referencer til framework" og "IAS 16, Indtægter fra anlægsaktiver under opførelse", "IAS 37, Tabsgivende kontrakter", samt Årlige forbedringer til IFRS som er trådt i kraft, har ikke medført ændringer i anvendt regnskabspraksis.

Vedtaget men ikke-ikrafttrådte standarder forventes ligeledes ikke at få væsentlig påvirkning på regnskabet.

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 2022.

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

Koncernregnskabspræsentationsvaluta er 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

Koncernens noter

gennemsnitskurser, der i al væsentlighed svarer til 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.

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 og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, der kan henføres til erhvervelsen. 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 resultatopgørelsen under posten "Nettofortjeneste ved salg af investeringsejendomme".

Koncernens noter

NOTE 1 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Koncernen måler investeringsejendomme til dagsværdi. I det 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 vurderingseksperter. 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 må på baggrund af dette vurderes til at anvende måling efter 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 nominel 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 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 nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

Indståender på anfordringskonti medregnes til likvide beholdninger.

Koncernens noter

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 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 sommeren 2022. 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. Den langsigtede inflation har været uændret gennem flere år, men er ved opgørelsen af årets diskonteringsrente nu steget til 2%. I gennemsnit er der benyttet en tilbagediskonteringsfaktor på 5,16% mod 4,93% i 2021. Diskonteringsfaktoren for koncernens enkelte ejendomme ligger i spændet 4,57% til 5,93% mod 4,34% til 5,71% i 2021, 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 tilbageførslen af den forfatningsstridige lejelov er der igen indregnet lejeforhøjelser for boliglejen. 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 så snart det skønnes, efter assistance fra eksterne byggerådgivere, at ikke udnyttede byggekvalitetsmeter vil kunne repræsentere en værdi og er realiserbare.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør DKK 1.692 mio. pr. 31. december 2022. 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 ejendommenes værdier falde med DKK 266 mio. Modsat vil et fald på 0,5% betyde en stigning i ejendomsværdierne på DKK 394 mio. Endvidere er der regnet på, hvordan ændringer i finansieringsrenten til fremmedkapital påvirker ejendommenes dagsværdi. Også en ændring af den primære drift kan påvirke ejendommenes 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.

Koncernens noter

FØLSOMHEDSANALYSE AF INVESTERINGSEJENDOMMES DAGSVÆRDI

Afkastkrav i %	Dagsværdi		Egenkapitalforrentning		Indre værdi	
	MDKK		før skat		pr. aktie	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Ændring = -1%	2.734	1.798	89,0%	45,3%	694,01	389,03
Ændring = -0,5%	2.086	1.691	44,8%	33,4%	462,47	350,85
Ændring = -0,25%	1.868	1.642	23,3%	27,4%	384,37	333,47
Basis	1.692	1.596	2,1%	21,5%	321,43	317,09
Ændring = 0,25%	1.547	1.553	-18,8%	15,6%	269,58	301,63
Ændring = 0,5%	1.426	1.512	-39,3%	9,7%	226,11	287,01
Ændring = 1%	1.233	1.437	-79,6%	-2,0%	157,24	260,03

Finansieringsrente, fremmedkapital	Dagsværdi		Egenkapitalforrentning		Indre værdi	
	MDKK		før skat		pr. aktie	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Ændring = -1%	2.303	2.165	62,3%	77,6%	540,04	520,51
Ændring = -0,5%	1.950	1.836	31,8%	49,3%	413,50	402,88
Ændring = -0,25%	1.812	1.708	16,9%	35,4%	364,12	356,89
Basis	1.692	1.596	2,1%	21,5%	321,43	317,09
Ændring = 0,25%	1.588	1.499	-12,6%	7,8%	284,15	282,31
Ændring = 0,5%	1.496	1.414	-27,0%	-5,9%	251,31	251,64
Ændring = 1%	1.342	1.269	-55,6%	-32,9%	196,06	200,01

Bruttoresultat	Dagsværdi		Egenkapitalforrentning		Indre værdi	
	MDKK		før skat		pr. aktie	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Ændring = -1%	1.675	1.581	-0,2%	19,4%	315,43	311,43
Ændring = -0,5%	1.684	1.589	1,0%	20,5%	318,43	314,26
Ændring = -0,25%	1.688	1.593	1,5%	21,0%	319,93	315,68
Basis	1.692	1.596	2,1%	21,5%	321,43	317,09
Ændring = 0,25%	1.696	1.600	2,6%	22,1%	322,93	318,51
Ændring = 0,5%	1.701	1.604	3,2%	22,6%	324,43	319,92
Ændring = 1%	1.709	1.612	4,3%	23,6%	327,43	322,75

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

	2022	2021
Huslejeindtægter, Bolig	40.580.355	39.813.305
Huslejeindtægter, Erhverv	15.772.858	14.838.131
Nettoomsætning i alt	56.353.213	54.651.436

NOTE 5 VEDERLAG TIL LEDELSESLEDLEMMER / DKK

	2022	2021
Bestyrelses honorar	337.500	270.000
Bestyrelses honorar i alt	337.500	270.000

Der har ikke været vederlag til selskabets direktion eller andre ledende medarbejdere i 2022 og 2021. Aflønningen omfattes af selskabets administrationsaftale. Der er ingen fastansatte medarbejdere.

NOTE 6 FINANSIELLE OMKOSTNINGER / DKK

	2022	2021
Valutakurstab, netto	-71.539	-56.890
Renter af gæld til finansieringsinstitutter	-9.036.586	-8.800.707
Finansielle omkostninger i alt	-9.108.125	-8.857.597

NOTE 7 DAGSVÆRDIREGULERING AF INVESTERINGSEJENDOMME / DKK

	2022	2021
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-11.840.309	125.155.542
Dagsværdiregulering af hensatte forpligtelser vedrørende ejendomme*	339.000	-4.038.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt	-11.501.309	121.117.542

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

Koncernens noter

NOTE 8	SKAT AF ÅRETS RESULTAT / DKK	2022	2021
	Aktuel skat	-61.925	-61.705
	Ændring i udskudt skat	-2.638.762	-23.710.177
	Regulering af skat for tidligere år	74.003	-24.333
	Skat af årets resultat i alt	-2.626.684	-23.796.215
	Afstemning af effektiv skatteprocent		
	Beregnet skat af resultat før skat ved en skatteprocent på 16%	-2.496.278	-23.576.995
	Skatteeffekt af:		
	Ikke-fradragsberettigede omkostninger	-204.409	-194.887
	Regulering tidligere år	74.003	-24.333
		-2.626.684	-23.796.215
	Effektiv skatteprocent	16,84%	16,15%

Note 9	RESULTAT PR. AKTIE / DKK	2022	2021
	Resultat pr. aktie	5,53	52,62
	Resultat pr. aktie, udvandet	5,53	52,62
	Resultat pr. aktie for koncernen er beregnet på grundlag af følgende beløb:		
	Årets resultat	12.975.053	123.560.002
	Årets resultat anvendt til beregning af udvandet resultat pr. aktie	12.975.053	123.560.002
	Gennemsnitlig antal aktier (stk.)	2.348.070	2.348.070
	Gennemsnitlig antal aktier (stk.), udvandet	2.348.070	2.348.070

Koncernens noter

NOTE 10 INVESTERINGSEJENDOMME / DKK	2022	2021
Dagsværdi pr. 1/1	1.596.469.867	1.441.514.350
Tilgange, ny erhvervelse	79.065.662	0
Tilgange, forbedringer i eksisterende ejendomme	28.656.497	30.589.244
Årets dagsværdiregulering netto	-11.840.309	125.191.116
Årets valutakursomregning netto	-173.745	-824.843
Dagsværdi pr. 31/12	1.692.177.972	1.596.469.867
Lejeindtægter fra investeringsejendomme	56.353.213	54.651.436
Direkte driftsomkostninger, udlejede arealer	-16.220.954	-15.632.400
Direkte driftsomkostninger, ikke-udlejede arealer	-255.383	-293.360
Bruttoresultat	39.876.876	38.725.676
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-11.840.309	125.191.116
Bruttoresultat inkl. dagsværdireguleringer	28.036.567	163.916.792

Koncernens investeringsejendomme består af 25 ejendomme, som rummer 754 bolig- og 90 erhvervslejemål (715 bolig- og 88 erhvervslejemål pr. 31. december 2021). Disse har en samlet størrelse på i alt 66.798 m² fordelt på henholdsvis 50.757 m² bolig og 16.040 m² erhverv (ialt 63.970 m², 49.019 m² bolig, 14.951 m² erhverv pr. 31. december 2021).

Investeringsejendommene er placeret i følgende områder i Berlin: Charlottenburg, Wilmersdorf, Moabit, Steglitz, Prenzlauer Berg, Mitte, Wedding, Karlshorst, Lichtenberg, Friedrichshain, og Lichtenrade. For gennemgang af væsentlige regnskabsmæssige vurderinger og skøn af investeringsejendommene, henvises til note 2.

Koncernens noter

NOTE 11 TILGODEHAVENDER HOS LEJERE / DKK

Pr. 31/12 udgør tilgodehavender hos lejere:	2022	2021
Forfalden 0-3 mdr.	540.685	226.791
Forfalden 4-6 mdr.	210.516	150.715
Forfalden 6-12 mdr.	1.013.861	1.310.024
I alt	1.765.062	1.687.530
Hensættelse til tab:		
Pr. 1/1	946.262	1.415.301
Årets afgang	-146.016	-468.507
Valutakursomregning	265	-533
Pr. 31/12	800.510	946.262
Tilgodehavender hos lejere	964.552	741.268

I tilgodehavender hos lejere pr. 31. december 2022 indgår tilgodehavender hos lejere til en nominal værdi af TDKK 965 (2021: TDKK 741). 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 12 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER / DKK				2022	2021
Lang gæld	Rente	Refinansiering	Udløber		
Nykredit 1.775.500 Euro F5	0,07%	31.12.2026	31.12.2026	13.158.839	13.147.969
Nykredit 18.000.000 Euro F5	0,07%	31.12.2026	31.12.2026	133.554.590	133.480.944
Nykredit 4.000.000 Euro F5	0,62%	31.12.2022	31.12.2027	29.693.162	29.674.490
Nykredit 12.000.000 Euro F5	0,41%	31.12.2023	31.12.2028	89.039.738	88.988.504
Nykredit 24.308.100 Euro F3	-0,04%	31.12.2022	31.12.2029	180.543.176	180.495.894
Nykredit 19.100.000 Euro F4	0,07%	31.12.2023	31.12.2029	141.864.802	141.828.508
Nykredit 16.200.000 Euro F5	0,21%	31.12.2024	31.12.2029	120.294.668	120.257.636
Nykredit 5.000.000 Euro F3	0,94%	31.12.2024	31.12.2031	37.050.239	0
Nykredit 5.000.000 Euro F4	1,13%	31.12.2025	31.12.2031	37.050.121	0
Lang gæld i alt				782.249.334	707.873.945
Kort gæld	Rente				
Bankgæld	Variabel			18.965.603	7.107.750
Kort gæld i alt				18.965.603	7.107.750

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 / DKK	SALGSFEE
Pr. 1/1	16.790.519
Hensat for året	-339.000
Anvendt i året	0
Valutakursomregning	614
Pr. 31/12 2022	16.452.133

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.

Koncernens noter

NOTE 14 UDSKUDT SKAT / DKK	2022	2021
Udskudt skat relaterer sig til følgende:		
Investeringsejendomme	140.728.197	136.388.319
Incentive fee	-2.637.120	-2.691.360
Øvrige hensættelser	-95.360	-95.360
Fremført underskud tidligere år + årets underskud	-23.738.584	-21.909.227
Valutakursomregning	-207.043	-202.395
Udskudt skat, netto	114.050.090	111.489.978
Udskudt skatteaktiv/-passiv fremgår af balancen som følger:		
Udskudt skatteforpligtelse	114.050.090	111.489.978
Udskudt skat, netto	114.050.090	111.489.978

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 15 ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL / DKK	2022	2021
Ændring i tilgodehavender mv.	-394.396	-73.431
Ændring i leverandørgæld og anden gæld mv.	-3.314.356	-1.494.016
Samlet ændring i driftskapital	-3.708.752	-1.567.447

Koncernens noter

NOTE 16	PROVENU VED LÅNEOPTAGELSE, NETTO / DKK	2022	2021
	Gæld til kreditinstitutter, pr. 1/1	707.873.945	707.805.590
	Pengestrømme	74.208.291	0
	Ikke kontante transaktioner inkl. kursreguleringer	167.098	68.355
	Gæld til kreditinstitutter, pr. 31/12	782.249.334	707.873.945
	Bankgæld, pr. 1/1	7.107.750	9.609
	Pengestrømme	11.879.384	7.111.030
	Ikke kontante transaktioner inkl. kursreguleringer	-21.531	-12.889
	Bankgæld, pr. 31/12	18.965.603	7.107.750
	Provenu ved låneoptagelse i alt	86.087.675	7.111.030
NOTE 17	HONORAR TIL SELSKABETS GENERALFORSAMLINGSVALGTE REVISOR / DKK	2022	2021
	Deloitte:		
	Honorar for lovpligtig revision	258.086	243.518
	Revisionshonorar Deloitte i alt	258.086	243.518
	Revisionshonorar er indregnet under administrationsomkostninger.		

Koncernens noter

NOTE 18 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 48% af balancensummen, mens den udgjorde 45% i 2021.

EgnsINVEST Holding A/S ejer 16,13% af aktierne.
Sparekassen Danmark ejer 8,29% af aktierne.
Sparekassen Kronjylland ejer 7,17% af aktierne.

Aktiekapitalen er fuldt indbetalt.

Bestyrelsen er bemyndiget til i tiden indtil 27. maj 2026 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.

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 19 FINANSIELLE RISICI / DKK

Likviditetsrisiko

Gældsforpligtelserne forfalder som følger	Forfalder			I alt	Regnskabs- mæssig værdi
	inden 1 år	Forfalder 2-5 år	Forfalder 6-20		
2022					
Lån fra kreditinstitutter	14.272.853	573.126.999	288.404.624	875.804.476	782.249.334
Bankgæld	18.965.603	0	0	18.965.603	18.965.603
Leverandør af varer	3.541.784	0	0	3.541.784	3.541.784
Anden gæld	2.376.661	0	0	2.376.661	2.376.661
	39.156.901	573.126.999	288.404.624	900.688.524	807.133.382
2021					
Lån fra kreditinstitutter	7.534.394	423.367.887	313.603.050	744.505.331	707.873.945
Bankgæld	7.107.750	0	0	7.107.750	7.107.750
Leverandør af varer	5.388.078	0	0	5.388.078	5.388.078
Anden gæld	2.627.214	0	0	2.627.214	2.627.214
	22.657.436	423.367.887	313.603.050	759.628.373	722.996.987

De anførte beløb er inklusiv renter, der forventes betalt.

Koncernen har ubenyttet træk på kreditter på DKK 35,80 mio.

	Regnskabsmæssig værdi		Dagsværdi	
	2022	2021	2022	2021
Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris				
Tilgodehavende hos lejere	964.552	741.268	964.552	741.268
Andre tilgodehavender	500.767	365.167	500.767	365.167
Likvide beholdninger	5.853.823	5.001.926	5.853.823	5.001.926
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris				
Gæld til kreditinstitutter	782.249.334	707.873.945	720.523.474	710.895.105
Bankgæld	18.965.603	7.107.750	18.965.603	7.107.750
Leverandør af varer	3.541.784	5.388.078	3.541.784	5.388.078
Anden gæld	2.376.661	2.627.214	2.376.661	2.627.214

Koncernens noter

NOTE 19 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 markededata (dvs. som kurser) eller indirekte (dvs. afledt af kurser). Dagsværdien af gæld til kreditinstitutter er opgjort ud fra offentliggjorte kurser pr. 31. december 2022.

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

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.

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 skete 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. Seneste refinansiering af gælden fandt sted 1. januar 2023 og udgør ca 30% af realkreditlånene. Som følge af den stærkt stigende rente valgte koncernen at lægge disse lån helt kort i EUR3M for at afvente, at rentemarkederne stabiliserer sig igen. Den øvrige del af selskabets lån er stadig fordelt på F3-, F4- og F5-lån. Omlægningen ændrer ikke på den hidtidige rentestrategi om at fordele selskabets lån på forskellige refinansieringstidspunkter og med forskellige renteprofiler for at sprede risikoen. Samtidig har selskabet en konservativ belåningsgrad, idet denne kun udgør ca. 48% af selskabets ejendomsværdier. Skulle selskabets samlede kreditinstitutgæld istedet refinansieres på samme tid og lånefinansieringsrenten stiger eller falder med 1%-point, vil dette betyde øgede eller mindskede renteudgifter med DKK 7,8 mio. med den kreditinstitutgæld, der eksisterer pr. 31. december 2022.

Der er variabel rente på koncernens banklån og realkreditlånets bidragssats, 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 dens kreditbehov med dens 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 11 og afsnittet om risici i ledelsesberetningen.

NOTE 20 EVENTUALFORPLIGTELSE

Der er ingen verserende retssager.

Kontraktlige forpligtelser:

Koncernen har kontraktlige forpligtelser til faste samarbejdspartnere med en uopsigelighed på seks til tolv måneder.

Forpligtelsen, som ikke er indregnet i balancen, udgør TDKK 8.485.

Koncernens noter

NOTE 21	SIKKERHEDSSTILLELSER OG ANDRE ØKONOMISKE FORPLIGTELSE / DKK	2022	2021
	Sikkerhedsstillelser		
	Der er stillet følgende sikkerhed i investeringsejendomme over for koncernens bankforbindelser:		
	Samlet sikkerhedsstillelser	844.303.028	788.529.278
	Samlet regnskabsmæssig værdi af aktiver stillet til sikkerhed	1.692.177.972	1.596.469.867
	Samlet sikret regnskabsmæssig værdi af gæld	782.249.334	707.873.945

Koncernen har ikke foretaget andre pantsætninger eller sikkerhedsstillelser pr. 31/12 2022.

NOTE 22	TRANSAKTIONER MED NÆRTSTÅENDE PARTER / DKK	2022	2021
	Resultatopgørelsen		
	Administrationshonorar EgnsinVEST Management A/S	11.372.820	10.948.407
	Bestyrelseshonorar	337.500	270.000
	Balance		
	Byggerådgivningshonorar og købshonorar til EgnsinVEST Management A/S indeholdt i posten Investeringsejendomme	3.918.623	2.401.097
	Administrationshonorar EgnsinVEST Management A/S indeholdt i posten		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.259.519	1.211.884

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 transaktioner med bestyrelsen og direktionen.

NOTE 23 BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

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

Moderselskabet



EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S

CVR. nr. 30 55 77 51



Moderselskabets resultatopgørelse

1. januar - 31. december

NOTE	DKK	2022	2021
3	Nettoomsætning	37.362.265	35.844.794
9	Driftsomkostninger	-10.307.526	-9.671.875
	Bruttoresultat	27.054.739	26.172.919
4	Administrationsomkostninger	-2.619.080	-2.565.398
	Resultat af primær drift	24.435.659	23.607.521
5	Finansielle indtægter	4.696.897	4.068.788
6	Finansielle omkostninger	-9.867.036	-9.497.195
	Resultat før dagsværdireguleringer og skat	19.265.520	18.179.114
7	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-18.295.155	73.651.357
	Resultat før skat	970.365	91.830.471
8	Skat af årets resultat	-974.684	-21.924.442
	Årets resultat	-4.319	69.906.029

Moderselskabets totalindkomstopgørelse

1. januar - 31. december

DKK	2022	2021
Årets resultat	-4.319	69.906.029
Poster som kan blive reklassificeret til resultatet		
Valutakursregulering ved omregning fra funktionel valuta til præsentationsvaluta	3.250	-226.022
Anden totalindkomst i alt	3.250	-226.022
Årets totalindkomst	-1.069	69.680.007

Moderselskabets balance – aktiver

Pr. 31. december

NOTE	DKK	2022	2021
	Langfristede aktiver		
	Materielle aktiver		
9	Investeringsejendomme	1.096.631.493	1.022.574.565
	Materielle aktiver i alt	1.096.631.493	1.022.574.565
	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	1.267.688.270	1.193.631.342
	Kortfristede aktiver		
	Tilgodehavender		
11	Tilgodehavender hos lejere	746.355	607.494
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	180.597.506	168.834.751
	Andre tilgodehavender	419.655	309.764
	Periodeafgrænsningsposter	111.199	73.023
	Selskabsskat	38.741	35.189
	Tilgodehavender i alt	181.913.456	169.860.221
	Likvide beholdninger	2.827.243	2.822.245
	Kortfristede aktiver i alt	184.740.699	172.682.466
	Aktiver i alt	1.452.428.969	1.366.313.808

Moderselskabets balance – passiver

Pr. 31. december

NOTE	DKK	2022	2021
Egenkapital			
	Aktiekapital	234.807.000	234.807.000
	Overkurs	2.604.000	2.604.000
	Reserve for valutakursomregning	-614.530	-617.780
	Overført resultat	272.208.533	274.560.922
	Egenkapital i alt	509.005.003	511.354.142
Forpligtelser			
	Langfristede forpligtelser		
12	Gæld til kreditinstitutter	782.249.334	707.873.945
13	Hensatte forpligtelser	16.452.133	16.790.519
14	Udskudt skat	91.623.114	90.609.242
	Langfristede forpligtelser i alt	890.324.581	815.273.706
Kortfristede forpligtelser			
12	Banklån	18.965.427	7.107.926
	Gæld til tilknyttede virksomheder	30.974.525	28.406.576
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.763.165	2.425.800
	Anden gæld	1.396.268	1.745.658
	Kortfristede forpligtelser i alt	53.099.385	39.685.960
	Forpligtelser i alt	943.423.966	854.959.666
	Passiver i alt	1.452.428.969	1.366.313.808

Moderselskabets egenkapitalopgørelse

DKK	Aktiekapital	Overkurs	Reserve for valutakursomregning	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 01/01 2021	234.807.000	2.604.000	-391.758	207.002.963	444.022.205
Årets resultat				69.906.029	69.906.029
Anden totalindkomst			-226.022		-226.022
Totalindkomst			-226.022	69.906.029	69.680.007
Udbetalt udbytte				-2.348.070	-2.348.070
Egenkapital pr. 31/12 2021	234.807.000	2.604.000	-617.780	274.560.922	511.354.142
Årets resultat				-4.319	-4.319
Anden totalindkomst			3.250		3.250
Totalindkomst			3.250	-4.319	-1.069
Udbetalt udbytte				-2.348.070	-2.348.070
Egenkapital pr. 31/12 2022	234.807.000	2.604.000	-614.530	272.208.533	509.005.003

For regnskabsåret 2022 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 24. maj 2023, 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 2022. Hvis udbyttet vedtages som foreslået, vil det blive udbetalt til de aktionærer, der er registreret i selskabets aktiebog, og herefter fragå egenkapitalen.

UDBYTTE		2022	2021
Udbytte pr. aktie	DKK	1,00	1,00
Udbyttebetaling	DKK mio.	2,35	2,35

Moderselskabets pengestrømsopgørelse

NOTE	DKK	2022	2021
	Resultat af primær drift	24.435.659	23.607.521
	Reguleringer til pengestrømme:		
15	Ændringer i driftskapital	-2.344.202	-906.368
	Pengestrømme fra primær drift	22.091.457	22.701.153
	Renteindbetalinger	4.696.897	4.068.788
	Renteudbetalinger	-9.564.908	-9.162.740
	Pengestrøm fra driftsaktivitet	17.223.446	17.607.201
	Køb af investeringsejendomme	-79.065.662	0
	Forbedring af investeringsejendomme	-12.680.527	-9.784.611
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-91.746.189	-9.784.611
16	Provenu ved låneoptagelse, netto	86.052.998	7.079.366
	Mellemregning med tilknyttede selskaber	-9.177.178	-11.220.377
	Udbetalt udbytte til aktionærer i moderselskab	-2.348.070	-2.348.070
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	74.527.750	-6.489.081
	Årets pengestrøm	5.007	1.333.509
	Likvider		
	Likvider pr. 1/1	2.822.245	1.491.714
	Årets pengestrøm	5.007	1.333.509
	Valutakursregulering likvider	-9	-2.978
	Likvider pr. 31/12	2.827.243	2.822.245
	Ubenyttet træk på kreditter	35.800.610	47.631.740
	Likvider til rådighed	38.627.853	50.453.985



Moderselskabets noteoversigt

Note 1	Anvendt regnskabspraksis	74
Note 2	Væsentlige regnskabsmæssige vurderinger og skøn	75
Note 3	Nettoomsætning	77
Note 4	Vederlag til ledelsesmedlemmer	77
Note 5	Finansielle indtægter	77
Note 6	Finansielle omkostninger	77
Note 7	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	78
Note 8	Skat	78
Note 9	Investeringsejendomme	79
Note 10	Kapitalandele i tilknyttede selskaber	80
Note 11	Tilgodehavender hos lejere	81
Note 12	Gæld til kreditinstitutter	82
Note 13	Hensatte forpligtelser	82
Note 14	Udskudt skat	83
Note 15	Ændring i driftskapital	83
Note 16	Provenu ved låneoptagelse, netto	84
Note 17	Honorar til selskabets generalforsamlingsvalgte revisor	84
Note 18	Finansielle risici	85
Note 19	Eventualforpligtelser	86
Note 20	Sikkerhedsstillelser og andre økonomiske forpligtelser	87
Note 21	Transaktioner med nærtstående parter	87
Note 22	Begivenheder efter balancedagen	88

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 2022 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 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 sommeren 2022. 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. Den langsigtede inflation har været uændret gennem flere år, men

er ved opgørelsen af årets diskonteringsrente nu steget til 2%. I gennemsnit er der benyttet en tilbagediskonteringsfaktor på 5,14% mod 4,89% i 2021. Diskonteringsfaktoren for moderselskabets enkelte ejendomme ligger i spændet 4,57% til 5,82% mod 4,34% til 5,63% i 2021, 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 halv-årligt. Lejeindtægter tager udgangspunkt i den nuværende lejesituation. Med tilbageførslen af den forfatningsstridige lejelov er der igen indregnet lejeforhøjelser for boliglejen.

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 så snart det skønnes, efter assistance fra eksterne byggerådgivere, at ikke udnyttede byggekvalifikationer vil kunne repræsentere en værdi og er realiserbare.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør DKK 1.097 mio. pr. 31. december 2022. Følsomheden er primært afhængig af markedets forrentningskrav. I øverste tabel på næste side er der taget udgangspunkt i afkastkravet. Hvis eksempelvis afkastkravet stiger med 0,5%-point, vil ejendommenes værdier falde med DKK 177 mio. Modsat vil et fald på 0,5% betyde en stigning i ejendomsværdierne på DKK 262 mio. Endvidere er der regnet på, hvordan ændringer i finansieringsrenten til fremmedkapital påvirker ejendommenes dagsværdi. Også en ændring af den primære drift kan påvirke ejendommenes 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.

Moderselskabets noter

FØLSOMHEDSANALYSE AF INVESTERINGSEJENDOMMES DAGSVÆRDI

	Dagsværdi / TDKK		Egenkapitalforrentning før skat		Indre værdi pr. aktie	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Afkastkrav i %						
Ændring = -1%	1.792	1.156	86,8%	42,3%	465,61	265,66
Ændring = -0,5%	1.359	1.085	42,4%	30,7%	310,55	240,22
Ændring = -0,25%	1.213	1.053	21,1%	24,9%	258,57	228,66
Basis	1.097	1.023	0,2%	19,2%	216,78	217,78
Ændring = 0,25%	1.001	994	-20,2%	13,6%	182,41	207,51
Ændring = 0,5%	920	967	-40,2%	7,9%	153,64	197,81
Ændring = 1%	793	917	-79,1%	-3,2%	108,15	179,93

	Dagsværdi / TDKK		Egenkapitalforrentning før skat		Indre værdi pr. aktie	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Finanseringsrente, fremmedkapital						
Ændring = -1%	1.503	1.403	59,9%	74,0%	362,33	353,72
Ændring = -0,5%	1.268	1.182	29,5%	46,2%	277,94	274,91
Ændring = -0,25%	1.176	1.097	14,8%	32,6%	245,11	244,24
Basis	1.097	1.023	0,2%	19,2%	216,78	217,78
Ændring = 0,25%	1.028	958	-14,2%	6,1%	192,07	194,69
Ændring = 0,5%	967	901	-28,3%	-6,9%	170,32	174,38
Ændring = 1%	865	806	-56,0%	-32,3%	133,79	140,25

	Dagsværdi / TDKK		Egenkapitalforrentning før skat		Indre værdi pr. aktie	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Bruttoresultat						
Ændring = -1%	1.086	1.012	-2,0%	17,2%	212,87	214,13
Ændring = -0,5%	1.091	1.017	-0,9%	18,2%	214,82	215,96
Ændring = -0,25%	1.094	1.020	-0,3%	18,7%	215,80	216,87
Basis	1.097	1.023	0,2%	19,2%	216,78	217,78
Ændring = 0,25%	1.099	1.025	0,7%	19,7%	217,75	218,69
Ændring = 0,5%	1.102	1.028	1,3%	20,2%	218,73	219,60
Ændring = 1%	1108	1.033	2,3%	21,2%	220,68	221,42

Moderselskabets noter

NOTE 3	NETTOOMSÆTNING / DKK	2022	2021
	Huslejeindtægter, Bolig	25.060.144	24.474.729
	Huslejeindtægter, Erhverv	12.302.121	11.370.065
	Nettoomsætning i alt	37.362.265	35.844.794

NOTE 4	VEDERLAG TIL LEDELSESMEDLEMMER / DKK	2022	2021
	Bestyrelseshonorar	337.500	270.000
	Bestyrelseshonorar i alt	337.500	270.000

Der har ikke været vederlag til selskabets direktion eller andre ledende medarbejdere i 2022 og 2021. Aflønningen omfattes af selskabets administrationsaftale. Der er ingen fastansatte medarbejdere.

NOTE 5	FINANSIELLE INDTÆGTER / DKK	2022	2021
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	4.696.897	4.068.788
	Finansielle indtægter i alt	4.696.897	4.068.788

NOTE 6	FINANSIELLE OMKOSTNINGER / DKK	2022	2021
	Valutakurstab, netto	-54.717	-45.353
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	-784.610	-669.575
	Renter af gæld til finansieringsinstitutter	-9.027.709	-8.782.267
	Finansielle omkostninger i alt	-9.867.036	-9.497.195

Moderselskabets noter

NOTE 7	DAGSVÆRDIREGULERING AF INVESTERINGSEJENDOMME / DKK	2022	2021
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-18.634.155	77.689.357
	Dagsværdiregulering af hensatte forpligtelser vedrørende ejendomme*	339.000	-4.038.000
	Dagsværdiregulering i alt	-18.295.155	73.651.357

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

NOTE 8	SKAT / DKK	2022	2021
	Ændring i udskudt skat	-1.051.164	-21.936.226
	Regulering af skat for tidligere år	76.480	11.784
	Skat af årets resultat i alt	-974.684	-21.924.442
	Afstemning af effektiv skatteprocent		
	Beregnet skat af resultat før skat ved en skatteprocent på 16%	-155.258	-14.692.875
	Skatteeffekt af:		
	Ikke-fradragsberettigede omkostninger	-160.241	-186.008
	Indregning af skat fra KG selskaber (skattetransparante enheder)	-735.665	-7.057.343
	Regulering tidligere år	76.480	11.784
		-974.684	-21.924.442
	Effektiv skatteprocent	100,45%	23,87%

Moderselskabets noter

NOTE 9	INVESTERINGSEJENDOMME / DKK	2022	2021
	Dagsværdi pr. 1/1	1.022.574.565	934.438.855
	Tilgange, ny erhvervelse	79.065.662	0
	Tilgange, forbedringer i eksisterende ejendomme	13.759.861	10.923.120
	Årets dagsværdiregulering netto	-18.634.155	77.724.931
	Årets valutakursomregning netto	-134.440	-512.341
	Dagsværdi pr. 31/12	1.096.631.493	1.022.574.565
	Lejeindtægter fra investeringsejendomme	37.362.265	35.844.794
	Direkte driftsomkostninger, udlejede arealer	-10.127.144	-9.450.389
	Direkte driftsomkostninger, ikke-udlejede arealer	-180.382	-221.486
	Bruttoresultat	27.054.739	26.172.919
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-18.634.155	77.724.931
	Bruttoresultat inkl. dagsværdireguleringer	8.420.584	103.897.850

Selskabets investeringsejendomme består af 17 ejendomme, som rummer 457 bolig- og 59 erhvervslejemål (423 bolig og 57 erhverv pr. 31. december 2021). Disse har en samlet størrelse på i alt 42.893 m² (40.530 m² pr. 31 december 2021) fordelt på hhv. 30.481 m² bolig og 12.412 m² erhverv (29.207 m² bolig og 11.323 m² erhverv pr. 31. december 2021).

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

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

Moderselskabets noter

NOTE 10 KAPITALANDELE I TILKNYTTET SELSKABER / DKK	2022	2021
Kostpris 1/1	171.056.777	171.056.777
Kostpris 31/12	171.056.777	171.056.777
Dattervirksomheder:	Ejerandel	Land
EIET 1 A/S, Horsens	94,90%	Danmark
EgnslINVEST 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:	2022	2021
Forfalden 0-3 mdr.	533.976	217.508
Forfalden 4-6 mdr.	206.166	86.446
Forfalden 6-12 mdr.	595.517	985.590
I alt	1.335.659	1.289.544
Hensættelse til tab:		
Pr. 1/1	682.050	1.093.654
Årets afgang	-92.746	-411.784
Valutakursomregning	0	180
Pr. 31/12	589.304	682.050
Tilgodehavender hos lejere	746.355	607.494

I tilgodehavender hos lejere pr. 31. december 2022 indgår tilgodehavender hos lejere til en nominal værdi af TDKK 746 (2021: TDKK 607). 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.

Moderselskabets noter

NOTE 12 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER / DKK

2022

2021

Lang gæld	Rente	Refinansiering	Udløber		
Nykredit 1.775.500 Euro F5	0,07%	31.12.2026	31.12.2026	13.158.839	13.147.969
Nykredit 18.000.000 Euro F5	0,07%	31.12.2026	31.12.2026	133.554.590	133.480.944
Nykredit 4.000.000 Euro F5	0,62%	31.12.2022	31.12.2027	29.693.162	29.674.490
Nykredit 12.000.000 Euro F5	0,41%	31.12.2023	31.12.2028	89.039.738	88.988.504
Nykredit 24.308.100 Euro F3	-0,04%	31.12.2022	31.12.2029	180.543.176	180.495.894
Nykredit 19.100.000 Euro F4	0,07%	31.12.2023	31.12.2029	141.864.802	141.828.508
Nykredit 16.200.000 Euro F5	0,21%	31.12.2024	31.12.2029	120.294.668	120.257.636
Nykredit 5.000.000 Euro F3	0,94%	31.12.2024	31.12.2031	37.050.239	0
Nykredit 5.000.000 Euro F4	1,13%	31.12.2025	31.12.2031	37.050.121	0
Lang gæld i alt				782.249.334	707.873.945
Kort gæld	Rente				
Bankgæld	Variabel rente			18.965.427	7.107.926
Kort gæld i alt				18.965.427	7.107.926

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

SALGSFEE

1/1 2022	16.790.519
Hensat for året	-339.000
Valutakursomregning	614
31/12 2022	16.452.133

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	2022	2021
Udskudt skat relaterer sig til følgende:		
Investeringsejendomme	108.707.840	106.174.542
Incentive fee	-2.637.120	-2.691.360
Øvrige hensættelser	-95.360	-95.360
Fremført underskud tidligere år + årets underskud	-14.185.916	-12.614.092
Valutakursomregning	-166.330	-164.487
Udskudt skat, netto	91.623.114	90.609.242
Udskudt skatteaktiv/-passiv fremgår af balancen som følger:		
Udskudt skatteforpligtelse	91.623.114	90.609.242
Udskudt skat, netto	91.623.114	90.609.242

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	2022	2021
Ændring i tilgodehavender mv.	-287.450	-96.278
Ændring i leverandørgæld og anden gæld mv.	-2.056.752	-810.090
Samlet ændring i driftskapital	-2.344.202	-906.368

Moderselskabets noter

NOTE 16	PROVENU VED LÅNEOPTAGELSE, NETTO / DKK	2022	2021
	Gæld til kreditinstitutter, pr. 1/1	707.873.945	707.805.590
	Pengestrømme	74.208.291	0
	Ikke kontante transaktioner inkl. kursreguleringer	167.098	68.355
	Gæld til kreditinstitutter, pr. 31/12	782.249.334	707.873.945
	Bankgæld, pr. 1/1	7.107.926	10.042
	Pengestrømme	11.844.707	7.079.366
	Ikke kontante transaktioner inkl. kursreguleringer	12.794	18.518
	Bankgæld, pr. 31/12	18.965.427	7.107.926
	Provenu ved låneoptagelse i alt	86.052.998	7.079.366

NOTE 17	HONORAR TIL SELSKABETS GENERALFORSAMLINGSVALGTE REVISOR / DKK	2022	2021
	Deloitte:		
	Honorar for lovpligtig revision	194.246	182.394
	Revisionshonorar Deloitte i alt	194.246	182.394

Revisionshonorar er indregnet under administrationsomkostninger.

Moderselskabets noter

NOTE 18 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		
2022					
Lån fra kreditinstitutter	14.272.853	573.126.999	288.404.624	875.804.476	782.249.334
Bankgæld	18.965.427	0	0	18.965.427	18.965.427
Leverandør af varer	1.763.165	0	0	1.763.165	1.763.165
Anden gæld	1.396.268	0	0	1.396.268	1.396.268
	36.397.713	573.126.999	288.404.624	897.929.336	804.374.194
2021					
Lån fra kreditinstitutter	7.534.394	423.367.887	313.603.050	744.505.331	707.873.945
Bankgæld	7.107.926	0	0	7.107.926	7.107.926
Leverandør af varer	2.425.800	0	0	2.425.800	2.425.800
Anden gæld	1.745.658	0	0	1.745.658	1.745.658
	18.813.778	423.367.887	313.603.050	755.784.715	719.153.329

De anførte beløb er inklusiv renter, der forventes betalt.

Selskabet har ubenyttet træk på kreditter på DKK 35,80 mio.

	Regnskabsmæssig værdi		Dagsværdi	
	2022	2021	2022	2021
Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris				
Tilgodehavende hos lejere	746.355	607.494	746.355	607.494
Andre tilgodehavender	419.655	309.764	419.655	309.764
Likvide beholdninger	2.827.243	2.822.245	2.827.243	2.822.245
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris				
Gæld til kreditinstitutter	782.249.334	707.873.945	720.523.474	710.895.105
Bankgæld	18.965.427	7.107.926	18.965.427	7.107.926
Leverandør af varer	1.763.165	2.425.800	1.763.165	2.425.800
Anden gæld	1.396.268	1.745.658	1.396.268	1.745.658

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 2022.

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 skete 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. Seneste refinansiering af gælden fandt sted 1. januar 2023 og udgør ca 30% af realkreditlåne. Som følge af den stærkt stigende rente valgte koncernen at lægge disse lån helt kort i

EUR3M for at afvente, at rentemarkederne stabiliserer sig igen. Den øvrige del af selskabets lån er stadig fordelt på F3-, F4- og F5-lån. Omlægningen ændrer ikke på den hidtidige rentestrategi om at fordele selskabets lån på forskellige refinansieringstidspunkter og med forskellige renteprofiler for at sprede risikoen. Samtidig har selskabet en konservativ belåningsgrad, idet denne kun udgør ca. 48% af selskabets ejendomsværdier. Skulle selskabets samlede kreditinstitutgæld istedet refinansieres på samme tid og lånefinansieringsrenten stiger eller falder med 1%-point, vil dette betyde øgede eller mindskede renteudgifter med DKK 7,8 mio. med den kreditinstitutgæld, der eksisterer pr. 31. december 2022.

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 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 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 selskabs-skatteovens 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.

Kontraktlige forpligtelser:

Selskabet har kontraktlige forpligtelser til faste samarbejdspartnere med en uopsigelig på seks til tolv måneder.

Forpligtelsen som ikke er indregnet i balancen udgør TDKK 5.705.

Moderselskabets noter

NOTE 20	SIKKERHEDSSTILLELSER OG ANDRE ØKONOMISKE FORPLIGTELSE / DKK	2022	2021
	Sikkerhedsstillelser		
	Der er stillet følgende sikkerhed i investeringsejendomme over for selskabets bankforbindelser:		
	Samlet sikkerhedsstillelser	562.310.948	521.410.198
	Samlet regnskabsmæssig værdi af aktiver stillet til sikkerhed	1.096.631.493	1.022.574.565
	Samlet sikret regnskabsmæssig værdi af gæld	782.249.334	707.873.945

Selskabet har ikke foretaget andre pantsætninger eller sikkerhedsstillelser pr. 31/12 2022.

NOTE 21	TRANSAKTIONER MED NÆRTSTÅENDE PARTER / DKK	2022	2021
	Resultatopgørelsen		
	Administrationshonorar EgnsINVEST Management A/S	7.375.063	7.051.777
	Bestyrelseshonorar	337.500	270.000
	Rente mellemregninger døtre/moder	3.912.286	3.399.213
	Balancen		
	Tilgodehavender hos dattervirksomheder	180.597.506	168.834.751
	Byggerådgivningshonorar og købshonorar til EgnsINVEST Management A/S indeholdt i posten Investeringsejendomme	2.899.663	1.303.057
	Gæld til dattervirksomheder	30.974.525	28.406.576
	Administrationshonorar EgnsINVEST Management A/S indeholdt i posten Leverandør af varer og tjenesteydelser	804.212	749.596
	I alt	215.275.906	199.293.980

Der henvises til note 22 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

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

Årsrapportens fotos

Fotoene i årsrapporten 2022 viser processerne og de færdige resultater af nogle af de bygge- og renoveringsprojekter, EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S er i gang med eller har gennemført de seneste år. Alle fotos er 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