

ÅRSRAPPORT 2018

EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S
CVR. nr. 30 17 40 54





ÅRSRAPPORTENS FOTOS

Fototemaet i årsrapporten er kendte og ikoniske bygninger eller bygningsværker i den tyske hovedstad. Med deres skønhed eller særpræg er de med til at skabe fortællingen om Berlin. Nogle bygninger har en historie, som strækker sig langt tilbage i tiden, mens andre først for nylig er blevet en del af bybilledet. Nogle står alene som monumenter, men indgår samtidig i fællesskabet om at give Berlins bybillede liv.

Alle fotos er egen produktion.

INDHOLDSFORTEGNELSE

04	Selskabsoplysninger
05	Ledelsens påtegning
06	Den uafhængige revisors revisionspåtegning
09	Ledelsesberetning
23	Anvendt regnskabspraksis
27	Resultatopgørelse
28	Balance
29	Egenkapitalopgørelse
31	Noter

Ballerejendom

SELSKABSOPLYSNINGER

Navn og hjemsted

EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S
Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens

CVR-nr.: 30 17 40 54

www.egnsinvest.dk
info@egnsinvest.dk

Telefon: 76 25 01 46
Fax: 76 25 01 50

Bestyrelse

Ane-Lene Kjølby, formand
Jan Skov
Thorkild Steen Sørensen

Direktion

Thorkild Steen Sørensen

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Aktionærer

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

EgnsINVEST Holding A/S, Horsens,
Sparekassen Kronjylland, Randers,
Den Jyske Sparekasse, Grindsted
Sparekassen Vendsyssel, Vrå,
Jyske Bank, Silkeborg

LEDELSENS REGNSKABSPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 for EgnsinVEST Tyske Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i henhold til årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse om de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Direktionen:

Thorkild Steen Sørensen

Bestyrelsen:

Ane-Lene Kjølby
formand

Jan Skov

Thorkild Steen Sørensen

Horsens, den 3. maj 2019

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revision af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

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

Aarhus, den 3. maj 2019

Thomas Rosquist Andersen
statsautoriseret revisor
MNE 31482

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

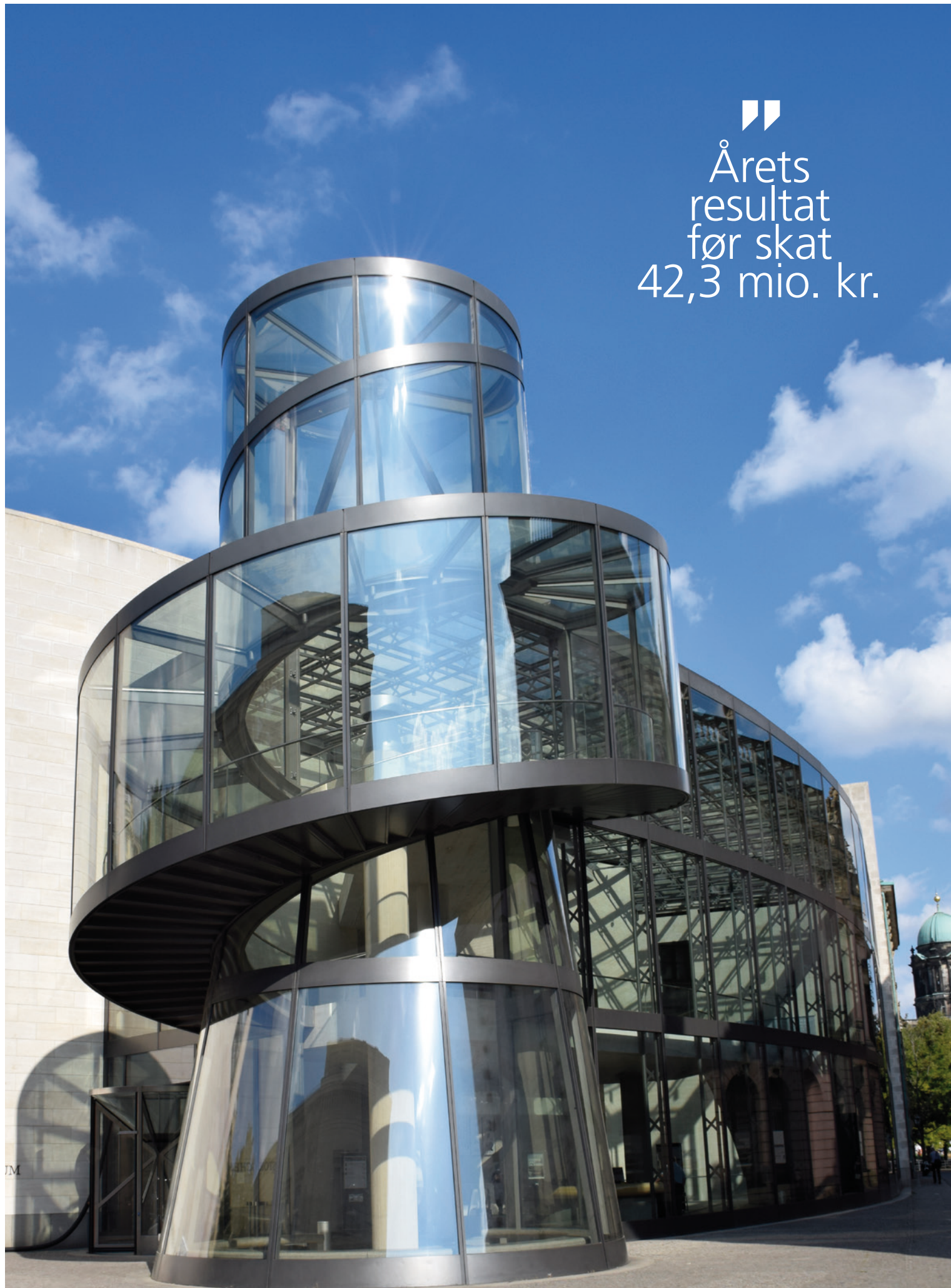
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

”
Årets
resultat
før skat
42,3 mio. kr.



LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabet ejer, driver og udvikler erhvervs- og boligejendomme i Berlin.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat

EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S har realiseret et resultat før skat for 2018 på i alt DKK 42,3 mio., hvilket ledelsen betragter som tilfredsstillende. Af årets resultat udgør værdiregulering af investeringsejendommene DKK 28,3 mio. Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) er på DKK 14 mio. mod DKK 12 mio. i 2017. Stigningen i EBVAT kan blandt andet henføres til erhvervelsen af to ejendomme i første halvår samt en ejendom ultimo året, som har påvirket nettoomsætningen positivt. Endvidere er lejeindtægterne steget grundet lejestigninger ved almindelig gendulejning. Renteudgifterne er faldet, idet bankgæld er indfriet.

Selskabet har en tomgang målt i antal enheder på 10 stk. ved udgangen af regnskabsåret mod fire stk. i 2017. Tomgangsprocenten var dermed 1,3% for boliger og 4,76% for erhverv og samlet 1,66%. At tomgangen er højere end sidste år, skyldes tomme lejemål i ejendommen erhvervet ultimo året.

Værdireguleringen af investeringsejendommene udgør i alt DKK 28,3 mio. Ejendommene i porteføljen er reguleret til dagsværdi med DKK 30,6 mio. og hensættelse til salgs- og incentive-fee med DKK 2,3 mio. Årets værdiregulering er påvirket negativt med erhvervelsen af de tre ejendomme i løbet af året. Det skyldes, at handelsomkostninger på DKK 18,0 mio. udgiftsføres straks, så ejendommene efter købet står opført til dagsværdien. Årets værdireguleringer på ejendommene udgør dermed 3,1% af selskabets samlede aktivmasse.

Værdireguleringerne i året er blandt andet skabt gennem en stadig øget efterspørgsel i markedet og generelle ændringer i markedsløjen, men langt størstedelen fra reovering af ejendomme og enkeltlejemål. På kort sigt har det betydet øgede istandsættelsesomkostninger, men reoveringerne har hurtigt udmøntet sig i højere leje og markedsvurderinger af ejendommene.

De stadig stigende ejendomspriser på markedet fremgår af såvel eksterne valuarvurderinger som af mæglervurderinger. Valuarvurderingerne indhentes i løbet af året i forbindelse med købsundersøgelser og tillægsbelåning til brug for selskabets kreditgivere. Mæglervurderingerne bruges til at understøtte DCF-modellen til værdiansættelse af selskabets ejendomme. Koncernen indtægtsfører potentialet, når der er opnået byggetilladelser på konkrete byggeprojekter, og værdien af en byggeret er vurderet. Den stigende efterspørgsel efter ejendomme i Berlin indebærer tillige, at koncernen får købstilbud på ikke udnyttet potentiale, der indtægtsføres, hvis de vurderes realiserbare.

Grundet den store efterspørgsel er det vanskeligt at finde egnede ejendomme, der lever op til selskabets strategi vedrørende blandt andet beliggenhed og udviklingsmuligheder og til kravet om et solidt afkast. Erfaringer har vist, at visse likvide investorer, som for eksempel pensionkasser, grundet det lave/negative renteniveau er villige til at entrere markedet på meget lave afkast blot for at undgå negativ afkast af likviderne. Selskabets har dog haft gavn af sit store lokale netværk og får tilbudt ejendomme før de bliver udbudt på resten af markedet. Priseniveauet har stadig været en bestemmende faktor i indkøbsprocessen. Ligeledes ændres der ikke på grundigheden i udvælgelsesprocessen. Disse krav var opfyldt, da selskabet i løbet af året kunne indgå aftale om køb af tre ejendomme.

Likvide beholdninger udgør DKK 4,6 mio. ved årets udgang mod DKK 3,0 mio. sidste år. Soliditetsgraden for



LEDELSESBERETNING

selskabet er faldet til 45% mod 51% sidste år på grund af købet af de tre ejendomme. Det er selskabets mål at have en soliditet på minimum 25%. Ved udgangen af 2018 er der kreditfaciliteter til rådighed på DKK 35 mio. og tilsagn om yderligere kredit efter behov, og selskabet er dermed fortsat sikret fornuftig likviditet til at foretage såvel investeringer som renoveringer m.v., og dermed sikre fremtidige pengestrømme.

Selskabets indre værdi er på 269,02 pr. aktie ved årets afslutning mod 246,59 ved begyndelsen af året. Egenkapitalforrentningen før skat udgør 9,9% mod 9,3% sidste år. Sidste år var værdireguleringerne påvirket af salget af en ejendom, værdistigningerne på selskabets ejendomme i 2017 udgjorde derfor en langt større andel af resultatet før skat (DKK 78 mio. kr). Ses der alene på egenkapitalforrentningen før dagsværdiregulering og skat, er denne steget til 3,3% i 2018 fra 3,1% i 2017.

Ledelsens forventninger

Der arbejdes løbende med at optimere driften via højere huslejer og lavere vedligeholdelsesomkostninger, som på sigt vil komme selskabet til gode. Ledelsen forventer, at årets driftsresultat i 2019 før værdireguleringer af investeringsejendomme (EBVAT) vil ligge i intervallet DKK 14,9-15,4 mio., hvilket er DKK 0,9-1,4 mio. højere end det netop aflagte resultat. Til forskel fra 2018 indgår de tre nye ejendomme fuldt ud i 2019 og forøger huslejeindtægterne netto. Det bidrager til forhøjelsen af EBVAT'en.

En stor efterspørgsel efter boliger og erhvervslejemål især til kontor betyder, at tomgangen i Berlin har været faldende gennem flere år. Tendensen forventes at fortsætte i 2019, også i selskabets tomgang. Ledelsens forventninger for 2019 er forbundet med flere usikkerhedsfaktorer, der kan medføre afvigelser i forhold til det udmeldte resultat. Usikkerhederne knytter sig blandt andet til tomgang, ændringer af omkostninger



Ludwig Erhard Haus

til vedligeholdelse af ejendommene samt ændringer i finansieringsforholdene.

Usædvanlige forhold

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

Usikkerheder ved indregning og måling

Selskabets 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. Den i året anvendte opgørelsesmetode og det anvendte afkastkrav er for udvalgte ejendomme understøttet af mægler vurderinger foretaget af eksterne uafhængige mæglere.

Der er endvidere indhentet valuarvurdering til brug for kreditinstitutters vurdering af ejendomsværdierne. Mægler vurderingerne bruges aktivt til at understøtte DCF-dagsværdierne, mens valuarvurderinger bruges til at understøtte markedsudviklingen og dermed indirekte DCF-dagsværdierne. Der henvises til note 6, Materielle anlægsaktiver, for en følsomhedsanalyse ved ændringer i parametrene, der anvendes i DCF-modellen.

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter balancedagen, som vurderes af have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsregnskabet.



LEDELSESBERETNING

1 EJENDOMS PRISERNE



2 INDBYGGERE



3 BESKÆFTIGELSE



4 ERHVERVSLIV



5 BERLINS BUDGET



Berlins udvikling

Rammerne for boligmarkedet i Tysklands største byer, herunder Berlin, er attraktive og fra investorerne er der fortsat en stor interesse i at få ejendomme ind i porteføljen som alternativ til obligationer. Dette skyldes naturligvis den lave rente, men interessen for Berlin bunder i mere end det. Fem forhold peger på en positiv udvikling i Berlin, der rækker langt ind i fremtiden. Disse vil samtidig sikre vækst på ejendomsmarkedet i den tyske hovedstad.

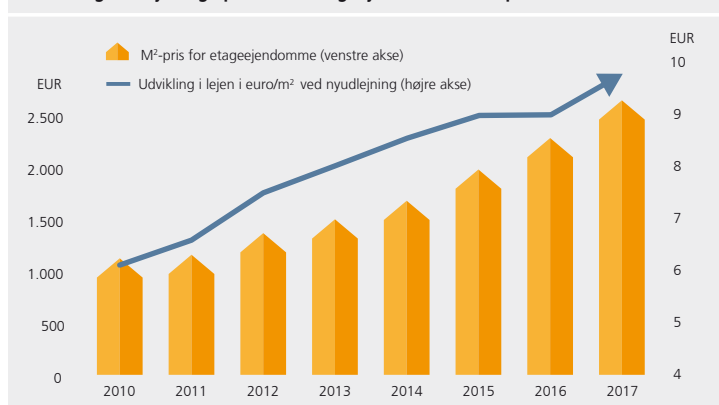


Ejendomspriserne

Det er attraktivt at bo i hovedstæder. Ejendomspriserne i for eksempel Stockholm, København, Paris, Oslo og

London er derfor højere end i andre større byer i samme land, men i Tyskland er ejendomspriserne i Berlin til trods for kraftige stigninger sidste år kun de ellefte højeste, og sammenlignet med hele Europa er der 19 andre byer, hvor kvadratmeterprisen er højere end i Berlin. Meget taler derfor for, at priserne i Berlin langt fra har toppet, hvilket hænger sammen med den udvikling byen i øvrigt er i. Puljen af attraktive ejendomme er blevet større i Berlin som følge af, at byen har udviklet sig. Kvarterer, som tidligere bestod af ret forsømte ejendomme, står i dag nyrenoverede og tiltrækker derfor også attraktive lejere. Denne byudvikling sammen med den stigende efterspørgsel efter boliger betyder, at priserne på ejendomme såvel som lejepriserne er steget. Ejendomspriserne er i perioden 2010 - 2017 steget med godt 136% og lejeprisen med godt 60%. Man skal i den sammenhæng være opmærksom på, at der er store forskelle mellem de forskellige byområder.

Udviklingen i lejen og i prisen for etageejendomme målt på medianen



Kilde: Berliner Hyp/CBRE/GSW Wohnmarkttrapport 2010 til 2018

LEDELSESBERETNING

Den store bevågenhed betyder dog, at skønt puljen af renoverede ejendomme er vokset, er udbuddet af dem som sættes til salg begrænset. I forhold til 2017 faldt transaktionsvolumenen for bolighandler i 2018 således med 24% til 11,9 mia. euro. Når selskabets portefølje skal udvides med nye ejendomme med en attraktiv beliggenhed og pris, kræver det således et stor benarbejde samt et godt kendskab til aktørerne på markedet.



Indbyggere

En forudsætning for vækst på ejendomsmarkedet er en høj efterspørgsel. Her har Berlin været begunstiget med stor vækst i indbyggertallet, som har givet en naturlig afsmitning i efterspørgslen efter boliger. De seneste år er efterspørgslen efter ledige kvadratmeter til erhverv ligeledes vokset. Det har naturligvis sat gang i byggeriet, og mange steder i Berlin ser man nye ejendomme skyde op, men antallet af nye kvadratmeter til både bolig og erhverv står ikke mål med efterspørgslen. Siden 2010 er antallet af indbyggere i Berlin vokset med 360.000 og antallet af husstande med omtrent 220.000. I samme periode er antallet af boliger i byen vokset med knap 65.000. Efterspørgslen er således langt større end udbuddet. Resultatet har været, at tomgangen er faldet fra 2,6% i 2010 til under 1% for boliger i 2017. For kontorarealer er antallet af ledige kontor-kvadratmeter faldet fra 1.500.000 m² i 2010 til 475.000 m² i 2017.

Udfordringen for bygge- og anlægssektoren er, som vi kender det i Danmark. Det er vanskeligt at finde kvalificerede håndværkere og andre folk inden for byggesektoren. Samtidig er udbuddet af ledige byggegrunde begrænset, og priserne er steget meget som følge af den store efterspørgsel. Selvom intentionerne til at

bygge mere er til stede, er der således mange forhindringer, som skal overvindes.



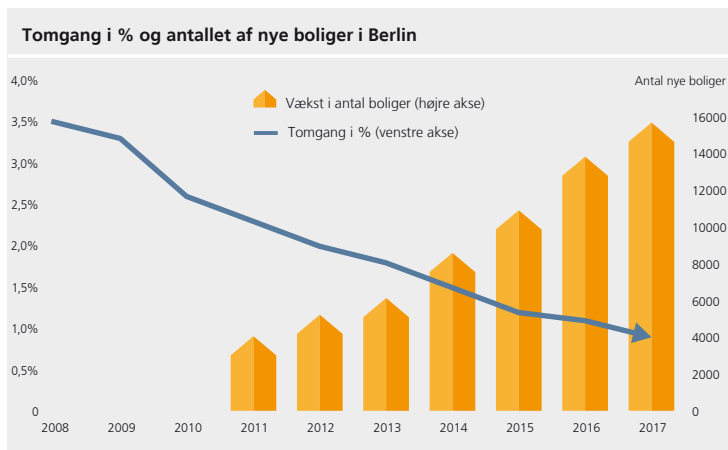
Beskæftigelse

Jobs er et vigtigt parameter, for at tiltrække flere indbyggere. Et nyt job eller mulighederne for et bedre job kan være den primære årsag til, at personer flytter. Det er derfor et vigtigt udviklingsparameter for Berlin, at beskæftigelsen er steget mere end ti år i træk. Alene i perioden 2010 - 2017 er 260.000 flere indbyggere i Berlin kommet i arbejde og heraf udgør akademikere en stadig stigende andel. Fra 2013 til 2018 er antallet af akademikere i arbejde steget med 5 %-point. Samtidig er arbejdsløsheden faldet fra 13,6% i 2010 til 8,1% i 2018 og arbejdsløshedskvotienten nærmer sig landsgennemsnittet i Tyskland. I 2018 var arbejdsløshedskvotienten i Tyskland 5,2%.

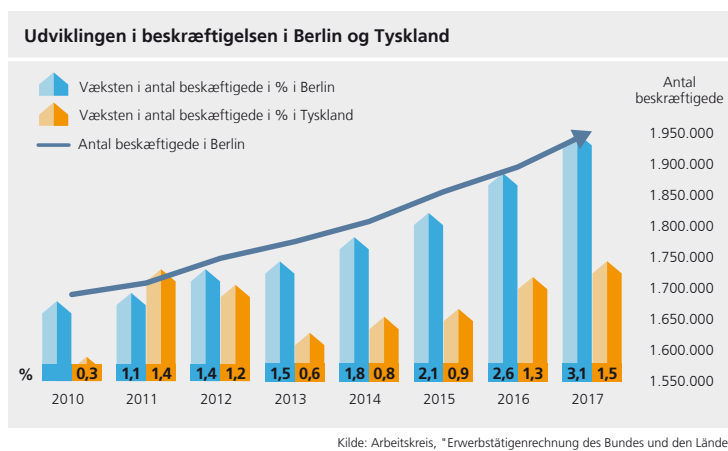


Erhvervsliv

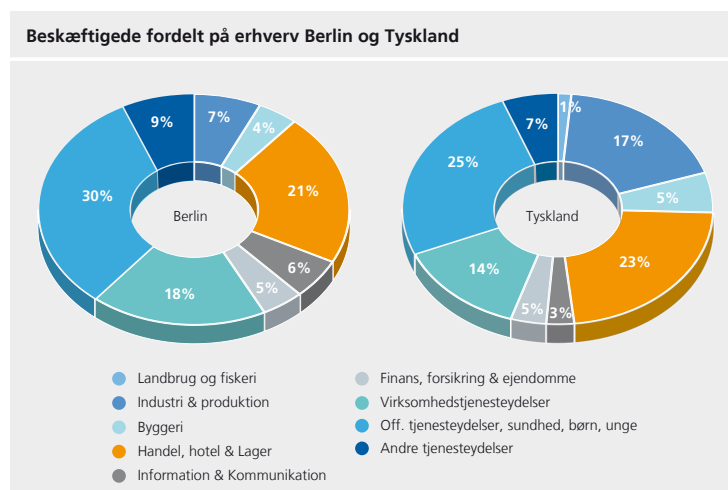
De fleste akademikerjobs er opstået i den videnstunge del af servicesektoren. I modsætning til resten af Tyskland har Berlin få og relativt små industrivirksomheder. Kun 7,1% af arbejdsstyrken er beskæftiget i industrien, mens det i resten af Tyskland er 18,5%. Den store vækst i beskæftigelsen er foregået i servicesektoren. Fremstillingssektoren er traditionelt opdelt i henholdsvis



industri/produktion og byggeri, mens servicesektoren er opdelt i en større række undersektorer, handel/lager/hotel, information/ kommunikation, finans/forsikring/ ejendomme, virksomhedstjenesteydelser og offentlige tjenesteydelser og andre tjenesteydelser. Som hovedstad har Berlin en stor offentlige administration, og andelen af offentlige ansatte er derfor også højere end i Tyskland som helhed (29,6% i Berlin og 24,7% i Tyskland)



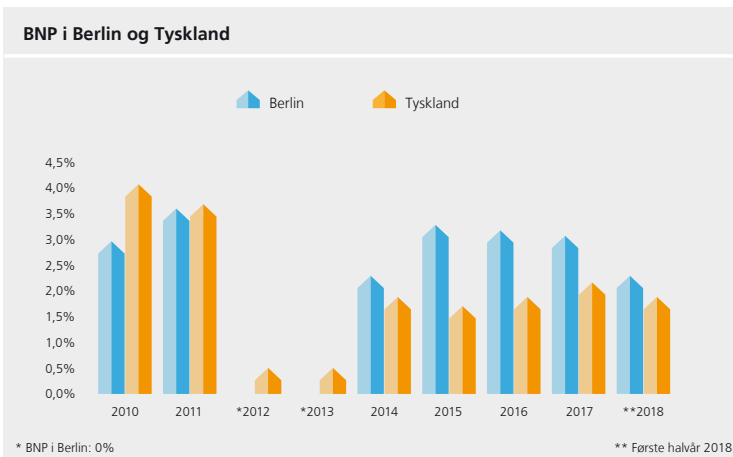
En af de vigtigste sektorer i Berlin, er virksomhedstjenesteydelser. Dette er en bred betegnelse, som dækker over blandt andet liberale erhverv så som virksomhedskonsulenter, it-rådgivning, arkitekter og ingeniør-rådgivning. Udviklingen i virksomhedstjenesteydelser har stor betydning for Berlins økonomi, da knap 30% af omsætningen kommer her fra, ligesom omkring 650.000 er beskæftiget i sektoren.



Den største vækst står informations- og kommunikationsbranchen for. Siden 2010 har den haft en vækst i beskæftigelsen på knap 50%, og særlig i de seneste år er der sket en stor udvikling med årlige vækstrater på over 8%. Udviklingen hænger sammen med, at Berlin er Tysklands iværksætter-hovedstad, og mange af de nye virksomheder arbejder inden for it og kommunikation. I 2017 alene blev der etableret over 500 nye virksomheder inden for it. At iværksætterne søger mod Berlin hænger sammen med, at byen har etableret innovationscentre og netværk målrettet nye virksomheder, som hjælper med at ansætte den rette arbejdskraft og ikke mindst er i stand til at tiltrække risikovillig kapital. I 2017 tiltrak byen EUR 3,0 mia., hvilket i europæisk sammenhæng kun overgås af London.



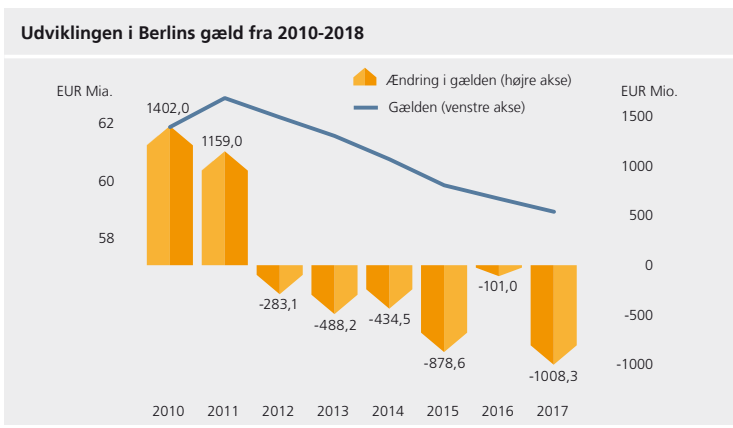
Kilde: Amt für Statistik Berlin Brandenburg



* BNP i Berlin: 0%

** Første halvår 2018

Kilde: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

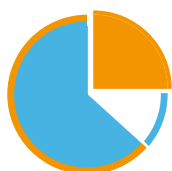


Kilde: Senatsverwaltung für Finanzen



Berliner Philharmonie

LEDELSESBERETNING



Berlins budget

Udviklingen på boligmarkedet, i indbyggertallet, i beskæftigelsen og i erhvervslivet har påvirket Berlins økonomi positivt. Fire år i træk har udviklingen i BNP været bedre i Berlin end i Tyskland som helhed. Det er bemærkelsesværdigt, fordi verdensøkonomien og Tysklands økonomi generelt er præget af usikkerhed grundet Brexit og den verserende handelskrig mellem især USA og Kina. Forklaringen hænger sammen med, at Berlins erhvervsstruktur gør byen mindre konjunkturfølsom end Tyskland som helhed. Den større offentlige sektor holder hånden under økonomien i pressede tider. Det så man især i året efter finanskrisen, hvor Berlin økonomisk klarede sig relativt bedre end Tyskland som helhed. Det betyder normalt også, at væksten ikke kan følge med, når økonomien er inde i en højkonjunktur,

hvilket blandt andet fremgår af BNP-tallene i 2010-13. Den meget positive økonomiske udvikling i Berlin generelt slår dog igennem fra 2014, hvor væksten målt ved BNP overgår den økonomiske udvikling i Tyskland generelt.

Den økonomiske vækst smitter af på husholdningsbudgettet, og i 2018 er det således syvende år i træk, at den tyske hovedstad har overskud. I 2018 endda på et niveau, som overgår rekordresultatet fra 2017. EUR 2,4 mia. lyder overskuddet på i 2018, hvilket er dobbelt så stort som oprindeligt forventet ved årets start og EUR 300 mio. bedre end sidste år. En del af overskuddet bliver lagt til side til fremtidige investeringer i dårlige tider i den dertil indrettede SIWANA-fond. Det sker med henblik på at polstre Berlin så godt, at byen kan foretage store investeringer også i fremtiden uden igen at skulle optage nye lån. Berlin er fortsat meget forgældet, men det højere-end-ventet-overskud betyder, at der også i år kan betales mere af på gælden end forventet. Det eksakte beløb, Berlin har sat af til denne udgiftspost, er endnu ikke lagt fast.



LEDELSESBERETNING

Selskabets strategi

Potentiale i Tysklands hovedstad

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

I starten har projektet handlet om, at Berlin skulle gøres værdig til igen at være Tysklands hovedstad. Byen skulle have et nyt image og derigennem opnå respekt og anerkendelse nationalt såvel som internationalt. Dette er foregået gennem en målrettet og langstrakt indsats, som har involveret etablering og renovering af kulturinstitutioner, udvikling af uddannelsesinstitutioner, oprettelse af erhvervsparker og meget mere. Succesen kan måles ved væksten i indbyggertallet. Som følge heraf er det samtidig lykkedes at få vendt den økonomiske udvikling og i den forbindelse den udvikling, vi oplever på ejendomsmarkedet.

Fra midten af 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.

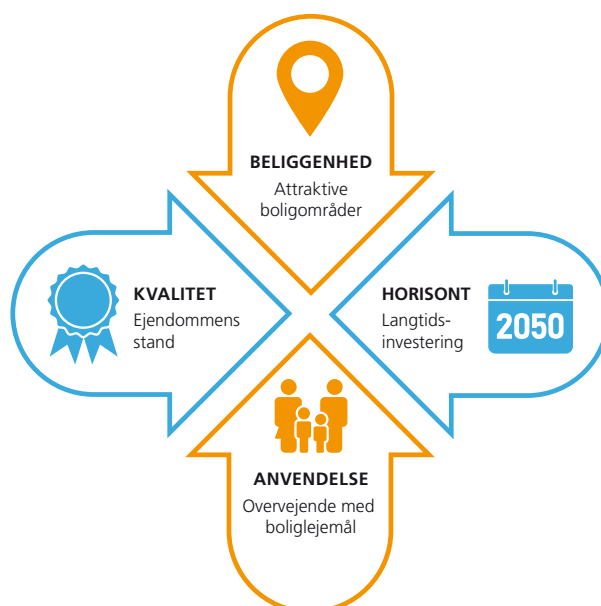
Horisont

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

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

Beliggenhed

Selskabets 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.



LEDELSESBERETNING

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

Selskabets 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.





Rocket Internet Tower



Marie Elisabeth Lüders Haus

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Grundlag for udarbejdelse

Årsrapporten for EgnsinVEST Tyske Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse-B-virksomheder, med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Præsentationsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner. Selskabets funktionelle valuta er euro. Kursregulering ved omregning

fra funktionel valuta til præsentationsvaluta er indregnet direkte på egenkapitalen.

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 henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Bruttoresultat omfatter nettoomsætning, driftsomkostninger og administrationsomkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter ved udlejning af ejendomme indgår i omsætningen. Lejeindtægten indregnes lineært over lejeperioden. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter. Lejeindtægter indregnes i den regnskabsperiode, som lejen vedrører.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger vedrører omkostninger afholdt i forbindelse med drift og vedligeholdelse af selskabets ejendomme.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Regulering af investeringsaktiver samt nettofortjeneste ved salg af ejendomme.

Investeringsejendomme værdireguleres til dagsværdi. De årlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Løbende reguleringer til salgs- og incentive fee indregnes ligeledes i resultatopgørelsen under "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter investeringssejendomme.

Ejendomsporteføljen måles ved første indregning til kostpris tillagt købsomkostninger. Efterfølgende forbedringer, som tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffessummen som forbedring.

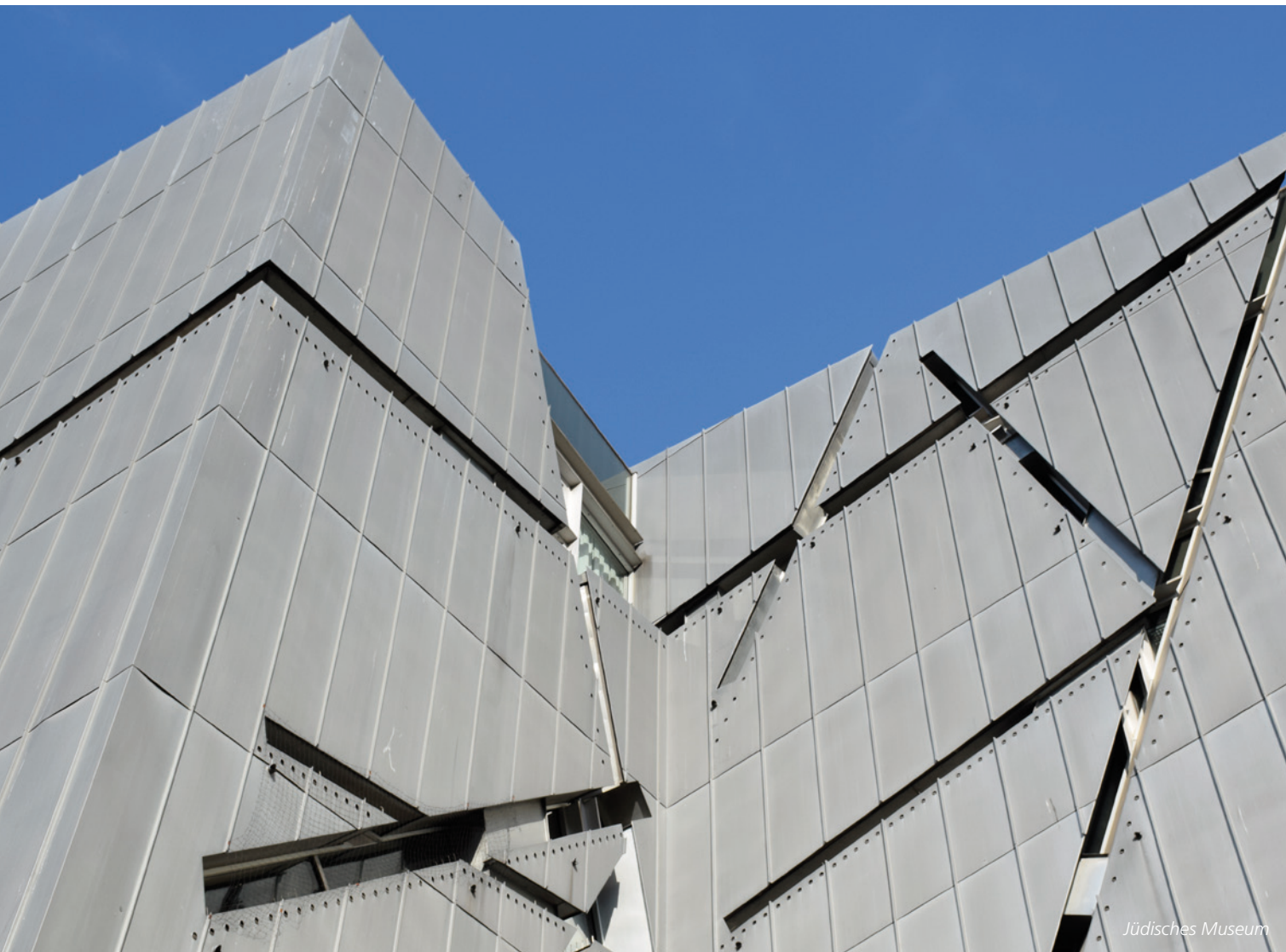
Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en DCF-model. Modellen tager udgangspunkt i ejendommens fremtidige pengestrømme, der tilbagediskonteres med en fastlagt diskonteringsfaktor. Den i året anvendte opgørelsesmetode og den anvendte diskonteringsfaktor er stikprøvevist understøttet af mæglervurderinger foretaget af eksterne mæglere samt af valuarvurderinger. 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 er alle ejendomme over et interval på to til tre år vurderet af en valuar. Hvis der for eksempel søges om tillægsbelåning ved realkreditinstitut vurderes samtlige ejendomme af en valuar inden for det år, der ønskes tillægsbelåning. Der er indhentet valuarvurderinger af udvalgte ejendomme i efteråret 2018 samt valuarvurderinger af samtlige ejendomme i 2017. Valuarvurderingerne anvendes primært til dokumentation af ejendommens dagsværdi over for realkreditinstitut og sekundært til at understøtte markedsudviklingen og selskabets beregnede dagsværdier.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.



Jüdisches Museum

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivningen opgøres efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender og udgør forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og nutidsværdien af forventede fremtidige betalinger.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med den aktuelle skattesats af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til indgåede kontrakter mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse vil medføre et forbrug af virksomhedens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles finansielle gældsforpligtelser til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.



Willy Brandt Haus

RESULTATOPGØRELSE

1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttoresultat	1	20.428.635	18.393.337
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	28.318.252	24.186.106
Resultat før finansielle poster		48.746.887	42.579.443
Finansielle indtægter	3	632.247	998.482
Finansielle omkostninger	4	7.064.492	7.345.171
Resultat før skat		42.314.642	36.232.754
Skat af årets resultat	5	6.611.381	5.649.252
Årets resultat		35.703.261	30.583.502
Resultatdisponering:			
Det disponible beløb udgør:			
Årets resultat		35.703.261	30.583.502
Til disposition		35.703.261	30.583.502
Foreslås af direktionen disponeret således:			
Overført resultat		35.703.261	30.583.502
Disponeret		35.703.261	30.583.502

BALANCE / AKTIVER

Pr. 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		980.048.742	782.565.329
Materielle anlægsaktiver	6	980.048.742	782.565.329
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	5.668.966	5.025.452
Finansielle anlægsaktiver		5.668.966	5.025.452
Anlægsaktiver i alt		985.717.708	787.590.781
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender hos lejere		393.081	134.451
Tilgodehavende selskabsskat		0	29.454
Andre tilgodehavender		581.737	229.135
Tilgodehavender		974.818	393.040
Likvide beholdninger		4.626.781	2.974.955
Omsætningsaktiver i alt		5.601.599	3.367.995
Aktiver i alt		991.319.307	790.958.776

BALANCE / PASSIVER

Pr. 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Egenkapital			
Aktiekapital	8	165.000.000	165.000.000
Overført resultat		278.882.779	241.871.722
Egenkapital		443.882.779	406.871.722
Hensatte forpligtelser			
Øvrige hensatte forpligtelser	9	11.444.371	9.155.675
Hensættelser til udskudt skat	10	48.502.419	45.906.091
Hensatte forpligtelser		59.946.790	55.061.766
Gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter		478.437.087	314.211.047
Langfristede gældsforpligtelser	11	478.437.087	314.211.047
Gæld til kreditinstitutter		88.477	12.598.973
Selskabsskat		4.168.527	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.095.984	1.093.874
Anden gæld		1.699.664	1.121.394
Kortfristede gældsforpligtelser		9.052.652	14.814.241
Gældsforpligtelser i alt		487.489.739	329.025.288
Passiver i alt		991.319.307	790.958.776
Pantsætninger og eventualforpligtelser	12		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktie- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2018	165.000.000	241.871.722	406.871.722
Overført i året	0	35.703.261	35.703.261
Valutakursregulering		1.307.796	1.307.796
Egenkapital pr. 31/12 2018	165.000.000	278.882.779	443.882.779



Shell Haus

SELSKABETS NOTER

	2018 kr.	2017 kr.
Note 1 Adm. og øvrige selskabsomkostninger		
Bestyrelseshonorar	135.000	135.000
Andre eksterne honorarer	1.782.110	1.585.067
Revision og regnskabsmæssig assistance	265.767	233.419
Juridisk og teknisk assistance	68.736	112.263
Øvrige selskabsomkostninger	107.103	96.202
	2.358.716	2.161.951
Der er ingen fastansatte medarbejdere i selskabet		
Note 2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2018 kr.	2017 kr.
Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	30.574.162	25.466.504
Hensættelse til salgs- og incentive fee	-2.255.910	-1.280.398
	28.318.252	24.186.106
Note 3 Finansielle indtægter	2018 kr.	2017 kr.
Øvrige finansielle indtægter	5.310	48.197
Opskrivning af finansielle anlægsaktiver	626.937	950.285
	632.247	998.482
Note 4 Finansielle omkostninger	2018 kr.	2017 kr.
Renteomkostninger	7.037.777	7.225.697
Valutakursreguleringer	17.421	85.449
Urealiserede kursreguleringer	9.294	34.025
	7.064.492	7.345.171
Note 5 Skat af årets resultat	2018 kr.	2017 kr.
Ændring til tidligere år	-116.968	-93.696
Ændring af afsat udskudt skat	6.728.349	5.742.948
	6.611.381	5.649.252

SELSKABETS NOTER

Note 6 Materielle anlægsaktiver

	2018 kr.
Investeringsejendomme	
Kostpris primo	605.532.792
Årets tilgang	164.307.925
Årets afgang	0
Saldo pr. 31. december	769.840.717
Opskrivninger	
Opskrivninger primo	177.032.537
Opskrivninger for året	30.368.859
Opskrivninger afgang for året	0
Valutakursomregning	2.806.629
Opskrivninger ultimo	210.208.025
Regnskabsmæssig værdi ultimo	980.048.742

Selskabets portefølje består af 19 investeringsejendomme, som rummer 532 bolig- og 62 erhvervslejemål. Disse har en samlet størrelse på i alt 45.930 m² fordelt på henholdsvis 37.859 m² bolig og 8.071 m² erhverv. Investeringsejendommene er placeret i følgende områder i Berlin: Charlottenburg, Wilmersdorf, Friedrichshain, Kreuzberg, Mitte, Pankow, Reinickendorf og Postdam.

Investeringsejendommene indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en DCF-model. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige pengestrømme og den anvendte diskonteringsfaktor.

De fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres med diskonteringsfaktoren, hvor der er korrigeret for den enkelte ejendoms risiko. I gennemsnit er der benyttet en tilbagediskonteringsfaktor på 4,72 % mod 4,85% i 2017.

Diskonteringsfaktoren for de enkelte ejendomme ligger i spændet 4,14% - 5,62% mod et spænd på 4,38% - 5,77% i 2017. Følsomheden er primært afhængig af markedets forrentningskrav. Stiger eksempelvis den risikofrie rente med 0,5% vil ejendommens værdi falde med DKK 39,5 mio. Modsat vil et fald på 0,5% i den risikofrie rente betyde en stigning i ejendomsværdierne på DKK 43,5 mio.



Oberbaum Brücke

SELSKABETS NOTER

Note 7 Finansielle anlægsaktiver

	2018
Kostpris	
Kostpris pr. 1. januar	1.560.681
Kostpris pr. 31. december	1.560.681
Opskrivninger	
Saldo pr. 1. januar	3.464.771
Andel af årets resultat	626.937
Valutakursomregning	16.577
Opskrivninger pr. 31. december	4.108.285
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.668.966

Kapitalandelen kan specificeres således:

	Ejerandel	Værdi af ejendoms- andel	Resultat- andel	Egenkapital- andel
EIET 1 A/S, Horsens	5,10%	8.563.947	365.731	3.705.474
EgnsINVEST Warschauer Straße Holding A/S, Horsens*	5,10%	4.693.414	261.206	1.950.359
Valutakursomregning				13.134
			626.937	5.668.966

*Ejerskab af ejendom via datterselskab

SELSKABETS NOTER

Note 8 Aktiekapital

Selskabskapitalen består af 1.650.000 aktier á nominelt DKK 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Aktiekapitalen har været uændret de seneste fem år.

Note 9 Øvrige hensatte forpligtelser

Selskabet har indgået selskabs- og ejendomsadministrationsaftale. Dette indebærer også et incentive fee på en procentdel af den fremtidige avance. Honorarerne er aktiveret som en købsomkostning på ejendommene, mens løbende reguleringer til

forpligtelserne indregnes i "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme" i resultatopgørelsen. Honorarerne forfalder til betaling ved salg af ejendommene og er afsat som en hensat forpligtelse på statusdagen.

Note 10 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelsen til udskudt skat specificeres således:

Investeringsejendomme

Hensættelser

Skatteunderskud

Valutakursomregning

	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme	60.722.909	63.891.017
Hensættelser	-1.957.223	-1.725.210
Skatteunderskud	-10.375.637	-16.228.269
Valutakursomregning	112.369	-31.447
	48.502.419	45.906.091

Note 11 Kort- og langfristede gældsforpligtelser

Af den langfristede gæld forfalder DKK 148.124.604 til betaling senere end fem år mod DKK 0 i 2017.

Selskabets kortfristede gæld til pengeinstitutter er løbende kreditter og forventes ikke indfriet det kommende år.

Note 12 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Der er stillet sikkerhed i aktiver over for selskabets kreditinstitut for i alt DKK 503.620.000. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør TDKK 980.049 pr. 31.12.2018 (2017: TDKK 782.565)



EgnsINVEST
Tyske Ejendomme

Vitus Berings Plads 5 · DK-8700 Horsens
Telefon + 45 7625 0146 · www.egnsinvest.dk