ÅRSRAPPORT 2019

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

EgnsINVEST
Tyske Ejendomme

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling d. 26. maj 2020, Vitus Berings Plads 5, 8700 Horsens.

Dirigent Maibritt Lindstrøm

ÅRSRAPPORTENS FOTOS

Fototemaet i årsrapporten er større og mindre udsnit af selskabets ejendomme samt detaljer på bygningerne både ude og inde.

Alle fotos er egen produktion.

INDHOLD

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

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

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 30. april 2020

Direktionen:

Thorkild Steen Sørensen

Bestyrelsen:

Ane-Lene Kjølby
formand

Jan Skov

Thorkild Steen Sørensen

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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.

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.

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

Aarhus, den 30. april 2020

Thomas Rosquist Andersen
statsautoriseret revisor
MNE 31482

Henrik Brorsbøl Jakobsen
statsautoriseret revisor
MNE 33233

ÅRETS RESULTAT
FØR SKAT
DKK 77,9 MIO.

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 2019 på i alt DKK 77,9 mio., hvilket ledelsen betragter som tilfredsstillende. Af årets resultat udgør værdiregulering af investeringsejendommene DKK 64,7 mio. Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) er på DKK 15,7 mio. mod DKK 14 mio. i 2018. Stigningen i EBVAT kan blandt andet henføres til, at porteføljen blev udvidet gennem akkvisition ultimo 2018, hvilket har bidraget positivt til nettoomsætningen. Ligeledes har selskabet optimeret de eksisterende arealer og derved opnået en højere leje. Renteudgifterne er steget på grund af udvidelsen af porteføljen, men grundet det lave renteniveau, er lånoptagelsen sket på yderst fordelagtige vilkår.

Selskabet har en tomgang målt i antal enheder på 12 stk. ved udgangen af regnskabsåret mod 10 stk. i 2018. Tomgangsprocenten var dermed 1,85% for boliger og 3,33% for erhverv og samlet 2,0%.

Værdireguleringen af investeringsejendommene udgør i alt DKK 62,2 mio. Ejendommene i porteføljen er reguleret til dagsværdi med DKK 64,7 mio. og hensættelse til salgs- og incentivefee med DKK 2,5 mio. Den væsentligste konsekvens ved forslaget om yderligere regulering af lejeloven i Berlin, stop af lejeforhøjelser de næste fem år, valgte selskabet at indarbejde i værdifastsættelsen af selskabets ejendomme allerede ved halvåret, idet selskabet vurderede risikoen for gennemførelse af dette forslag som høj. Ligeledes udmøntede lovforslaget sig i negative værdireguleringer, som dog kunne rummes i de eksisterende opskrivninger, idet markedet stadig har været stigende i 2019.

Værdireguleringerne understøttes af såvel eksterne valuarvurderinger som af mæglervurderinger. Valuarvurderingerne indhentes i løbet af året i forbindelse med købsundersøgelser og til dokumentation af ejendommenes værdier i forhold til koncernens kreditgivere. Mæglervurderingerne bruges til at understøtte DCF-modellen til værdiansættelse af koncernens ejendomme. Koncernen indtægtsfører potentiale, når der er opnået byggetilladelser på konkrete byggeprojekter, eller når værdien af en byggeret er vurderet. Der henvises til afsnittene Ledelsens forventninger og Efterfølgende begivenheder for en nærmere beskrivelse af den nu vedtagne lejebegrænsning.

Årets værdireguleringer på ejendommene udgør 6,0% af selskabets samlede aktivmasse mod 3,1% i 2018. I 2018 var værdireguleringerne ekstraordinært negativt påvirket af store købsomkostninger. Værdireguleringerne er blandt andet skabt gennem den stadige efterspørgsel i markedet, generelle ændringer i markedslejen i 1. halvår 2019, renovering af ejendomme og lejligheder samt inddragelse af eksisterende arealer til boligenheder. (Lovforslaget om fastfrysning af lejen var gældende fra det blev fremsat midt i juni 2019. Derfor har ændringer i markedslejen ikke haft effekt på værdireguleringerne i andet halvår af 2019).

I arbejdet med at lede, drive og udvikle selskabet, udnyttes en bred palette af viden, erfaringer og kompetencer, som erhverves gennem selskabets mangeårige udbyder af managementydelser, EgnsINVEST Management A/S. En af de ydelser er akkvisition. Selskabets fysiske tilstedeværelse på ejendomsmarkedet gennem 15 år betyder, at der er opbygget et netværk af gode kontakter både i Berlin og Danmark. Det kommer løbende selskabet 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. Selskabets tilstedeværelse og netværk gør også, at arbejdet med myndighedsgodkendelser i form af byggetilladelser mv. 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.

LEDELSESBERETNING

Arbejdet fordrer en god kontakt til kompetente rådgivere og til myndighederne i både Danmark og Berlin.

Likvide beholdninger udgør DKK 2,1 mio. ved årets udgang mod DKK 4,6 mio. sidste år. Soliditetsgraden for selskabet er steget til 48% mod 45% sidste år. Det er selskabets mål at have en soliditet på minimum 25%. Ved udgangen af 2019 er der kreditfaciliteter til rådighed på DKK 35,1 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 308,89 pr. aktie ved årets afslutning mod 269,02 ved begyndelsen af året. Egenkapitalforrentningen før skat udgør 16,3% mod 9,9% sidste år, hvor værdireguleringerne var påvirket af købsomkostninger Ses der alene på egenkapitalforrentningen før dagsværdiregulering og skat, er denne uændret i forhold til 2018, 3,3%.

Ledelsens forventninger

Med indførelsen af den nye lejelov i Berlin vil selskabet i 2020 fokusere på at holde vedligeholdelses- og renoveringsudgifter relateret til enkelte lejemål på et balanceret niveau. Derudover vil koncernen fokusere på at nytænke arealer i den eksisterende portefølje for derigennem at forøge de udlejningsbare kvadratmeter, idet disse ikke er omfattet af den nye lov om begrænsning på lejeforhøjelser. Der er forventninger om, at den nye lov vil afføde et fald i håndværkerudgifterne, hvilket dermed kan komme koncernen til gode ved etablering af nye lejligheder. Der er ikke indregnet lejeforhøjelser på lejemål i 2020.

Selskabet har ved udgangen af regnskabsåret omlagt ca. 66% af koncernens låneportefølje, svarende til DKK 315 mio. Omlægningen er sket uden omkostninger for selskabet, idet der var tale om eksisterende F5-lån, der udløb. Som en del af selskabets strategi om at minimere risikoen på renten blev det besluttet at opdele lånet, så det har forskellige udløbstider. F5-lånet er således blevet til et F3-, et F4- og et F5-lån. Såfremt der er rentestigninger de kommende år, betyder det, at lånemassen, der skal refinansieres, er mindre, hvorved renterisikoen minimeres. Omvendt vil et rentefald kunne komme selskabet hurtigere til gode. Det lave renteniveau ved udgangen af 2019 betyder, at renten for de omlagte lån nedsættes med 0,5%-0,65% årligt de næste tre til fem år, svarende til en årlig rentebesparelse på DKK 2,2 mio.

Ledelsen forventer, at årets driftsresultat i 2020 før værdireguleringer af investeringsejendomme (EBVAT) vil ligge i intervallet DKK 15,7 - 16,2 mio., hvilket er DKK 0-0,5 mio. højere end det netop aflagte resultat. Nettoomsætningen forventes mindsket med ca. DKK 0,6 mio. i 2020, idet indvirkningerne af den nye lejelov er indarbejdet, hvilket forventes at påvirke omsætningen negativt med DKK 0,6 mio. Selskabet har haft ekstraordinære lave driftsomkostninger, der ikke kan forventes at holdes på samme niveau i 2020. Der forventes en rentebesparelse på DKK 2,2 mio. som følge af den nævnte låneomlægning.

Ledelsens forventninger for 2020 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 til vedligeholdelse af ejendommene, politiske forhold samt ændringer i finansieringsforholdene. Udbruddet og spredningen af COVID-19 i starten af 2020 har endnu

ikke haft indvirkning på selskabets indtjening, men der foreligger en vis usikkerhed om, hvorvidt det vil kunne få betydning senere med hensyn til den fremtidige betalingsevne hos nogle af selskabets erhvervslejere. Erhvervslejere udgør ca. 25% af koncernens omsætning. Ledelsen mener dog, at det ikke på nuværende tidspunkt er muligt at vurdere, om det på sigt vil få tomgangen til at stige og dermed påvirke EBVAT, hvorfor risikoen p.t. ikke indregnes i forventningerne for 2020.

Usædvanlige forhold

Det må forventes, at der vil opstå en række tvivlsspørgsmål som følge af lejeloven, der blev vedtaget 31. januar 2020. Det kan skabe usikkerhed på mindre dele af omsætningen, idet dele af loven ikke er klart beskrevet. Den del af loven, der vedrører disse usikre forhold, træder dog først i kraft fra december 2020 og vil således ikke påvirke omsætningen væsentlig for 2020. Det er allerede nu meldt ud, at loven vil blive indbragt for forfatningsdomstolen, idet loven fra flere sider betegnes som forfatningsstridig. Koncernen vil i løbet af året sammen med juridiske rådgivere følge udviklingen tæt og foretage de nødvendige tilpasninger i porteføljen, således at driften af koncernen justeres i forhold til den nye lov med henblik på fortsat at optimere koncernens EBVAT. Udbruddet og spredningen af COVID-19 i starten af 2020 har endnu ikke haft indvirkning på koncernens indtjening, men der foreligger en vis usikkerhed om, hvorvidt det vil kunne få betydning senere med hensyn til den fremtidige betalingsevne hos nogle af selskabets erhvervslejere. Erhvervslejere udgør ca. 25% af koncernens omsætning. Ledelsen mener dog, at det ikke på nuværende tidspunkt er muligt at vurdere, om det på sigt vil få tomgangen til at stige og dermed påvirke EBVAT, hvorfor risikoen ikke indregnes. De beskrevne forhold vurderes ikke at have væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet, ligesom der ikke er indtruffet andre betydningsfulde hændelser efter balancedagen, som kan ændre på bedømmelsen.

LEDELSESBERETNING

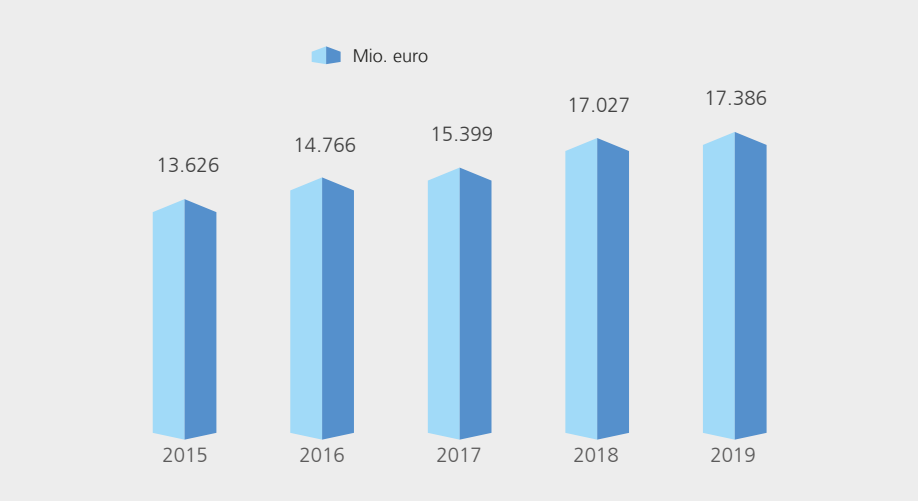
Berlins udvikling

I 2019 kunne Berlin fejre 30 års jubilæum for murens fald og se tilbage på tre årtier, hvor byen har gennemlevet en stor positiv forandring. Investeringer i infrastruktur, kulturinstitutioner store statslige byggerier og boligområder har skabt en rivende udvikling i byen. Projekterne har bidraget til at binde den delte by sammen igen og ikke mindst skabt basis for, at Berlin har kunnet leve op til sin genvundne status som Tysklands hovedstad. Ligeledes har de dannet grundlaget for den popularitet, byen nyder, som danner grundlaget for dens økonomiske udvikling.

Berlins budget

For ottende år i træk har Berlin overskud på statsfinanserne og slutter året med et overskud; i 2019 på EUR 1,6 mia. Den positive økonomiske udvikling er afspejlet i BNP, hvor Berlin klarer sig bedre end de øvrige tyske delstater. Efter de første seks måneder af 2019 var BNP i Tyskland steget med 0,4% i forhold til året før. I Berlin var BNP i samme periode steget med 1,9% i forhold til året før. Ligeledes har væksten i økonomien givet øgede skatteindtægter, som siden 2015 er steget med 27%.

Skatteindtægter i Berlin 2015 - 2019



Kilde: Senatsverwaltung für Finazen, Berlin.de

BERLINS BUDGET INDBYGGERE EJENDOMSMARKED

BESKÆFTIGELSE ERHVERVSLIV

LEDELSESBERETNING

Beskæftigelse

Den positive økonomiske udvikling er et udtryk for, at det går godt for de berlinske virksomheder. Sådan har det været gennem en lang årrække. Berlin har haft en vækst over gennemsnittet i Tyskland på 1,2% siden 2008. Dette er afspejlet i beskæftigelsen. Som det

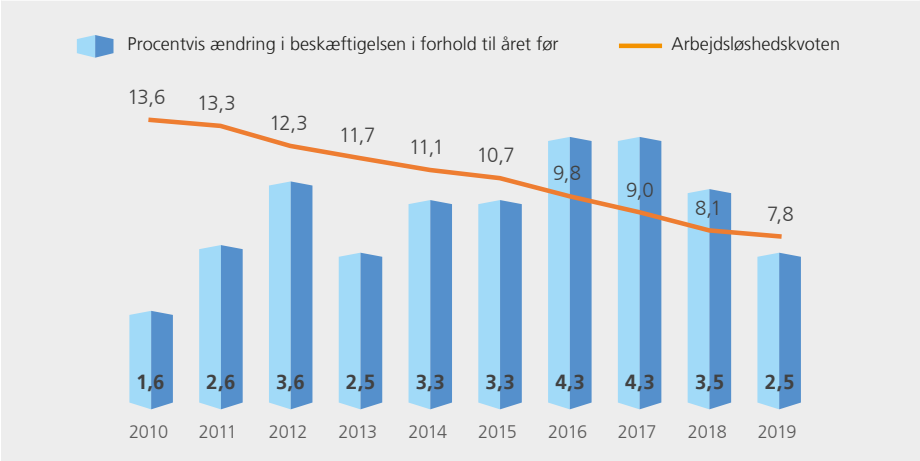
fremgår af figuren, er væksten i beskæftigelsen positiv, og siden 2010 er flere personer kommet i arbejde end året før. I 2019 er beskæftigelsen i Berlin steget med 2,5%. Sammenlignet med udviklingen i Tyskland som helhed er Berlin den delstat, hvor beskæftigelsen er vokset mest både i 2019 og tidligere og der er især i de seneste år kommet mere kvalitet i de job, der udbydes. Blandt andet skabes hver femte nye job inden for it- og kommunikationsbranchen, hvor lønnen er højere end gennemsnittet.

Erhvervsliv

Både industrisektoren og den virksomhedsnære servicesektor i Berlin har haft vækst i de første ni måneder af 2019. Den virksomhedsnære servicesektor udgør knap 30% af omsætningen i de berlinske virksomheder og har derfor en stor indflydelse på den samlede

økonomi i Berlin. I alt har sektoren haft en økonomisk vækst på 5,2% og øget beskæftigelsen med 3,9%. Det er især it-virksomhederne, som oplever en markant vækst. I de første tre kvartaler af 2019 har de haft en vækst på 12,4% og øget beskæftigelsen med 14,5%. Industrisektoren har i samme periode haft en økonomisk fremgang på 5,7%. Særligt medicinalindustrien, som udgør 33% af omsætningen inden for sektoren, har haft et godt år med en vækst på 10,3%. Byggebranchen har lidt under manglen på kvalificeret

Ændring i beskræftigelsen og udvikling i arbejdsløshedskvoten i Berlin



Kilde: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

arbejdskraft. Ordretilgangen har været positiv og er vokset med 2,7% i de tre første kvartaler af 2019, men udfordringer har betydet et mindre fald i omsætningen på 1% for byggebranchen.

Udfordringen for bygge- og anlægssektoren i Berlin har været den samme som i Danmark. Det har været vanskeligt at finde kvalificerede håndværkere og andre folk inden for byggesektoren. Samtidig har udbuddet af ledige byggegrunde været begrænset, og priserne er steget meget som følge af den store efterspørgsel. Selvom intentionerne til at bygge mere er til stede, har der således været mange forhindringer, som skulle overvindes. Som tidligere nævnt forventes dette at ændre sig i år blandt andet ved lavere håndværkerudgifter grundet Mietendecel.

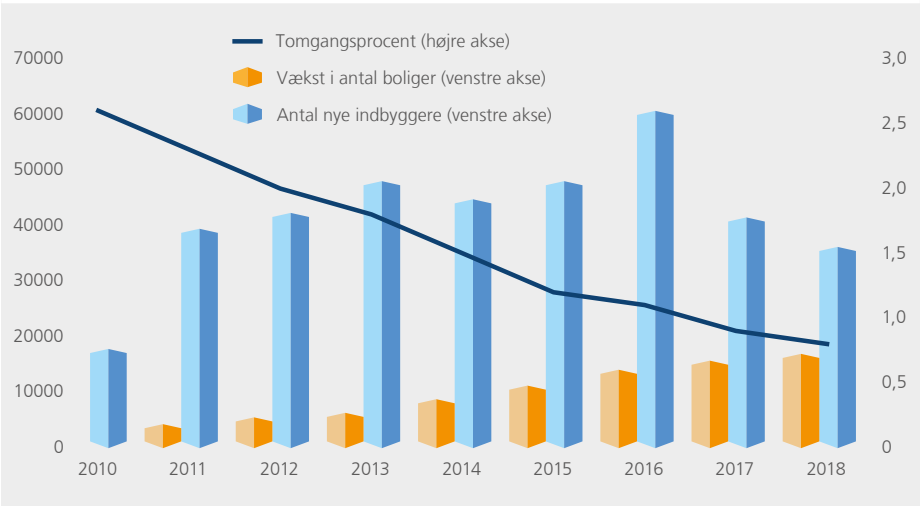
Om det er adgangen til arbejdskraft, der får erhvervslivet til at blomstre, eller det er væksten i erhvervslivet og dermed udsigten til arbejde, som tiltrækker flere indbyggere vides ikke, og sandsynligvis er det en kombination af begge dele. Udviklingen er positivt for Berlin og har blandt andet kunnet aflæses ved en faldende arbejdsløshed, som alene siden 2010 er faldet med 5,8 procentpoint fra 13,6% til 7,8%, hvilket ligeledes kan aflæses i figuren på side 14.

Den innovative del af erhvervslivet, der hvor nye forretningsidéer og opfindelser bliver født, har haft særlig stor succes. Byens nye virksomheder inden for it og digitale løsninger lykkedes i 2019 med at tiltrække EUR 3,7 mia. risikovillig kapital. Det er 41% mere end sidste år og udgør over halvdelen af det samlede beløb, som er tilfaldet nye virksomheder i Tyskland. Det cementerer således også Berlins status som Tysklands start-up-hovedstad.

Indbyggere

For ejendomsbranchen er væksten i økonomien og i særlig grad udviklingen i indbyggertallet interessant.

Tomgangsprocent og antal af nye indbyggere og nye boliger i Berlin



Kilder: Statista og egen tilvirkning via Amt für Statistik Berlin Brandenburg

LEDELSESBERETNING

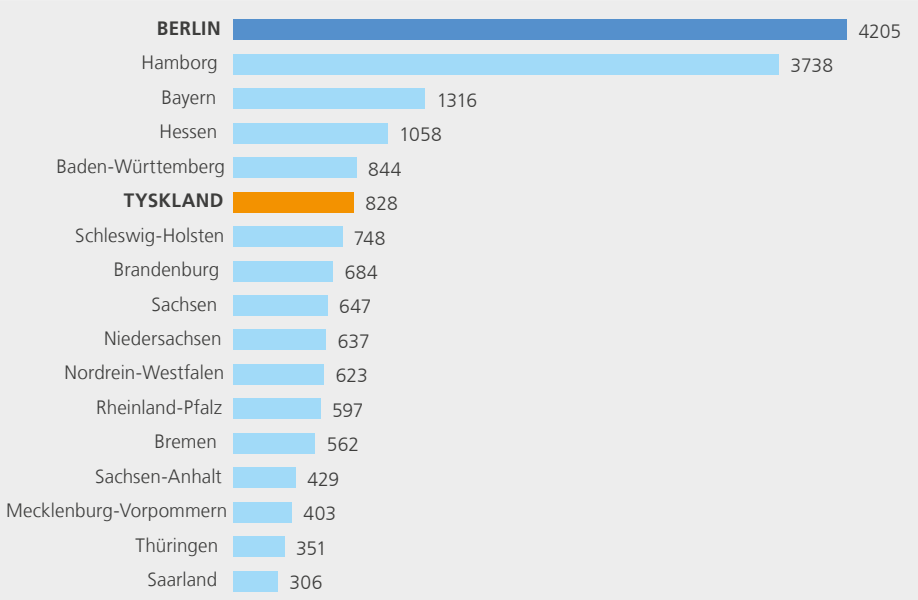
Berlin har oplevet en massiv tilflytning gennem en lang årrække. 2019 er ingen undtagelse, dog ser det ud til at væksten i antallet af nye berlinere er mindre, end den har været de seneste år. Ved udgangen af 2019 havde byen 3.769.495 indbyggere, hvilket er 21.347 flere end ved starten af året. Ifølge prognoser forventes Berlin i perioden fra 2017 til 2030 at få en befolkningstilvækst på 9,6%, hvilket svarer til 348.000 indbyggere. En stor del af de nye indbyggere (155.900) vil være børn eller unge under 20 år, hvilket indikerer, at Berlins fremtid også efter 2030 har gode vilkår.

Ejendomsmarked

Der har i det meste af verden længe været en bevægelse i gang, hvor borgere flytter fra land til by. I Berlin har den udvikling været meget mærkbar, og lejemarkedet har derfor gennem en årrække været præget af en stadig stigende efterspørgsel og et stadig mindre udbud. Særligt i det billigste og midterste prissegment mangler byen boliger. Den tyske hovedstad har fået over 360.000 flere indbyggere i de seneste 10 år, men byggeriet af nye boliger er slet ikke fulgt med. Med de faldende tomgangsprocenter er lejeprisen naturligvis steget, og boligpolitik er blevet en vigtig sag som er kommet til at fylde meget på den politiske dagsorden. I 2019 førte det til et lovforslag om at lægge låg på lejestigninger, det såkaldte "Mietendeckel". Loven blev vedtaget af det berlinske parlament i januar 2020 og er netop trådt i kraft.

Der har været og er fortsat en massiv kritik af loven, blandt andet fordi den tilgodeser de berlinere, som allerede har et sted at bo, men ikke bidrager til, at der kommer flere boliger og dermed ikke afhjælper det reelle problem om et for lille udbud i forhold til efterspørgslen. En anden del af kritikken baserer sig på, at

Etageejendomme - omsætning i mio. euro pr. transaktion i 2018



Kilde: Der Immobilienmarkt in Deutschland

flere juridiske eksperter har udtalt, at loven er forfatningsstridig og dermed ugyldig. Den er derfor indbragt for den tyske forfatningsdomstol.

Debatten og lovforslaget har ikke ændret på værdiudviklingen af ejendomsmarkedet i Berlin, som også i 2019 var positiv. For en 60 m² bolig skulle man i 2018 betale EUR 3.991 pr. m² i gennemsnit. I 2019 var prisen steget til EUR 4.300 pr. m².

Med hensyn til antallet af transaktioner, hvor ejendomme skifter hænder, stammer de seneste data fra 2018. Her fremgår, at der var stor efterspørgsel efter ejendomme i Berlin sammenlignet med resten af Tyskland, men at antallet af handler var færre. Til gengæld var de blevet større målt i værdi. I alt blev der foretaget 31.000 transaktioner med etageejendomme i Tyskland i 2018 til en værdi af EUR 26 mia. Kun 600 af dem eller 2% fandt sted i Berlin, men de udgjorde EUR 2,4 mia. euro eller 9%, målt i værdi. Det betyder, at Berlin sammenlignet med de øvrige delstater i Tyskland lå i toppen målt på den gennemsnitlige værdi af transaktionerne, hvilket fremgår af figuren. I Berlin var den gennemsnitlige værdi af en transaktion EUR 4.205 mio., mens den i Tyskland som helhed var EUR 828 mio.

Den økonomiske udvikling i Berlin samt prognosen for befolkningstilvæksten viser, at der fortsat vil være stor efterspørgsel efter lejligheder i Berlin.

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

Det er selskabets formål at være investeret i en anlægsbeholdning af ejendomme i Berlin og området omkring 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

Strategien indebærer, at ejendommene i porteføljen skal være beliggende i attraktive boligområder i Berlin og området omkring 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 inklusiv randområdet omkring Berlin hele tiden udvikler sig, betyder det, at de attraktive boligområder løbende vil udvide sig og omfatte nye distrikter og bydele.

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 akkvisition af ejendomme er bygningens kvalitet herunder arkitektur, placering på grunden, stand m.v.

Strategien indebærer, at ejendommene i porteføljen skal være af en god grundkvalitet og rumme mulighed for udvikling både driftsmæssigt ved optimering af huslejen og bygningsmæssigt eksempelvis ved udbygning med taglejligheder.

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, dog med en ændring under egenkapitalen, hvor Reserve for valutakursomregning er vist særskilt.

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 vist særskilt under Reserve for valutakursomregning 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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 anskaffelsessummen som forbedring.

Omkostninger, der ikke tilføjer 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 ejendommenes 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 og efteråret 2019 samt valuarvurderinger af samtlige ejendomme i 2017. Valuarvurderingerne anvendes primært til dokumentation af ejendommenes 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.

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 finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

RESULTATOPGØRELSE

1. januar - 31. december

NOTE	DKK	2019	2018
1	**Bruttoresultat**	**23.507.608**	**20.428.635**
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	62.195.226	28.318.252
	Resultat før finansielle poster	**85.702.834**	**48.746.887**
3	Finansielle indtægter	602.728	632.247
4	Finansielle omkostninger	8.417.052	7.064.492
	Resultat før skat	**77.888.510**	**42.314.642**
5	Skat af årets resultat	12.436.133	6.611.381
	Årets resultat	**65.452.377**	**35.703.261**
	Resultatdisponering:		
	Det disponible beløb udgør:		
	Årets resultat	65.452.377	35.703.261
	Til disposition	**65.452.377**	**35.703.261**
	Foreslås af direktionen disponeret således:		
	Overført resultat	65.452.377	35.703.261
	Disponeret	**65.452.377**	**35.703.261**

BALANCE / AKTIVER

Pr. 31. december

NOTE	DKK	2019	2018
	Investeringsejendomme	1.060.609.402	980.048.742
6	**Materielle anlægsaktiver**	**1.060.609.402**	**980.048.742**
7	Andre værdipapirer og kapitalandele	6.270.166	5.668.966
	Finansielle anlægsaktiver	**6.270.166**	**5.668.966**
	Anlægsaktiver i alt	**1.066.879.568**	**985.717.708**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender hos lejere	79.105	393.081
	Andre tilgodehavender	709.479	581.737
	Tilgodehavender	**788.584**	**974.818**
	Likvide beholdninger	**2.125.801**	**4.626.781**
	Omsætningsaktiver i alt	**2.914.385**	**5.601.599**
	Aktiver i alt	**1.069.793.953**	**991.319.307**

BALANCE / PASSIVER

Pr. 31. december

NOTE	DKK	2019	2018
	Egenkapital		
8	Aktiekapital	165.000.000	165.000.000
	Reserve for valutakursomregning	1.348.880	1.028.373
	Overført resultat	343.306.783	277.854.406
	Egenkapital	**509.655.663**	**443.882.779**
	Hensatte forpligtelser		
9	Øvrige hensatte forpligtelser	13.927.562	11.444.371
10	Hensættelser til udskudt skat	61.576.925	48.502.419
	Hensatte forpligtelser	**75.504.487**	**59.946.790**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til kreditinstitutter	373.694.135	478.437.087
11	**Langfristede gældsforpligtelser**	**373.694.135**	**478.437.087**
	Gæld til kreditinstitutter	105.266.530	88.477
	Selskabsskat	0	4.168.527
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.397.039	3.095.984
	Anden gæld	4.276.099	1.699.664
	Kortfristede gældsforpligtelser	**110.939.668**	**9.052.652**
	Gældsforpligtelser i alt	**484.633.803**	**487.489.739**
	Passiver i alt	**1.069.793.953**	**991.319.307**

12 **Pantsætninger og eventualforpligtelser**

EGENKAPITALOPGØRELSE

DKK	Aktiekapital	Reserve for valutakurs-omregning	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2019	**165.000.000**	**1.028.373**	**277.854.406**	**443.882.779**
Overført i året			65.452.377	65.452.377
Valutakursregulering		320.507		320.507
Egenkapital pr. 31/12 2019	**165.000.000**	**1.348.880**	**343.306.783**	**509.655.663**

SELSKABETS NOTER

NOTE 1	ADM. OG ØVRIGE SELSKABSOMKOSTNINGER / DKK	2019	2018
	Bestyrelseshonorar	135.000	135.000
	Andre eksterne honorarer	2.127.704	1.782.110
	Revision og regnskabsmæssig assistance	234.340	265.767
	Juridisk og teknisk assistance	45.492	68.736
	Øvrige selskabsomkostninger	59.960	107.103
		2.602.496	**2.358.716**

Der er ingen fastansatte medarbejdere i selskabet.

NOTE 2	DAGSVÆRDIREGULERING AF INVESTERINGSEJENDOMME / DKK	2019	2018
	Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	64.668.201	30.574.162
	Hensættelse til salgs- og incentive fee	-2.472.975	-2.255.910
		62.195.226	**28.318.252**

NOTE 3	FINANSIELLE INDTÆGTER / DKK	2019	2018
	Øvrige finansielle indtægter	4.931	5.310
	Opskrivning af finansielle anlægsaktiver	597.797	626.937
		602.728	**632.247**

NOTE 4	FINANSIELLE OMKOSTNINGER / DKK	2019	2018
	Renteomkostninger	8.425.504	7.037.777
	Valutakursreguleringer	-4.615	17.421
	Urealiserede kursreguleringer	-3.837	9.294
		8.417.052	**7.064.492**

SELSKABETS NOTER

NOTE 6 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER / DKK	2019
Investeringsejendomme	
Kostpris primo	769.840.717
Årets tilgang	15.368.636
Årets afgang	0
Saldo pr. 31. december	**785.209.353**
Opskrivninger	
Opskrivninger primo	210.208.025
Opskrivninger for året	64.665.403
Opskrivninger afgang for året	0
Valutakursomregning	526.621
Opskrivninger ultimo	**275.400.049**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**1.060.609.402**

Selskabets portefølje består af 19 investeringsejendomme, som rummer 540 bolig- og 60 erhvervslejemål. Disse har en samlet størrelse på i alt 45.897 m² fordelt på henholdsvis 38.012 m² bolig og 7.885 m² erhverv. Investeringsejendommene er placeret i følgende områder i Berlin: Charlottenburg, Wilmersdorf, Friedrichshain, Kreuzberg, Mitte, Pankow, Reinickendorf og i Brandenburg: Postdam.

Investeringsejendommene indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en DCF-model. Denne model indeholder skøn over ejendommenes 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 4,56 % mod 4,72% i 2018.

Diskonteringsfaktoren for de enkelte ejendomme ligger i spændet 4,00% - 5,48% mod et spænd på 4,14% - 5,62% i 2018. Følsomheden er primært afhængig af markedets forrentningskrav. Stiger ekspempelvis den risikofrie rente med 0,5% vil ejendommenes værdi falde med DKK 52,3 mio. Modsat vil et fald på 0,5% i den risikofrie rente betyde en stigning i ejendomsværdierne på DKK 58,4 mio.

SELSKABETS NOTER

Note 7	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER / DKK	2019
	Kostpris	
	Kostpris pr. 1. januar	1.560.681
	Kostpris pr. 31. december	**1.560.681**
	Opskrivninger	
	Saldo pr. 1. januar	4.108.285
	Andel af årets resultat	597.797
	Valutakursomregning	3.403
	Opskrivninger pr. 31. december	**4.709.485**
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	**6.270.166**

Kapitalandelen kan specificeres således:

	Ejerandel	Værdi af ejendoms-andel	Resultat-andel	Egenkapital-andel
EIET 1 A/S, Horsens	5,10%	9.165.733	432.905	4.138.379
EgnsINVEST Warschauer Straße Holding A/S, Horsens*	5,10%	4.804.831	164.892	2.115.251
Valutakursomregning				16.536
			597.797	**6.270.166**

*Ejerskab af ejendom via datterselskab

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.

SELSKABETS NOTER

NOTE 10 HENSÆTTELSE TIL UDSKUDT SKAT / DKK	2019	2018
Hensættelsen til udskudt skat specificeres således:		
Investeringsejendomme	71.018.853	60.722.909
Hensættelser	-2.223.966	-1.957.223
Skatteunderskud	-7.380.362	-10.375.637
Valutakursomregning	162.399	112.369
I alt	**61.576.925**	**48.502.419**

NOTE 11 KORT- OG LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

Af den langfristede gæld forfalder DKK 110.892.305 til betaling senere end fem år mod DKK 148.124.604 i 2018.

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 1.060.609 pr. 31.12.2019 (2018: TDKK 980.049)

NOTE 13 BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Der er omlagt realkreditlån, pr. 1. januar 2020, jvf. side 10 i ledelsesberetningen. Udbruddet og spredningen af COVID-19 i starten af 2020 har endnu ikke haft indvirkning på koncernens indtjening, men der foreligger en vis usikkerhed om, hvorvidt det vil kunne få betydning senere med hensyn til den fremtidige betalingsevne hos nogle af selskabets erhvervslejere. Erhvervslejere udgør 25% af koncernens omsætning. Ledelsen mener dog, at det ikke på nuværende tidspunkt er muligt at vurdere, om det på sigt vil få tomgangen til at stige og dermed påvirke EBVAT. Herudover er der efter balancedagen ikke indtrådt væsentlige begivenheder af betydning for årsregnskabet.

EgnsINVEST

Tyske Ejendomme

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