Årsrapport 2020

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

EgnsINVEST
Tyske Ejendomme

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling d. 27. maj 2021, Vitus Berings Plads 5, 8700 Horsens.

Dirigent Maibritt Lindstrøm

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	05
Ledelsesberetning	**07**
Ledelsens regnskabspåtegning	19
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	20
Anvendt regnskabspraksis	22
Resultatopgørelse	**25**
Balance	26
Egenkapitalopgørelse	27
Noter	28

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

Aktionærer

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

EgnsINVEST Holding A/S, Horsens
Sparekassen Kronjylland, Randers
Den Jyske Sparekasse, Grindsted (nu Vestjysk Bank, Lemvig)
Sparekassen Vendsyssel, Vrå
Jyske Bank, Silkeborg

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

BVG
Z
559

KILKENNY

Året 2020

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 2020 på i alt DKK 20,8 mio., hvilket ledelsen betragter som tilfredsstillende. Af årets resultat udgør værdiregulering af investeringsejendommene DKK 5,8 mio. Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) er på DKK 15,7 mio., hvilket er på niveau med EBVAT i 2019. Dermed følger driftsresultatet de nedre forventninger til året.

Berlins Senat vedtog i starten af året en ny lov, som midlertidigt blandt andet fastfryser lejen i boliger, så lejen ikke kan stige, og som fastlægger øvre grænser for, hvor høj lejen må være. Loven blev den 15. april 2021 erklæret ugyldig af Forfatningsdomstolen i Tyskland, men har dermed haft indflydelse på regnskabsåret 2020, hvor udlejere har skullet rette sig efter lovteksten. Omsætningen for 2020 har været påvirket negativt, idet lejeindtægter fra visse eksisterende lejekontrakter skulle reduceres med 20%, såfremt de lå over en given grænse. Endvidere har der i hele 2. halvår 2020 været krav om nedsættelse af lejeindtægten ved genudlejning.

Siden marts 2020 har Tyskland, ligesom resten af verden, været ramt af nedlukninger i store dele af samfundet. Som følge heraf er driftsomkostningerne i året påvirket negativt af tabshensættelser med DKK 0,6 mio.

Sammenlignet med sidste år er bruttofortjenesten derfor faldet med DKK 1,7 mio., idet bruttoresultatet sidste år var påvirket positivt med tilbageførte tabshensættelser på DKK 0,2 mio.

Renteindtægterne er endvidere faldet med DKK 0,5 mio. sammenholdt med sidste år. Årsagen til det er, at opskrivningerne fra finansielle anlægsaktiver er faldet, idet værdireguleringerne fra de underliggende aktiver har været begrænset.

På trods af disse forhold er årets EBVAT alligevel fastholdt på samme niveau som sidste år. Det skyldes, at renteudgifterne er faldet med DKK 2,2 mio. Selskabet omlagde i starten af året i forbindelse med refinansiering af lån ca. 66% af låneporteføljen og fordelte lånene fra udelukkende F5 lån til F3, F4 og F5 lån for at sprede refinansieringsrisikoen. Som det fremgår af rentebesparelsen, betyder det lave renteniveau, at lånoptagelsen er sket på yderst fordelagtige rentevilkår.

Selskabet har en tomgang målt i antal enheder på 11 stk. ved udgangen af regnskabsåret mod 12 stk. i 2019. Tomgangsprocenten var dermed 1,11% for boliger og 6,67% for erhverv og samlet 1,83%. Sidste år udgjorde det samlede tomgangstal 2,0%.

Tomgangstallene følges nøje. Selskabet anvender forskellige markedsføringskanaler og er opmærksom på at have en fornuftig dialog med både lejere og administratorer for at sikre en høj udlejningsprocent. Når lejekontrakterne i de større erhvervslejemål skal indgås, forlænges eller opsiges deltager selskabet i forhandlingerne. Endvidere holder selskabet sig ajour med viden om udviklingen på ejendomsmarkedet gennem artikler, økonomiske analyser og rapporter og ved at være i dialog med forskellige aktører på ejendomsmarkedet.

Under nedlukningen har selskabet løbende været i tæt dialog med de største erhvervslejere. Det drejer sig især om restauranter og hoteller, og disse er løbende blevet opfordret til at søge de støttepakker og kreditter, der kan opnås efter tysk lovgivning. Desværre opleves der en langsommelig proces i udbetalingen af støttemidler, og udbetalingerne kommer derfor drypvis. Ved at sikre den gode dialog med lejerne løbende har selskabet et godt overblik over eventuel fremtidig tomgang og kan tidligt i processen søge efter nye lejere, hvis det bliver nødvendigt.

Værdireguleringen af investeringsejendommene udgør i alt DKK 5,2 mio. Ejendommene i porteføljen er reguleret til dagsværdi med DKK 5,8 mio. og hensættelse til salgs- og incentivefee med DKK 0,6 mio.

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 selskabes kreditgivere. Mæglervurderingerne bruges til at understøtte DCF-modellen til værdiansættelse af selskabets ejendomme. Selskabet indtægtsfører potentiale, når der er opnået

byggetilladelser på konkrete byggeprojekter, eller når værdien af en byggeret er vurderet.

Et grundigt arbejde med selskabets portefølje har medført, at der er opnået endnu en byggetilladelse til opførelse af tagetager i 2020. Potentialet er indtægtsført. Endvidere arbejdes videre på at byggemodne og opnå byggetilladelse på to byggefelter. Årets værdireguleringer er dæmpet af den nye lejelovgivning, der trådte i kraft i 2020. Det positive er, at såvel valuar- som mæglervurderinger bekræfter, at der stadig er efterspørgsel efter ejendomme i Berlin, og at afkastkravet blot er sænket. At der er grund til at se positivt på markedsudviklingen understøttes af PwCs nye rapport om ejendomsmarkedet i Europa, "Emerging Trends in Real Estate - an Uncertain Impact - Europe 2021", hvor investorer, på trods af den lejelov, der nu er erklæret ugyldig, rangerer Berlin som den mest attraktive investeringsby foran både London og Paris.

Årets værdireguleringer på ejendommene udgør 0,5% af selskabets samlede aktivmasse mod 6,0% i 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. Arbejdet fordrer en god kontakt til kompetente rådgivere og til myndighederne i både Danmark og Berlin.

Likvide beholdninger udgør DKK 6,3 mio. ved årets udgang mod DKK 2,1 mio. sidste år. Soliditetsgraden for selskabet er 48% lige som sidste år. Det er selskabets mål at have en soliditet på minimum 25%. Ved udgangen af 2020 er der kreditfaciliteter til rådighed på DKK 35,0 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.

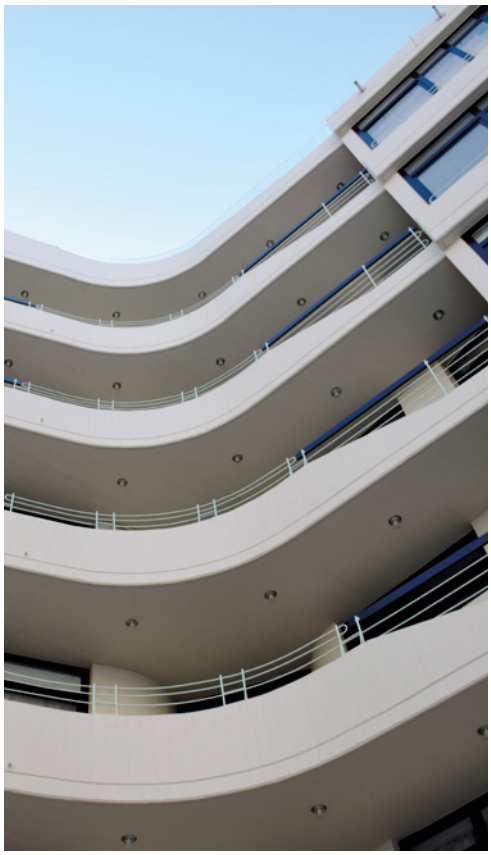
Selskabets indre værdi er på 317,87 pr. aktie ved årets afslutning mod 308,89 ved begyndelsen af året. Egenkapitalforrentningen før skat udgør 4,0% mod 16,3% sidste år, hvor værdireguleringerne var væsentlig højere. Ses der alene på egenkapitalforrentningen før dagsværdiregulering og skat, er denne 3,0% i forhold til 3,3% i 2019, idet EBVAT er uændret fra 2019 til 2020.

Ledelsens forventninger

I 2021 vil koncernen især fokusere på at udvide de udlejningsbare kvadratmeter enten gennem udnyttelse af tagetager eller ved at udnytte byggefelter. Dette arbejde er allerede påbegyndt i 2020, hvor selskabet har opnået byggetilladelse til at udnytte tagetagen i en ejendom og har arbejdet på ansøgninger til udnyttelse af byggegrunde. Berlins særlige lejelov satte ret store begrænsninger på forrentningen af renoveringsudgifter, men efter at loven blev erklæret ugyldig af Forfatningsdomstolen den 15. april 2021 har selskabet justeret sine forventninger i en retning, der forventes at give en bedre udnyttelse af ejendommenes potentiale. Selskabet forventer derfor ligeledes at udvikle og renovere hele ejendomme og enkelte lejemål med henblik på at øge det forrentningsmæssige potentiale og forbedre den bygningsmæssige kvalitet.

Med Forfatningsdomstolens afgørelse bliver Berlins lejelov rullet tilbage. Både den del af loven, der har lagt begrænsninger på lejestigningerne og den del, der trådte i kraft den 23. november 2020, og betød, at lejen skulle reduceres, hvis den lå over en given grænse. Da lejestigninger igen kan indregnes i resultatet og de reducerede lejeindtægter i 2020 vil kunne indtægtsføres, såfremt de kan inddrives ved lejerne, forventes det at have en positiv indvirkning på såvel omsætningen som værdiansættelsen af selskabets ejendomme.

Som følge af de nævnte forhold, forventer ledelsen, at årets driftsresultat i 2021 før værdireguleringer af investeringsejendomme (EBVAT) vil ligge i intervallet DKK 15,9 mio - DKK 16,7 mio., hvilket er mellem DKK 0,2 mio og DKK 1 mio. højere end det netop aflagte resultat. Resultatforventningerne er forbundet med usikkerhed, idet der nu starter et proces med at inddrive de lejeindtægter der har været reduceret siden medio 2020 og frem til Forfatningsdomstolens afgørelse i april 2021. Effekten af eventuelle værdireguleringerne er endnu ukendt. Da loven



trådte i kraft reagerede markedet tilsvarende ved at sænke afkastkravet. Selskabet har besluttet at få ejendommene i porteføljen vurderet i løbet af 2021 for at se, om tilbagerulningen af loven får nogen effekt på ejendomsværdierne.

Ledelsens forventninger for 2021 er forbundet med flere usikkerhedsfaktorer, der kan medføre afvigelser i forhold til det udmeldte resultat. Usikkerhederne knytter sig dels til muligheden for at inddrive den reducerede leje hos lejerne og betalingsevnen hos lejerne på den forhøjede leje. Ligeledes knytter der sig usikkerhed til den fortsatte tilstedeværelse af covid-19 og de deraf følgende restriktioner. Konsekvenserne af restriktionerne kan have indvirkning på resultatet, idet visse erhvervslejere kan have svært ved at betale leje, indtil de får de fornødne støttepakker. I værste fald kan det betyde tomgang i erhvervslejemål. Begge dele vil have en negativ effekt på EBVAT. Erhvervslejerne udgør ca. 25% af koncernens omsætning. Derudover vil ændringer af omkostninger til vedligeholdelse af ejendommene, politiske forhold samt ændringer i finansieringsforholdene kunne påvirke resultatet.

Usædvanlige forhold

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

Efterfølgende begivenheder

Den 15. april 2021 har den tyske Forfatningsdomstol i Karlsruhe erklæret lejelovgivningen, der blev vedtaget af Berlins Senat i strid med forfatningen. Dermed er loven ugyldig. Når selskabet har modtaget nærmere information om, hvorledes lovgivningen skal tilbagerulles og hvornår tilbagerulningen vil få effekt kan den positive effekt indregnes i lejeindtægter og evt. også i værdireguleringerne. Den fortsatte tilstedeværelse af covid-19 og de deraf følgende restriktioner 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, 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.

Mercedes-Benz

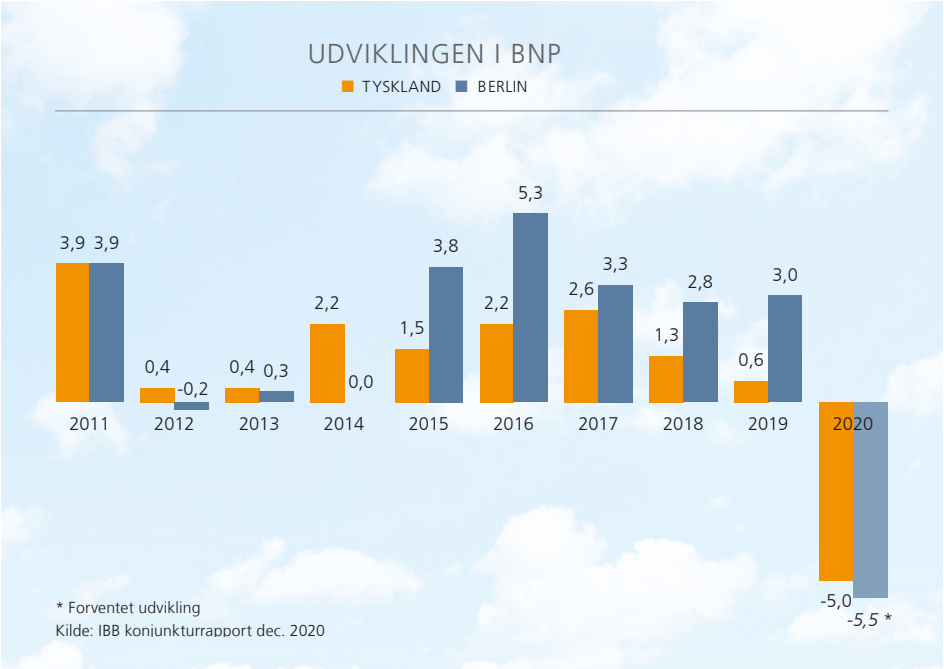
Udviklingen i Berlin

Opmærksomheden i Berlin og i resten af verden har i 2020 været styret af covid-19. Pandemien har også haft konsekvenser i Berlin, hvor restauranter, detailhandel, skoler m.v. i flere perioder i 2020 har været lukket ned. I ejendomsbranchen har nedlukningen primært ramt erhvervsejendomme især shoppingcentre og ejendomme med større detailforretninger så som møbelhuse, byggemarkeder og lignende, mens boligudlejningsejendomme ikke har mærket de store konsekvenser af krisen. Den tyske regering har ligesom den danske vedtaget hjælpepakker for at holde hånden under virksomhederne og deres medarbejdere. Berlins senat har suppleret disse, med henblik på at kunne tilgodese den særlige erhvervsstruktur, der er gældende i Berlin, hvor der er mange mindre virksomheder med få ansatte. Til trods for hjælpepakkerne har coronakirsen desværre haft en negativ effekt på økonomien i Berlin i 2020.

Økonomi

Berlins positive udvikling de seneste godt 10 år har været drevet af stigende indbyggertal kombineret med en positiv erhvervsudvikling og en øget beskæftigelsen. Byen har profiteret af at være Tysklands hovedstad og derigennem opnået international popularitet. Vækstmotoren har i høj grad været virksomheder i den virksomhedsnære servicesektor, men industrisektoren har bidraget til væksten, og begge sektorer har haft fordele af Berlin forskningsmiljø og veluddannede arbejdskraft. Denne økonomiske udvikling har coronapandemien og de deraf følgende nedlukninger, forsamlingsforbud og ikke mindst rejserestriktioner bremset kraftigt ned for i 2020. I Tyskland som helhed er BNP i 2020 faldet med 5,0 % i forhold til året før, og i Berlin forventes et fald i økonomien på omkring 5,5%.

Både service- og industrisektoren har været udfordret af konsekvenserne ved pandemien. Med næsten 60% færre gæster og overnatninger i de første 10 måneder af 2020 i forhold til året før er erhvervs- og privatturismen et at de hårdest ramte erhverv. Heldigvis er situationen ikke den samme i hele servicesektoren. Rådgivningsfirmaer, virksomheder inden for informationsteknologi og onlinehandel samt post- og pakkeleverandører har for eksempel klaret sig godt i 2020. Samlet set er beskæftigelsen i den virksomhedsnære servicesektor i Berlin steget med 1,7% i de første tre kvartaler af 2020, mens den faldt med 1,5% i Tyskland som helhed.



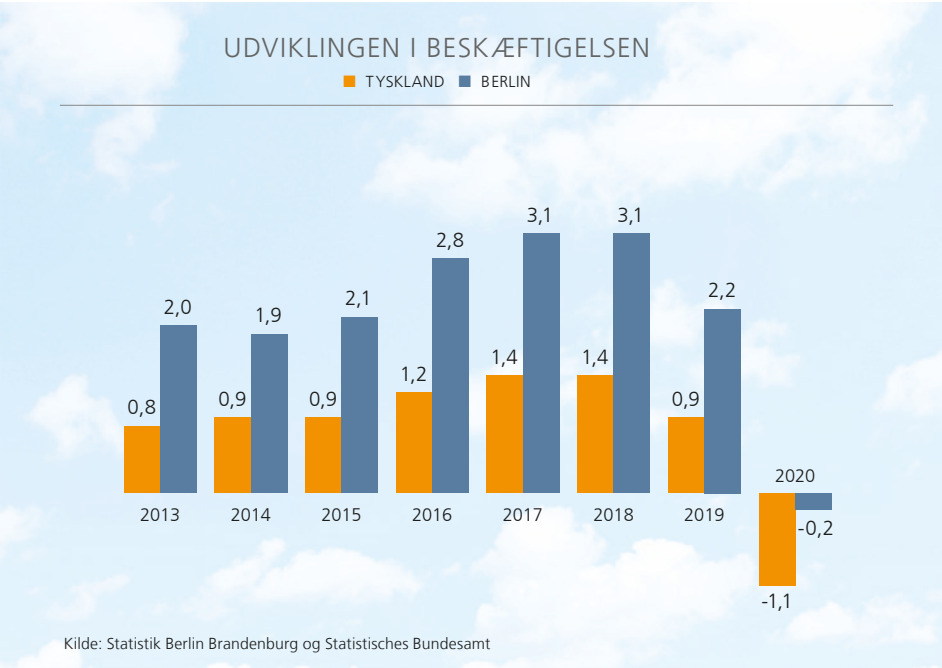
Industrisektoren fylder langt mindre i Berlins økonomi end den gør i Tysklands økonomi som helhed. Det får derfor ikke den helt store betydning for den samlede økonomi, at sektoren relativt set har klaret sig betydeligt bedre i Berlin, end den har i landet som helhed. Fra januar til oktober 2020 er omsætningen faldet med 1,1%, mens den er faldet med 11,1% i Tyskland som helhed.

Beskæftigelsen

Berlins økonomiske vækst, har kunnet aflæses i udviklingen i beskæftigelsen. Flere år i træk har byen været den delstat i Tyskland, hvor beskæftigelsen er steget mest. Regeringskontorerne, medier, it, kommunikation og byens status som startup-hovedstad har bidraget til væksten i antallet af nye jobs. Berlin er tillige en turistmagnet, og mange jobs findes i de erhverv, der er blevet hårdest ramt af nedlukningerne, hoteller, restauranter, rejsearrangører, lufthavne m.v. I denne branche har coronapandemien således haft en negative indflydelse på beskæftigelsen, hvilket nogle af EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S' erhvervslejere blandt andet har mærket. Samlet set er beskæftigelsen i Berlin dog ikke blevet ramt så hårdt af coronakrisen i 2020, som det umiddelbart kunne forventes. De job der er blevet tabt i de ramte brancher er blevet modvirket af en øget beskæftigelse inden for sundhed og pleje. Desuden har onlinehandel drevet beskæftigelsen i en positiv retning og kunnet kompenser for en del af den aktivitet, der er gået tabt i de fysiske butikker under coronanedlukningen. Den virksomhedsnære servicesektor i Berlin har samlet set haft en positiv beskæftigelsesudvikling i 2020. Samlet set har Berlin kunnet nøjes med et fald på 0,2% i beskæftigelsen, mens den i Tyskland som helhed er faldet med 1,1% i 2020.

Erhvervsliv

De børsnoterede selskaber i Berlin har givet aktionærerne noget at smile af i 2020. Online-virksomheder som Hello Fresh, der leverer måltidskasser, Zalando, der distribuerer tøj, sko og accessories for kendte tøjmærker samt Delivery Hero, der leverer takeaway for restauranter har haft pæne kursstigninger i 2020. Sidstnævnte i så høj grad, at selskabet i august 2020 blev optaget på DAX-indekset som et blandt Tysklands 30 største børsnoterede selskaber. Det er ikke tilfældigt, at de tre succesfulde selskaber har deres hovedsæde i Berlin. Deres udvikling hænger sammen med den måde Berlins erhvervsliv er sammensat på, hvor der er fokus på nye forretningsmodeller, herunder onlinehandel, som har haft bedre betingelser under pandemien, end mange andre virksomhedstyper.



Samarbejdet mellem erhvervsliv, forskning og uddannelser bidrager til den økonomisk vækst i Berlin, og tegner et positivt billede af fremtiden. Den amerikanske elbilproducent, Teslas, første europæiske fabrik er i fuld gang med at blive opført i en skov lige uden for Berlin. Tesla har valgt placeringen af deres første europæiske fabrik med baggrund i, at de forventer at skulle ansætte 12.000 medarbejdere, og de er særlig på udkig efter personer med kundskaber inden for it-teknologi og software, en spidskompetence for universiteterne og ingeniørakademierne i Berlin. Den nye lufthavn, Berlin-Bandenburg, der åbnede den 31. oktober sidste år, forventes ligeledes at bidrage til væksten. Erhvervslivet har set frem til muligheden for flere langdistance ruter, da disse vurderes at have stor betydning for muligheden for at tiltrække nye investering til byen og dermed også skaffe flere arbejdspladser. Endelig har Charité, det største hospital i Berlin sat en stor investeringsplan i søen som skal udvikle deres position i verdens sundhedssektor og dermed også trække forskere, investorer og virksomheder inden for medicin og behandlingsmetoder til Berlin.

Ejendomsmarkedet

Coronapandemien har betydet, at der ikke er sat nogle nye rekorder for transaktionsvolumen inden for ejendomshandel i Tyskland i 2020. Det fortsat lave renteniveau har dog fastholdt interessen på et højt niveau, og hverken virus eller den nye lejelov har kunnet holde investorerne væk fra Berlin, som igen har tiltrukket de største ejendomsinvesteringer i Tyskland. Investorerne har vurderet, at det langsigtede potentiale på Berlins ejendomsmarked overstiger de nuværende ulemper ved den eksisterende boligpolitik. Transaktionsvolumen i Berlin var i 2020 i alt EUR 12,79 mia. hvilket udgør 15,7% af de samlede ejendomshandler i Tyskland på EUR 81,62 mia.

TRANSAKTIONSVOLUMEN I BERLIN 2020 - PR. KVARTAL	
1. kvartal	EUR 3,91 mia.
2. kvartal	EUR 1,19 mia.
3. kvartal	EUR 3,22 mia.
4. kvartal	EUR 4,47 mia.
2020	**EUR 12,79 mia.**

Kilde: JLL 1.-4. Quartal 2020

Samlet set blev der dog handlet ejendomme for et lavere beløb i Tyskland i 2020 end i de foregående år. Som følge af usikkerheden er ekspansionsplaner blevet lagt på is eller forskubbet, og strategier er blevet ændret.

I Berlin ses konsekvenserne af pandemien særligt i andet kvartal, hvor transaktionsvolumen kun var EUR 1,19 mia. Det betød, at der i første halvår 2020 blev handlet ejendomme for EUR 5,09 mia. mod EUR 6,73 mia. i 2019. I alt faldt transaktionsvolumen i Berlin fra EUR 15,82 mia. i 2019 til EUR 12,79 mia. i 2020.

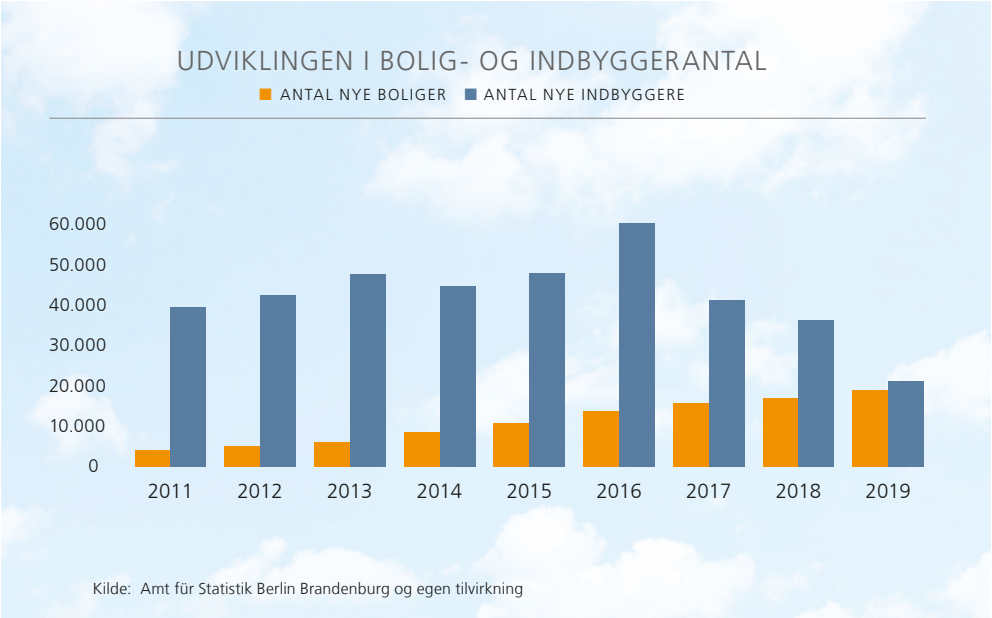
2020 har været et specielt år for boligudlejningsmarkedet i Berlin. I februar trådte første del af Berlins nye og meget omstridte lejelov, Mietendeckel, i kraft. Loven lagde loft over lejen på boliger, som dermed ikke måtte stige i fem år. Boliger bygget efter 2014 var undtaget fra loven. Den anden del af Mietendeckel trådte i kraft i slutningen af november og satte en maksimumgrænse for, hvor høj lejen måtte være i nye såvel som bestående lejekontrakter. Ifølge en af Berlins store medievirksomheder har konsekvensen af sidste udrulning været, at lejen er blevet reduceret i ca. 340.000 boliger i Berlin. Flere juridiske eksperter mente allerede før lovens vedtagelse, at senatet i Berlin overtrådte deres forfatningsmæssige rettigheder, ved at vedtage loven. Afgørelsen om, hvorvidt Mietendeckel kom til at bestå eller skulle rulles tilbage, blev derfor overladt til Forfatningsdomstolen.

Den 15. april 2021 kom domstolens afgørelse. Forfatningsdomstolen erklærede Berlins lejelov i strid med Tysklands forfatning og derfor ugyldig. Konsekvenserne af Mietendeckel skal således rulles tilbage, og udlejerne kan igen opkræve leje i henhold til den lejelov, der var gældende før Mietendeckel. Desuden har udlejerne krav på af få betalt den reducerede leje.

Konsekvensen af den ugyldige lejelov kan aflæse i statistikkerne for udviklingen i lejen i 2020. For den del af boligmarkedet, der har været underlagt loven, er den faldet med 7,8% fra EUR 10,46 til EUR 9,64 i gennemsnit pr. kvadratmeter ved nyudlejning i perioden januar 2020 til januar 2021. Samtidig er konkurrencen om en bolig i Berlin skærpet betragteligt. På Tysklands mest brugte boligportal, ImmoScout24, er antallet af annoncer med ledige lejligheder, som har været underlagt Mietendeckel, faldet med 30%, og køen til en ledig bolig er blevet desto længere. Hvor der i januar 2020 i gennemsnit var 128 interesserede pr. annoncerede lejemål var der i januar 2021 214 interesserede.

For at imødekomme efterspørgslen skulle der have været bygget 20.000 nye boliger om året de seneste 10 år. Det er ikke sket. I 2019 blev der bygget 19.063 boliger og i 2018 16.956. Efterslæbet vokser med andre ord stadigvæk. Udviklingen ser ikke ud til at være vendt i 2020. Antallet af byggetilladelser er stagneret til omtrent samme antal som sidste år. I de første ni måneder af 2020 er der søgt byggetilladelse til 15.414 nye boliger mod 15.324 for samme periode i 2019.

I 2020 er indbyggertallet i Berlin kun steget med 450 indbyggere. Det forventes at ville stige igen i de kommende år, når rejserestriktionerne bliver ophævet, og det igen er muligt at bevæge sig og flytte mellem landsdele og lande. Dette vil lægger yderligere pres på efterspørgslen efter boliger.



Koncernens strategi

Selskabet investerer i ejendomme der er attraktive og har potentiale i Tysklands hovedstad

Beliggenhed

Beliggende i attraktive boligområder i Berlin og omegn.

Kvalitet

Ejendommens kvalitet er et vigtigt udvælgelseskriterium.

Anvendelse

Investering i ejendomme med overvejende boliglejemål.

Horistont

Langtidsinvesteringer med en horisont på 25-30 år.

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 husleje-niveauet 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.

Anvendelse

Selskabets ejendomme består fortrinsvis af boliger, med mulighed for erhverv i dele af ejendommene.

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 hus-lejen og bygningsmæssigt eksempelvis ved udbygning med taglejligheder.

Ledelsens regnskabspåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 29. april 2021

Direktionen:

Thorkild Steen Sørensen

Bestyrelsen:

Ane-Lene Kjølby
formand

Jan Skov

Thorkild Steen Sørensen

Til kapitalejerne i EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 koncernregnskabet og 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 revisionen af koncernregnskabet og 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 29. april 2021

Thomas Rosquist Andersen
statsautoriseret revisor
MNE 31482

Henrik Brorsbøl Jakobsen
statsautoriseret revisor
MNE 33233

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 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.

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, efteråret 2019 og efteråret 2020 samt valuarvurderinger af samtlige ejendomme i 2017. Valuarvurderingerne anvendes primært til dokumentation af ejendommenes dagsværdi over for realkreditinstitut og sekundært til at bekræfte markedsudviklingen og understøtte 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.

Selskabets resultatopgørelse

1. januar - 31. december

NOTE	DKK	2020	2019
1	**Bruttoresultat**	**21.795.731**	**23.507.608**
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5.155.426	62.195.226
	Resultat før finansielle poster	**26.951.157**	**85.702.834**
3	Finansielle indtægter	97.585	602.728
4	Finansielle omkostninger	6.226.976	8.417.052
	Resultat før skat	**20.821.766**	**77.888.510**
5	Skat af årets resultat	3.881.314	12.436.133
	Årets resultat	**16.940.452**	**65.452.377**
	Resultatdisponering:		
	Det disponible beløb udgør:		
	Årets resultat	16.940.452	65.452.377
	Til disposition	**16.940.452**	**65.452.377**
	Foreslås af direktionen disponeret således:		
	Overført resultat	16.940.452	65.452.377
	Disponeret	**16.940.452**	**65.452.377**

Selskabets balance - aktiver

Pr. 31. december

NOTE	DKK	2020	2019
	Investeringsejendomme	1.073.393.403	1.060.609.402
6	**Materielle anlægsaktiver**	**1.073.393.403**	**1.060.609.402**
7	Andre værdipapirer og kapitalandele	6.342.093	6.270.166
	Finansielle anlægsaktiver	**6.342.093**	**6.270.166**
	Anlægsaktiver i alt	**1.079.735.496**	**1.066.879.568**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender hos lejere	394.060	466.660
	Andre tilgodehavender	912.041	321.924
	Tilgodehavender	**1.306.101**	**788.584**
	Likvide beholdninger	**6.246.551**	**2.125.801**
	Omsætningsaktiver i alt	**7.552.652**	**2.914.385**
	Aktiver i alt	**1.087.288.148**	**1.069.793.953**

Selskabets balance - passiver

Pr. 31. december

NOTE	DKK	2020	2019
	Egenkapital		
8	Aktiekapital	165.000.000	165.000.000
	Reserve for valutakursomregning	-756.948	1.348.880
	Overført resultat	360.247.235	343.306.783
	Egenkapital	**524.490.287**	**509.655.663**
	Hensatte forpligtelser		
9	Øvrige hensatte forpligtelser	14.525.806	13.927.562
10	Hensættelser til udskudt skat	65.202.058	61.576.925
	Hensatte forpligtelser	**79.727.864**	**75.504.487**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til kreditinstitutter	477.170.932	373.694.135
11	**Langfristede gældsforpligtelser**	**477.170.932**	**373.694.135**
	Gæld til kreditinstitutter	0	105.266.530
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.316.428	1.397.039
	Anden gæld	4.582.638	4.276.099
	Kortfristede gældsforpligtelser	**5.899.065**	**110.939.668**
	Gældsforpligtelser i alt	**483.069.997**	**484.633.803**
	Passiver i alt	**1.087.288.148**	**1.069.793.953**
12	**Pantsætninger og eventualforpligtelser**		

Selskabets egenkapitalopgørelse

DKK	Aktiekapital	Reserve for valutakurs-omregning	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2020	**165.000.000**	**1.348.880**	**343.306.783**	**509.655.663**
Overført i året			16.940.452	16.940.452
Valutakursregulering		-2.105.828		-2.105.828
Egenkapital pr. 31/12 2020	**165.000.000**	**-756.948**	**360.247.235**	**524.490.287**

Selskabets noter

NOTE 1	ADM. OG ØVRIGE SELSKABSOMKOSTNINGER / DKK	2020	2019
	Bestyrelseshonorar	135.000	135.000
	Andre eksterne honorarer	2.235.475	2.127.704
	Revision og regnskabsmæssig assistance	233.928	234.340
	Juridisk og teknisk assistance	11.241	45.492
	Øvrige selskabsomkostninger	63.522	59.960
		2.679.166	**2.602.496**

Der er ingen fastansatte medarbejdere i selskabet.

NOTE 2	DAGSVÆRDIREGULERING AF INVESTERINGSEJENDOMME / DKK	2020	2019
	Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	5.811.292	64.668.201
	Hensættelse til salgs- og incentive fee	-655.866	-2.472.975
		5.155.426	**62.195.226**

NOTE 3	FINANSIELLE INDTÆGTER / DKK	2020	2019
	Øvrige finansielle indtægter	0	4.931
	Opskrivning af finansielle anlægsaktiver	97.585	597.797
		97.585	**602.728**

NOTE 4	FINANSIELLE OMKOSTNINGER / DKK	2020	2019
	Renteomkostninger	6.220.543	8.425.504
	Valutakursreguleringer	13.757	-4.615
	Urealiserede kursreguleringer	-7.324	-3.837
		6.226.976	**8.417.052**

Selskabets noter

NOTE 5	SKAT AF ÅRETS RESULTAT / DKK	2020	2019
	Ændring til tidligere år	518.447	-568.560
	Ændring af afsat udskudt skat	3.362.867	13.004.693
		3.881.314	**12.436.133**

NOTE 6	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER / DKK	2020
	Investeringsejendomme	
	Kostpris primo	785.209.353
	Årets tilgang	11.313.746
	Årets afgang	0
	Saldo pr. 31. december	**796.523.099**
	Opskrivninger	
	Opskrivninger primo	275.400.049
	Opskrivninger for året	5.811.292
	Opskrivninger afgang for året	0
	Valutakursomregning	-4.341.037
	Opskrivninger ultimo	**276.870.304**
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	**1.073.393.403**

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 4,32% mod 4,56% i 2019.

Diskonteringsfaktoren for de enkelte ejendomme ligger i spændet 3,78% - 4,91% mod et spænd på 4,00% - 5,48% i 2019. Følsomheden er primært afhængig af markedets forrentningskrav. Stiger ekspempelvis den risikofrie rente med 0,5% vil ejendommenes værdi falde med DKK 57,9 mio. Modsat vil et fald på 0,5% i den risikofrie rente betyde en stigning i ejendomsværdierne på DKK 65,3 mio.

Selskabets noter

Note 7	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER / DKK	2020
	Kostpris	
	Kostpris pr. 1. januar	1.560.681
	Kostpris pr. 31. december	**1.560.681**
	Opskrivninger	
	Saldo pr. 1. januar	4.709.485
	Andel af årets resultat	97.585
	Valutakursomregning	-25.658
	Opskrivninger pr. 31. december	**4.781.412**
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	**6.342.093**

Kapitalandelen kan specificeres således:

	Ejerandel	Værdi af ejendoms-andel	Resultat-andel	Egenkapital-andel
EIET 1 A/S, Horsens	5,10%	9.744.352	7.593	4.145.972
EgnsINVEST Warschauer Straße Holding A/S, Horsens*	5,10%	4.822.247	89.992	2.205.242
Valutakursomregning				-9.122
			97.585	**6.342.093**

*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	2020	2019
Hensættelsen til udskudt skat specificeres således:		
Investeringsejendomme	75.730.452	71.018.853
Hensættelser	-2.327.472	-2.223.966
Skatteunderskud	-8.107.141	-7.380.362
Valutakursomregning	-93.781	162.399
I alt	**65.202.058**	**61.576.925**

NOTE 11 KORT- OG LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

Af den langfristede gæld forfalder DKK 325.237.572 til betaling senere end fem år mod DKK 110.754.201 i 2019.
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 1.073.393 pr. 31.12.2020 (2019: TDKK 1.060.609)

NOTE 13 BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Den 15. april 2021 har den tyske Forfatningsdomstol i Karlsruhe erklæret lejelovgivningen, der blev vedtaget af Berlins Senat i strid med forfatningen. Dermed er loven ugyldig. Når selskabet har modtaget nærmere information om, hvorledes lovgivningen skal tilbagerulles og hvornår tilbagerulningen vil få effekt kan den positive effekt indregnes i lejeindtægter og evt. også i værdireguleringerne. Den fortsatte tilstedeværelse af covid-19 og de deraf følgende restriktioner 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, 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.

Årsrapportens fotos

Illustrationerne i årsrapporten 2020 stammer fra EgnsINVESTs fotoarkiv. Collagerne indeholder derfor både billeder af selskabets ejendomme i Berlin samt stemningsbilleder fra byen og billeder fra andre bygninger i Berlin
Alle fotos er egen produktion.

EgnsINVEST
Tyske Ejendomme

Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens
Danmark

CVR-nr.: 30 17 40 54
Tel. +45 7625 0146
www.egnsinvest.dk
info@egnsinvest.dk