

Halvårsrapport 2025



Nøgletal for perioden 1. jan. – 30. juni 2025

EBVAT (DKK) 6,9 mio.		Børskurs (Ultimo) 185
Indre værdi pr. aktie efter skat (DKK) 261,84		Nettoomsætning (DKK) 29,8 mio.
Resultat pr. aktie efter skat (DKK) 5,61	Investeringsjendomme til dagsværdi (DKK) 1.436 mio.	
Periodens resultat efter skat (DKK) 13,2 mio.	Egenkapital (DKK) 620 mio.	

Indholdsfortegnelse



Selskabsoplysninger	04
Koncernoversigt	04
Koncern hoved- og nøgletal	05
Ledelsesberetning	07
Oplysninger om ledelsens øvrige erhverv	08
Meddelelser til markedet	09
Ledelsens regnskabspåtegning	11
Resultatopgørelse	12
Totalindkomstopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse	18
Noter	19

Selskabsoplysninger

Navn og hjemsted

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

CVR-nr.: 30 55 77 51

www.ejdtyskland.dk
info@ejdtyskland.dk
Telefon: 76 25 01 46

Aktien

Selskabet er noteret på First North,
Nasdaq OMX Nordic
Fondskode: DK0060118453
Kortnavn: EGNETY
Aktiekapital: DKK 234.807.000
Antal aktier: 2.348.070
Stykstørrelse: DKK 100

Bestyrelse

Knud Lomborg, formand
Ane-Lene Kjølby
Jan Ulsø Madsen

Direktion

Maibritt Lindstrøm

Aktionærer

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

EgnsINVEST Holding A/S, Horsens, 16,13%
Sparekassen Danmark af 1871, Vrå, 8,29%
Sparekassen Kronjylland, Randers, 7,77%

Revision

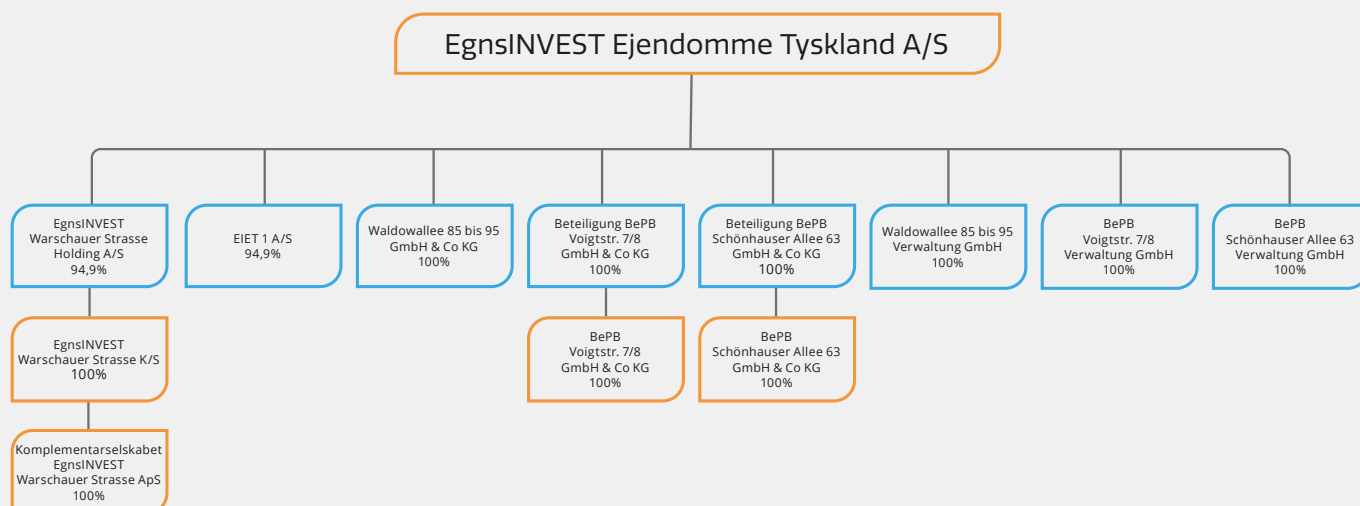
Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Bankforbindelser

Sparekassen Kronjylland
Tronholmen 1
8960 Randers SØ

Sparekassen Danmark
Østergade 15
9760 Vrå

Koncernoversigt



Koncern hoved- og nøgletal

HOVEDTAL / TDKK	2. kvartal 2025	2. kvartal 2024	1. halvår 2025	1. halvår 2024	Årsregnskab 2024
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	15.045	15.201	29.762	29.988	61.842
Resultat af primær drift	9.647	9.851	19.429	19.653	40.663
Finansielle poster, netto	-5.988	-7.396	-12.539	-14.667	-28.630
EBVAT - Resultat før dagsværdiregulering og skat	3.660	2.455	6.890	4.986	12.033
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	7.397	8.928	9.056	30.432	50.022
Periodens resultat før skat	11.056	11.383	15.946	35.418	62.055
Periodens resultat efter skat	9.195	9.475	13.182	29.615	51.830
Balance					
Investeringsejendomme til dagsværdi	1.436.105	1.481.898	1.436.105	1.481.898	1.509.776
Årets forbedringer og investeringer i investeringsejendomme	3.008	3.406	5.529	5.695	12.166
Balancesum	1.462.755	1.489.546	1.462.755	1.489.546	1.516.368
Egenkapital ekskl. minoritet	614.809	584.351	614.809	584.351	606.788
NØGLETAL					
Antal aktier, stk. (inkl. egne aktier)	2.348.070	2.348.070	2.348.070	2.348.070	2.348.070
Antal aktier, stk. (ekskl. egne aktier)	2.328.804	2.348.070	2.313.266	2.348.070	2.348.070
Antal egne aktier stk.	19.266	0	34.804	0	0
Gns antal aktier stk. (inkl. egne aktier)	2.348.070	2.348.070	2.348.070	2.348.070	2.348.070
Resultat pr. aktie før skat	4,71 kr.	4,85 kr.	6,79 kr.	15,08 kr.	26,43 kr.
Resultat pr. aktie efter skat	3,92 kr.	4,04 kr.	5,61 kr.	12,61 kr.	22,07 kr.
Indre værdi pr. aktie	261,84 kr.	248,86 kr.	261,84 kr.	248,86 kr.	258,42 kr.
Egenkapitalforrentning før dagsværdiregulering af ejendomme og skat	0,6 %	0,4 %	1,1 %	0,9 %	2,1%
Egenkapitalforrentning før skat	1,8 %	2,0 %	2,6 %	6,2 %	10,7%
Egenkapitalforrentning efter skat	1,5 %	1,6 %	2,2 %	5,2 %	8,9%
Soliditetsgrad	42,0 %	39,2 %	42,0 %	39,2 %	40,0%
Børskurs ultimo	185	122	185	122	131
Kurs / Indre værdi	0,71	0,49	0,71	0,49	0,51

Nøgletalsformler (Anbefalinger og nøgletal)

Resultat pr. aktie før skat:

Resultat før skat / Gennemsnitlig antal aktier

Resultat pr. aktie efter skat:

Resultat efter skat / Gennemsnitlig antal aktier

Indre værdi pr. aktie:

Egenkapital ekskl. minoriteter ultimo / Antal aktier ultimo

Egenkapitalforrentning før dagsværdiregulering af ejendomme og skat:

EBVAT / Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoriteter

Egenkapitalforrentning før skat:

Resultat før skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoriteter

Egenkapitalforrentning efter skat:

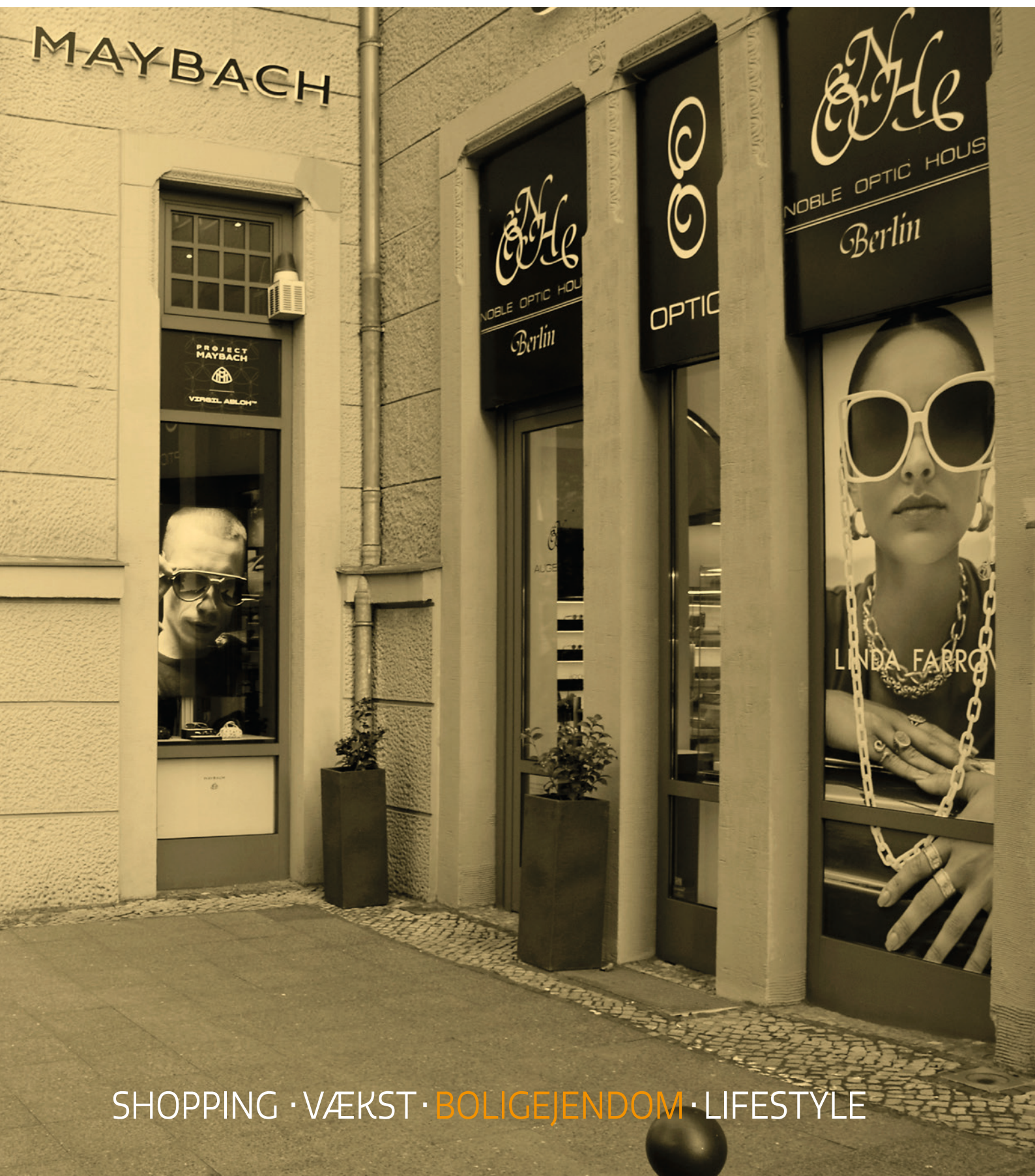
Resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoriteter

Soliditetsgrad:

Egenkapital ekskl. minoriteter ultimo x 100 / Passiver ultimo

Kurs/Indre værdi (P/BV):

Børskurs / Indre værdi



Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter og nøgletal for perioden er følgende:

- EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har i 2. kvartal 2025 realiseret et resultat før skat på i alt DKK 11,1 mio., hvoraf DKK 7,4 mio. kan henføres til dagsværdiregulering af investeringsejendomme. For perioden 1. januar - 30. juni er det samlede resultat før skat DKK 15,9 mio.
- Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) er på DKK 3,7 mio. i perioden 1. april til 30. juni. Resultatet før kurs- og værdireguleringer er på DKK 6,9 mio. for perioden 1. januar til 30. juni.
- Selskabets indre værdi er steget med 1,02% til 261,84 i perioden 1. april til 30. juni.
- Børskursen er steget fra 139 til 185 i perioden 1. april til 30. juni, hvilket er en stigning på 33,09%.
- Selskabets tomgang er 0,67% for boliger og 5,81% for erhverv pr. 30. juni, i alt 1,21% (10 lejemål).*
- Egenkapitalforrentningen før skat udgør 1,8% for perioden 1. april til 30. juni.

De likvide beholdninger udgør DKK 25,5 mio. Der er ubenyttede kreditter i selskabet på DKK 54,8 mio., som kan anvendes til udvikling af porteføljen.

Ledelsens forventninger

Selskabet har i 2. kvartal 2025 opnået et resultat før skat og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 3,7 mio. og et samlet resultat på DKK 11,1 mio. Resultatet er tilfredsstillende og følger forventningerne. Selskabets fokus på at hæve lejen og forhandle højere priser især i forbindelse med nye erhvervslejekontrakter er fortsat. På trods af at selskabet frasolgte en ejendom med effekt fra starten af 2025 er selskabets omsætning kun faldet med 0,75% sammenlignet med sidste år, idet

der samtidig er formålet at gennemføre væsentlige lejestigninger i den nuværende portefølje. Ligeledes betyder Den Europæiske Centralbank (ECBs) fire rentenedsætninger i år, lavere renteomkostninger for selskabet, hvilket også bidrager positivt til EBVAT. Selskabet fastholder forventningen om, at EBVAT i 2025 i det nuværende renteniveau vil ligge i intervallet DKK 14,0 til 17,0 mio. Dertil kommer værdireguleringer.

I 2. kvartal har der været positive værdireguleringer på DKK 7,4 mio. Den positive regulering af ejendomsværdierne er opnået i en periode med uændrede afkastkrav og er således udelukkende opnået ved lejeforhøjelser på bolig- og erhvervslejemål. Som noget nyt i år har selskabet indgået en aftale med ekstern valuar, som sikrer, at alle selskabets ejendomme løbende bliver vurderet med en fjerdedel af ejendommene hvert kvartal. De uafhængige vurderinger foretages med henblik på at understøtte beregningen af ejendomsværdierne.

Selskabets aktietilbagekøbsprogram blev afsluttet den 23. juli 2025, og der er opkøbt i alt 39.036 stk. aktier (1,66% af aktiekapitalen) til en pris på DKK 6 mio. Det primære formål med aktietilbagekøbet er at kunne betale med egne aktier ved erhvervelse af ejendomme til selskabets eksisterende portefølje sekundært at have mulighed for at kunne nedsætte selskabets aktiekapital.

Med henblik på at kunne følge med i selskabets fremtidige muligheder på udlejningsmarkedet i Berlin overvåges det nøje, hvor erhvervslivet i Berlin bevæger sig hen. Det følges derfor med stor interesse, at byens strategiske satsning på startup-virksomheder, teknologi og digitaliseringer ifølge nye analyser viser, at Berlin er ved at overhale München som Tysklands økonomisk stærkeste storbyregion. Denne økonomiske fremgang forventes fortsat at påvirke ejendomsmarkedet positivt med en vedvarende høj efterspørgsel, særligt på boligområdet. Selskabets portefølje af centralt beliggende ejendomme har som følge af det en tomgang på boliglejemål på 0,67% ved udgangen af juni 2025, hvilket er særdeles tilfredsstillende.

*Beregningen opgøres som antallet af tomme enheder pr. segment samt samlede tomme enheder.

Ledelsesmedlemmer og deres erhverv

På generalforsamlingen den 22. maj 2025 blev Knud Lomborg Ane-Lene Kjølby og Jan Ulsø Madsen genvalgt. Thorkild Steen Sørensen valgte samtidig at udtræde af bestyrelsen.

Valgperioden for alle bestyrelsesmedlemmer er et år.

Der afholdes bestyrelsesmøder minimum fire gange årligt, og i øvrigt, når det skønnes nødvendigt eller hensigtsmæssigt.

Der er i året 2025 afholdt fem bestyrelsesmøder.

Bestyrelsesmedlemmer



Formand
Knud Lomborg

18.000 stk. aktier i selskabet
pr. 30/06 2025

Formand for bestyrelsen for:

EIET 1 A/S
EgnsINVEST Warschauer Strasse
Holding A/S
EgnsINVEST Warschauer Strasse K/S

Medlem af bestyrelsen for:

A/S Knud Jepsen
Jacob Jensen A/S
Plantas A/S
Plantas Group A/S
Euroflora, Denmark A/S
Proflora A/S
Flora Service Danmark A/S
Larsen A/S



Næstformand
Ane-Lene Kjølby

250 stk. aktier i selskabet
pr. 30/06 2025

Formand for bestyrelsen for:

EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S

Medlem af bestyrelsen for:

EIET 1 A/S
EgnsINVEST Warschauer Strasse
Holding A/S
EgnsINVEST Warschauer Strasse K/S



Bestyrelsesmedlem
Jan Ulsø Madsen

700 stk. aktier i selskabet
pr. 30/06 2025

Medlem af bestyrelsen for:

EgnsINVEST Warschauer Strasse
Holding A/S
EgnsINVEST Warschauer Strasse K/S
EIET 1 A/S
Tækker Berlin ApS
Tækker Europa A/S
Tæktersminde ApS
Koldinghallerne A/S
Vestjylland Forsikring GS
Sparekassen Kronjylland

Direktion



adm. direktør
Maibritt Lindstrøm

2.260 stk. aktier i selskabet
pr. 30/06 2025

Direktør for:

EgnsINVEST Holding A/S
EgnsINVEST Management A/S
EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S
EIET 1 A/S
EgnsINVEST Warschauer Strasse
Holding A/S
Komplementarselskabet EgnsINVEST
Warschauer Strasse ApS
EgnsINVEST Danske Ejendomme ApS

Formand for bestyrelsen for:

Egnens Malerfirma ApS

Meddelelser til markedet

Finanskalender 2025

27. marts 2025	Offentliggørelse af Årsrapport 2024
22. maj 2025	Ordinær generalforsamling
22. maj 2025	Periodemeddelelse
28. august 2025	Halvårsrapport
27. november 2025	Periodemeddelelse

Fondsbørsmeddelelser 2025

09. januar 2025	Foreløbige hovedtal for 4. kvartal 2024
17. januar 2025	Forventninger til EB VAT 2025
23. januar 2025	Iværksættelse af tilbagekøbsprogram
27. marts 2025	Justerede forventninger til EB VAT for 2025
27. marts 2025	Offentliggørelse af årsrapporten 2024
08. april 2025	Foreløbige hovedtal for 1. kvartal 2025
01. maj 2025	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
22. maj 2025	Forlænger aktietilbagekøbsprogrammet
22. maj 2025	Ordinær generalforsamling
22. maj 2025	Offentliggørelse af 1. kvartal 2025
03. juli 2025	Foreløbige hovedtal for 2. kvartal 2025
23. juli 2025	Afslutning af aktietilbagekøbsprogrammet



EFTERSPØRGSEL • LEJLIGHED • CHARLOTTENBURG

Ledelsens regnskabspåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt halvårsrapporten for 1. januar til 30. juni 2025 for EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S.

Halvårsrapporten, som ikke er revideret eller gennemgået af selskabets revisor, er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom halvårsrapporten efter vores opfattelse indeholder de oplysninger, der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold.

Det er derfor vores opfattelse, at halvårsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. juni 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultater og den finansielle stilling som helhed for de virksomheder, der er omfattet af koncernregnskabet samt en beskrivelse af væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen står overfor.

Horsens, den 28. august 2025

Direktionen:

Maibritt Lindstrøm

Bestyrelsen:

Knud Lomborg
formand

Ane-Lene Kjølby
næstformand

Jan Ulsø Madsen

Koncernens resultatopgørelse

1. januar - 30. juni

NOTE	DKK	2. kvartal 2025	2. kvartal 2024	1. halvår 2025	1. halvår 2024
	Nettoomsætning	15.045.112	15.200.986	29.761.758	29.987.772
	Driftsomkostninger	-4.497.037	-4.377.888	-8.577.155	-8.683.573
	Bruttoresultat	10.548.075	10.823.098	21.184.603	21.304.199
	Administrationsomkostninger	-900.641	-971.887	-1.755.780	-1.651.196
	Resultat af primær drift	9.647.434	9.851.211	19.428.823	19.653.003
	Finansielle indtægter	697	318	2.662	627
2	Finansielle omkostninger	-5.988.416	-7.396.586	-12.541.636	-14.667.664
	Resultat før dagsværdireguleringer og skat	3.659.715	2.454.943	6.889.849	4.985.966
3	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	7.396.667	8.927.843	9.056.257	30.432.362
	Resultat før skat	11.056.382	11.382.786	15.946.106	35.418.328
4	Skat af periodens resultat	-1.861.271	-1.907.534	-2.763.736	-5.803.251
	Periodens resultat	9.195.111	9.475.252	13.182.370	29.615.077
	Fordeling af periodens resultat				
	Aktionærerne i moderselskabet	9.180.808	9.380.439	13.142.180	29.279.460
	Minoritetsinteresser	14.304	94.813	40.190	335.617
	Resultat pr. aktie				
	Resultat pr. aktie	3,92	4,04	5,61	12,61
	Udvandet resultat pr. aktie	3,92	4,04	5,61	12,61

Koncernens totalindkomstopgørelse

1. januar - 30. juni

DKK	2. kvartal 2025	2. kvartal 2024	1. halvår 2025	1. halvår 2024
Periodens resultat	9.195.111	9.475.252	13.182.370	29.615.077
Poster som kan blive reklassificeret til resultatet				
Valutakursregulering ved omregning fra funktionel valuta til præsentrationsvaluta	-23.638	-44.641	85.683	375.425
Anden totalindkomst i alt	-23.638	-44.641	85.683	375.425
Periodens totalindkomst	9.171.473	9.430.611	13.268.053	29.990.502
Fordeling af periodens totalindkomst				
Aktionærerne i moderselskabet	9.157.169	9.335.798	13.227.863	29.654.885
Minoritetsinteresser	14.304	94.813	40.190	335.617

Koncernens balance – aktiver

Pr. 30. juni

NOTE	DKK	1. halvår 2025	Årsregnskab 2024
	Langfristede aktiver		
	Materielle aktiver		
5	Investeringsejendomme	1.436.104.687	1.509.776.336
	Materielle aktiver i alt	1.436.104.687	1.509.776.336
	Langfristede aktiver i alt	1.436.104.687	1.509.776.336
	Kortfristede aktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos lejere	659.972	1.646.148
	Andre tilgodehavender	356.354	344.908
	Periodeafgrænsningsposter	137.556	78.663
	Tilgodehavender i alt	1.153.882	2.069.719
	Likvide beholdninger	25.496.873	4.521.921
	Kortfristede aktiver i alt	26.650.755	6.591.640
	Aktiver i alt	1.462.755.442	1.516.367.976

Koncernens balance – passiver

Pr. 30. juni

NOTE	DKK	1. halvår 2025	Årsregnskab 2024
	Egenkapital		
	Aktiekapital	234.807.000	234.807.000
	Overkurs	2.604.000	2.604.000
	Andre reserver	-4.300.168	820.770
	Overført resultat	381.697.932	368.555.752
	Moderselskabets andel af egenkapital	614.808.764	606.787.522
	Minoritetsinteresser	5.097.669	5.057.479
	Egenkapital i alt	619.906.433	611.845.001
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
6	Gæld til kreditinstitutter	741.391.241	785.589.439
7	Hensatte forpligtelser	8.919.624	10.128.577
	Udskudt skat	88.911.701	86.241.066
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	839.222.566	881.959.082
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Bankgæld	9.547	16.449.910
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.947.005	3.774.718
	Anden gæld	1.669.891	2.339.265
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.626.443	22.563.893
	Gældsforpligtelser i alt	842.849.009	904.522.975
	Passiver i alt	1.462.755.442	1.516.367.976

Koncernens egenkapitalopgørelse

DKK	Aktiekapital	Overkurs	Reserve for valutakurs-omregning	Reserve for egne aktier	Overført resultat
Egenkapital pr. 01/01 2024	234.807.000	2.604.000	217.885	0	317.067.673
Periodens resultat					29.279.460
Anden totalindkomst			375.425		
Totalindkomst			375.425	0	29.279.460
Egenkapital pr. 30/6 2024	234.807.000	2.604.000	593.310	0	346.347.133
Periodens resultat					22.208.619
Anden totalindkomst			227.460		
Totalindkomst			227.460	0	22.208.619
Egenkapital pr. 31/12 2024	234.807.000	2.604.000	820.770	0	368.555.752
Periodens resultat					13.142.180
Anden totalindkomst			85.683		
Totalindkomst			85.683	0	13.142.180
Køb af egne aktier				-5.206.621	
Egenkapital pr. 30/6 2025	234.807.000	2.604.000	906.453	-5.206.621	381.697.932

Egne aktier	Antal stk.		Nominel værdi / DKK		% af aktiekapital	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Aktie tilbagekøb pr. 01/01 2025	0	0	0	0	0	0
Køb af egne aktier	34.804	0	3.480.400	0	1,48%	0
Aktie tilbagekøb pr. 30/06 2025	34.804	0	3.480.400	0	1,48%	0

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland kan i henhold til generalforsamlingens bemyndigelse erhverve selskabets egne aktier for op til 10 % af aktiekapitalen. Der er i 2025 iværksat et tilbagekøbsprogram hvor det primære formål er at kunne betale med egne aktier ved erhvervelse af ejendomme, og sekundært at have muligheden for at kunne nedsætte selskabets aktiekapital.

Moderselskabets andel af egenkapital	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
554.696.558	4.715.388	559.411.946
29.279.460	335.617	26.615.077
375.425		375.425
29.654.885	335.617	26.990.502
584.351.443	5.051.005	589.402.448
22.208.619	6.474	22.215.093
227.460		227.460
22.436.079	6.474	22.442.553
606.787.522	5.057.479	611.845.001
13.142.180	40.190	13.182.370
85.683		85.683
13.227.863	40.190	13.268.053
-5.206.621		-5.206.621
614.808.764	5.097.669	619.906.433



Koncernens pengestrømsopgørelse

	1. halvår 2025	1. halvår 2024	Årsregnskab 2024
Resultat af primær drift	19.428.823	19.653.003	40.663.370
Reguleringer til pengestrømme:			
Ændringer i driftskapital	-1.551.111	214.422	-845.220
Pengestrømme fra primær drift	17.877.712	19.867.425	39.818.150
Renteindbetalinger	2.662	627	57.219
Renteudbetalinger	-12.299.034	-14.417.667	-28.182.726
Betaling af selskabsskat	-107.800	-32.155	-59.453
Pengestrøm fra driftsaktivitet	5.473.540	5.418.230	11.633.190
Forbedring af investeringsejendomme	-9.324.967	-5.416.414	-12.965.995
Salg af investeringsejendomme	90.890.000	0	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	81.565.033	-5.416.414	-12.965.995
Provenu ved indfrielse/låneoptagelse	-60.888.188	1.449.506	766.835
Køb af egne aktier	-5.206.621	0	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-66.094.809	1.449.506	766.835
Periodens pengestrøm	20.943.764	1.451.322	-565.970
Likvider			
Likvider primo	4.521.921	5.083.808	5.083.808
Periodens pengestrøm	20.943.764	1.451.322	-565.970
Valutakursregulering likvider	31.188	4.602	4.083
Likvider ultimo	25.496.873	6.539.731	4.521.921
Ubenyttet træk på kreditter	54.834.484	37.707.564	38.360.577
Likvider til rådighed	80.331.357	44.247.295	42.882.498

Koncernens noter

NOTE 1 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Halvårsrapporten aflægges som et sammendraget regnskab i overensstemmelse med IAS 34, Præsentation af delårsregnskaber, som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede virksomheder.

Der er ikke udarbejdet halvårsrapport for moderselskabet.

Halvårsrapporten aflægges i danske kroner (DKK). Koncernens funktionelle valuta er EUR.

Den i halvårsrapporten anvendte regnskabspraksis, er uændret i forhold til den regnskabspraksis, som blev anvendt i koncernårsregnskabet for 2024, med

undtagelse af nedenstående tilføjelse om Egne kapitalandele. Anvendt regnskabspraksis er i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU.

Egne kapitalandele
Egne aktier indregnes til kostpris direkte på egenkapitalen under Andre reserver. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne aktier reducerer selskabskapitalen med et beløb svarende til aktiernes nominelle værdi og forøger overført resultat.

Vi henviser til årsrapporten 2024 for den fulde beskrivelse af anvendt regnskabspraksis.

NOTE 2	FINANSIELLE OMKOSTNINGER / DKK	2. kvartal 2025	2. kvartal 2024	1. halvår 2025	1. halvår 2024
	Renteomkostninger	-5.979.939	-7.390.758	-12.507.346	-14.655.075
	Valutakurstab, netto	-8.477	-5.828	-34.290	-12.589
	Finansielle omkostninger i alt	-5.988.416	-7.396.586	-12.541.636	-14.667.664

NOTE 3	DAGSVÆRDIREGULERING AF INVESTERINGSEJENDOMME / DKK	2. kvartal 2025	2. kvartal 2024	1. halvår 2025	1. halvår 2024
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	7.755.667	9.219.843	11.615.367	31.440.362
	Dagsværdiregulering af hensatte forpligtelser vedrørende ejendomme	-359.000	-292.000	-2.559.110	-1.008.000
	Dagsværdiregulering i alt	7.396.667	8.927.843	9.056.257	30.432.362

NOTE 4	SKAT / DKK	2. kvartal 2025	2. kvartal 2024	1. halvår 2025	1. halvår 2024
	Aktuel skat	-26.146	-14.175	-107.800	-32.155
	Ændring i udskudt skat	-1.835.125	-1.893.359	-2.655.936	-5.771.096
	Regulering af skat for tidligere år	0	0	0	0
	Skat af årets resultat	-1.861.271	-1.907.534	-2.763.736	-5.803.251

Koncernens noter

NOTE 5	INVESTERINGSEJENDOMME / DKK	30/06 2025	Årsregnskab 2024
	Dagsværdi primo	1.509.776.336	1.443.833.959
	Tilgange, forbedringer i eksisterende ejendomme	5.528.735	12.165.741
	Afgange	-90.890.000	0
	Årets dagsværdiregulering netto	11.615.367	52.314.618
	Årets valutakursomregning netto	74.249	1.462.018
	Dagsværdi ultimo	1.436.104.687	1.509.776.336

NOTE 6 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER / DKK

Lang gæld	Rente	Refinansiering	Udløber	30/06 2025
Nykredit 1.775.500 Euro F5	0,13%	31.12.2026	31.12.2026	13.229.780
Nykredit 18.000.000 Euro F5	0,13%	31.12.2026	31.12.2026	134.180.816
Nykredit 16.200.000 Euro F3	2,74%	01.01.2028	31.12.2029	120.773.169
Nykredit 5.000.000 Euro F3	2,74%	01.01.2028	31.12.2031	37.205.938
Nykredit 5.000.000 Euro F4	1,13%	01.01.2026	31.12.2031	37.206.007
Nykredit 28.529.000 Euro EUR3M	2,30%	30.09.2025	31.03.2032	211.342.284
Nykredit 25.277.991 Euro EUR3M	2,30%	30.09.2025	31.12.2032	187.453.248
Lang gæld i alt				741.391.241

NOTE 7 HENSATTE FORPLIGTELSE / DKK**SALGSFEE****1/1 2025****10.128.577**

Hensat for året

497.000

Anvendt i året

-1.705.000

Valutakursomregning

-953

30/06 2025**8.919.624**

Koncernen har indgået aftaler om køb af ejendomme, der indebærer, at en del af honoraret afhænger af en fremtidig salgspris for ejendommene og således først kan opgøres endeligt på salgstidspunktet. Nutidsværdien af ledelsens bedste skøn over honorarer til fremtidig afregning indregnes som en hensat forpligtelse på statusdagen. Modværdien af den

hensatte forpligtelse indregnes som en del af kostprisen for investeringsejendommene. Efterfølgende reguleringer hertil indregnes som en del af dagsværdireguleringen for investeringsejendommene.

NOTE 8 EVENTUAL FORPLIGTELSE

Der er ingen verserende retssager.

The logo for EgnsINVEST EjendommeTyskland. It features a stylized white icon of a house with a chimney on the left. To the right of the icon, the word "EgnsINVEST" is written in a white sans-serif font, with "Egns" in a smaller size than "INVEST". Below "EgnsINVEST", the word "EjendommeTyskland" is written in a larger, bold, white sans-serif font.

EgnsINVEST
EjendommeTyskland

Vitus Berings Plads 5, 8700 Horsens, Danmark
Tel. +45 7625 0146 · CVR-nr. 30 55 77 51
www.ejdtyskland.dk · info@ejdtyskland.dk