

# Ejendomsselskabet Nordtyskland (ENKAS)

## Regnskabsrapport 1. halvår 2018

### Det ordinære resultat

Det ordinære overskud for 1. halvår 2018 er 9,8 mio. EUR mod budgetteret 9,9 mio. EUR svarende til 2,2% af egenkapitalen.

Lejeindtægterne udgør 20,4 mio. EUR, hvilket er 0,3 mio. EUR under det budgetterede. De samlede drifts-omkostninger er 3,6 mio. EUR, hvilket svarer til det budgetterede. Administrationsomkostninger udgør 2,7 mio. EUR, hvilket svarer til det budgetterede.

Nettorenteudgifterne er 4,3 mio. EUR. Dette er lavere end budgetteret for perioden, og forventes under det budgetterede for resten af året.

### Værdiregulering og andre særlige poster

#### Salg og værdiregulering af ejendomme

Salg af lejligheder har i 1. halvår bidraget med 56.000 EUR i realiseret værdiregulering. Der er ikke overdraget flere lejligheder end de 2, som er blevet solgt i 1. kvartal.

Der er ikke foretaget værdiregulering af ejendommene i forbindelse med kvartalsregnskabet.

### Resultat og ændring i egenkapital

Resultatet efter skat udgør 8,2 mio. EUR, hvilket er tæt på det budgetterede.

Ændringen i egenkapital er negativt påvirket af stigningen i det urealiserede swaptab, som netto påvirker egenkapitalen med -2,0 mio. EUR i 2. kvartal. Pr. 30. juni udgør det urealiserede swaptab EUR til 28,1 mio. EUR. Kurstabet på swapafdækningen reduceres til 0 i løbet af swapafdækningens restløbetid.

Egenkapitalen er faldet fra 451,6 mio. EUR pr. 31. december 2017 til 426,5 mio. EUR pr. 30. juni 2018, hvilket især skyldes udbetaling af udbytte for regnskabsåret 2017 på 32,9 mio. EUR i april 2018.

### Ordinært resultat\*

	Regnskab år til dato 2018	Forecast 2018	Budget 2018
I % af investeret kapital	4,2%	8,3%	8,4%
I % af egenkapital primo året	2,2%	4,3%	4,4%

\* Er eksklusiv gevinst ved salg af ejerlejligheder og ejendomme.

### Lejetomgang\*

Ultimo	Juni 2018	2017
Tomgang i antal lejemaal i % af samlet antal	1,7%	2,0%
Beregnet tab ved tomgang i % af lejeindtægterne	2,5%	2,5%

\* Ejerlejligheder fragår, når de er registreret hos notar.

### Indre værdi pr. aktie og samlet afkast

	År til dato 2018	2017
Indre værdi* ultimo	12.128 EUR (90.384 DKK)	12.878 EUR (95.880 DKK)
Samlet afkast i %**	1,6%	38,2%

\* Den benyttede ejendomsvurdering er pr. ultimo 2017, idet selskabets ejendomme alene vurderes til dagsværdi i forbindelse med årsregnskabet.

\*\* Tallene viser det samlede afkast inklusiv udbetalt udbytte i 2. kvartal 2018 og for hele året 2017.

Samlet afkast (ændring i indre værdi) siden etablering januar 2007 inklusiv udbetalte udbytter, men eksklusiv afkast på geninvesteret udbytte er: 149,0%.

### Urealiseret swaptab i EUR (renteafdækning)

Ultimo	År til dato 2018	2017
Urealiseret tab på renteafdækning	28,1 mio. EUR	27,9 mio. EUR

Tabet vil blive reduceret til 0 i løbet af afdækningens restløbetid i takt med, at rentebetalingen på swaptalerne afvikles. Det urealiserede tab medtages derfor ikke i driftsregnskabet, men reguleres over balancen.

### Udvikling i vejledende aktiekurs

Som det fremgår af opgørelsen af Net Asset Value (Fair Value) er den vejledende aktiekurs opgjort til 12.128 EUR (90.384 DKK) pr. 30. juni 2018, svarende til et afkast på 1,6% år til dato.

### Forventning til 2018

Der forventes et ordinært resultat før skat og værdireguleringer på 19,4 mio. EUR, svarende til 0,2 mio. EUR under budgettet. Værdireguleringerne på ejendommene forventes at blive positive.

På denne baggrund forventes et udbytte i foråret 2019 for året 2018 på mellem 3.200 DKK og 3.500 DKK pr. aktie.

## Ejendomsselskabet Nordtyskland

2. kvartal 2018

RESULTATOPGØRELSE (EUR '000)	År til dato						2017		Δ
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	I alt	Budget	
		(Budget)			(Forecast)	(Forecast)			
Lejeindtægter - bolig	15.682	15.785	7.806	7.876	7.890	7.910	31.481	31.686	30.946
Lejeindtægter - erhverv	4.003	4.195	1.976	2.028	2.060	2.065	8.129	8.450	8.273
Lejeindtægter - anden	698	720	408	290	290	290	1.277	1.250	1.297
<b>Lejeindtægter</b>	<b>20.383</b>	<b>20.700</b>	<b>10.189</b>	<b>10.194</b>	<b>10.240</b>	<b>10.265</b>	<b>40.887</b>	<b>41.386</b>	-1%
Vedligehold	-1.637	-1.600	-847	-790	-800	-800	-3.237	-3.200	-3.242
Ejerandel af 'Nebenkosten'	-500	-500	-250	-250	-250	-250	-1.000	-1.000	-1.021
Tab på lejedebitorer	-126	0	-66	-60	0	0	-126	0	-422
Hensat til tab på lejedebitorer	0	-80	21	-21	-40	-40	-80	-160	123
Inkasso- og advokat	-72	-100	-30	-41	-50	-50	-172	-200	-180
Lokal tysk adm.	-1.096	-1.221	-542	-553	-582	-583	-2.260	-2.442	-2.188
Gebyrer og div omk.	-155	-130	-47	-107	-55	-55	-265	-260	-180
<b>Driftsomk.</b>	<b>-3.585</b>	<b>-3.631</b>	<b>-1.762</b>	<b>-1.823</b>	<b>-1.777</b>	<b>-1.778</b>	<b>-7.140</b>	<b>-7.262</b>	-2%
<b>Nettolejeindtægter</b>	<b>16.798</b>	<b>17.069</b>	<b>8.427</b>	<b>8.370</b>	<b>8.463</b>	<b>8.487</b>	<b>33.747</b>	<b>34.124</b>	-1%
Management fee	-2.437	-2.475	-1.236	-1.201	-1.230	-1.240	-4.907	-4.930	-4.311
Rejser i Tyskland	-42	-40	-16	-26	-20	-20	-82	-80	-59
Regnskab og revision	-103	-100	-45	-59	-50	-50	-203	-200	-222
Bestyrelse m.v.	-141	-96	-94	-47	-48	-48	-237	-192	-124
Valuar	0	0	0	0	0	-75	-75	-75	-51
<b>Administration</b>	<b>-2.722</b>	<b>-2.711</b>	<b>-1.390</b>	<b>-1.332</b>	<b>-1.348</b>	<b>-1.433</b>	<b>-5.503</b>	<b>-5.477</b>	0%
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>14.076</b>	<b>14.358</b>	<b>7.038</b>	<b>7.038</b>	<b>7.115</b>	<b>7.054</b>	<b>28.244</b>	<b>28.647</b>	-1%
Renteindtægter, indlån	31	36	17	14	14	12	57	64	89
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-1.420	-1.590	-680	-739	-778	-778	-2.975	-3.216	-3.252
Renteudgifter, støttede lån	-28	-28	-14	-14	-14	-14	-56	-57	-44
Renteswap, renter modtaget	-414	-375	-206	-208	-205	-205	-824	-750	-829
Renteswap, renter betalt	-2.502	-2.508	-1.249	-1.253	-1.250	-1.250	-5.002	-5.015	-5.734
Valutatermin og -swap, renter	-1	0	-1	0	0	0	-1	0	-2
Anden renteaftdækning, FRA'er og caps	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Finansielle poster - netto</b>	<b>-4.333</b>	<b>-4.465</b>	<b>-2.133</b>	<b>-2.200</b>	<b>-2.233</b>	<b>-2.235</b>	<b>-8.801</b>	<b>-8.973</b>	-2%
<b>Ordinært resultat</b>	<b>9.742</b>	<b>9.893</b>	<b>4.904</b>	<b>4.838</b>	<b>4.882</b>	<b>4.819</b>	<b>19.444</b>	<b>19.674</b>	-1%
i % af investeret kapital	4,15%	4,21%	2,09%	2,06%	2,08%	2,05%	8,28%	8,38%	8,04%
i % af egenkapital	2,16%	2,19%	1,09%	1,07%	1,08%	1,07%	4,31%	4,36%	5,55%
Renteswap, værdiregulering	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentecap, værdiregulering	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valutatermin og -swap, værdiregulering	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lån, værdiregulering, -tab/ -gev. og omk.	-17	-19	0	-17	-5	-5	-27	-38	-32
Ejendomme, værdireguleringer	-78	0	-78	0	0	0	-78	0	124.493
Salg af lejligheder, salgssum - ansk.sum	134	0	134	0	0	0	134	0	856
Salg af ejendomme, salgssum - ansk.sum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Særlige poster i alt</b>	<b>39</b>	<b>-19</b>	<b>56</b>	<b>-17</b>	<b>-5</b>	<b>-5</b>	<b>29</b>	<b>-38</b>	-178%
<b>Resultat før skat</b>	<b>9.781</b>	<b>9.874</b>	<b>4.961</b>	<b>4.821</b>	<b>4.877</b>	<b>4.814</b>	<b>19.473</b>	<b>19.636</b>	-1%
i % af egenkapital	2,17%	2,19%	1,10%	1,07%	1,08%	1,07%	4,31%	4,35%	42,43%
Skat	-1.548	-1.563	-785	-763	-772	-762	-3.082	-3.108	-23.086
<b>Periodens resultat</b>	<b>8.233</b>	<b>8.311</b>	<b>4.176</b>	<b>4.058</b>	<b>4.105</b>	<b>4.052</b>	<b>16.391</b>	<b>16.528</b>	-1%
i % af egenkapital	1,82%	1,84%	0,92%	0,90%	0,91%	0,90%	3,63%	3,66%	35,64%
<b>NEBENKOSTEN</b>									
Forudbetalt Nebenkostenbidrag	5.821	5.450	2.940	2.881	2.725	2.725	11.271	10.900	11.478
Forudbetalt varmebidrag	432	450	223	208	225	225	882	900	1.005
Ejerandele	500	500	250	250	250	250	1.000	1.000	900
Nettotilgodehavende (+)/ -gæld (-)	367	500	824	-458	-350	-250	-233	0	-809
<b>I alt</b>	<b>7.119</b>	<b>6.900</b>	<b>4.237</b>	<b>2.882</b>	<b>2.850</b>	<b>2.950</b>	<b>12.919</b>	<b>12.800</b>	<b>12.574</b>
Afholdte udgifter, Nebenkosten	5.782	5.525	3.532	2.250	2.200	2.300	10.282	10.075	9.984
Afholdte udgifter, varme	1.337	1.375	705	632	650	650	2.637	2.725	2.590
<b>I alt</b>	<b>7.119</b>	<b>6.900</b>	<b>4.237</b>	<b>2.882</b>	<b>2.850</b>	<b>2.950</b>	<b>12.919</b>	<b>12.800</b>	<b>12.574</b>

## Ejendomsselskabet Nordtyskland

2. kvartal 2018

BALANCE (EUR '000)	År til dato		2018				Budget (31/12)	2017 (31/12)
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.		
<b>AKTIVER</b>		(Budget)			(Forecast)	(Forecast)		
Investeringsejendomme - primo	966.411	966.411	966.411	966.411	966.411	966.411	966.411	833.740
Tilgange, anskaffelsessummer og omk.	1.992	3.452	511	1.992	4.889	6.338	8.630	1.614
Tilgange, modernisering og ombygninger	4.716	3.808	2.033	4.716	6.682	11.812	9.520	8.182
Afgange	-197	-1.500	-197	-197	-572	-947	-3.000	-1.618
Værdireg. til dagsværdi	-78	0	-78	-78	-78	-78	0	124.493
<b>Investeringsejendomme</b>	<b>972.845</b>	<b>972.171</b>	<b>968.680</b>	<b>972.845</b>	<b>977.332</b>	<b>983.536</b>	<b>981.561</b>	<b>966.411</b>
Tilgodehavende leje	1.035	1.435	997	1.035	1.185	1.335	1.735	1.135
Tilgodehavende Nebenkosten	367	500	824	367	17	-233	0	-809
Tilgodehavende Nebenkosten - tidl. år	-432	-809	-584	-432	-432	-432	-809	0
Hensat til tab på lejedebitorer	-364	-444	-343	-364	-404	-444	-524	-364
<b>Lejetilgodehavender</b>	<b>606</b>	<b>683</b>	<b>894</b>	<b>606</b>	<b>366</b>	<b>226</b>	<b>403</b>	<b>-37</b>
Renteswap, markedsværdi	0	106	172	0	0	0	106	106
Andre tilgodehavender	1.347	1.328	1.501	1.347	1.172	994	975	1.674
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	240	122	329	240	340	440	122	122
Periodeafgrænsningsposter	241	-5	214	241	241	241	-5	-5
<b>Andre tilgodehavender</b>	<b>1.827</b>	<b>1.552</b>	<b>2.216</b>	<b>1.827</b>	<b>1.752</b>	<b>1.674</b>	<b>1.199</b>	<b>1.897</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>3.317</b>	<b>3.373</b>	<b>2.328</b>	<b>3.317</b>	<b>2.291</b>	<b>2.480</b>	<b>2.547</b>	<b>3.092</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>978.595</b>	<b>977.778</b>	<b>974.118</b>	<b>978.595</b>	<b>981.741</b>	<b>987.917</b>	<b>985.709</b>	<b>971.363</b>

PASSIVER	År til dato		2018				Budget (31/12)	2017 (31/12)
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.		
<b>Passiver</b>		(Budget)			(Forecast)	(Forecast)		
Kommanditaktiekapital	117.324	117.324	117.324	117.324	117.324	117.324	117.324	117.324
Overført resultat tidligere år og frie reserver	301.439	301.439	301.439	301.439	301.439	301.439	301.439	206.007
Overført årets resultat og poster på EK	8.233	8.311	4.176	8.233	12.339	16.391	16.528	88.210
Værdireg. mv. renteswap	-292	2.883	1.753	-292	1.163	2.618	5.765	9.075
Værdireg. mv. valutatermin/ -swap og cap	-208	0	-153	-208	-208	-208	0	-495
Skat af dagsværdireguleringer	46	-456	-253	46	-184	-415	-913	-1.358
Udbytte	0	0	32.886	0	0	0	0	32.886
<b>Egenkapital</b>	<b>426.543</b>	<b>429.500</b>	<b>457.171</b>	<b>426.543</b>	<b>431.873</b>	<b>437.150</b>	<b>440.143</b>	<b>451.649</b>
Udskudt skat	63.363	63.092	62.899	63.363	64.365	65.359	64.894	61.873
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>63.363</b>	<b>63.092</b>	<b>62.899</b>	<b>63.363</b>	<b>64.365</b>	<b>65.359</b>	<b>64.894</b>	<b>61.873</b>
Ansvarlige lån fra komplementarer	17	17	17	17	17	17	17	17
Realkreditlån	453.436	453.566	421.834	453.436	453.071	452.706	452.983	422.168
Støttede lån	3.161	3.250	3.274	3.161	3.137	3.114	3.201	3.298
<b>Langfristet gæld</b>	<b>456.614</b>	<b>456.832</b>	<b>425.124</b>	<b>456.614</b>	<b>456.225</b>	<b>455.836</b>	<b>456.201</b>	<b>425.484</b>
Bankkreditter	1.344	1.000	13	1.344	0	1.750	0	2.121
Renteswap, markedsværdi	28.054	25.008	26.192	28.054	26.599	25.144	22.126	27.891
Valutaterminer og -swaps, markedsværdi	136	114	268	136	136	136	114	114
Leverandører af varer og tjenesteydelser	427	485	403	427	427	427	485	485
Deposita og forudbetalt leje	1.487	1.376	1.374	1.487	1.487	1.487	1.376	1.376
Anden gæld	627	370	672	627	627	627	370	370
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>32.076</b>	<b>28.353</b>	<b>28.924</b>	<b>32.076</b>	<b>29.277</b>	<b>29.572</b>	<b>24.471</b>	<b>32.357</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>978.595</b>	<b>977.778</b>	<b>974.118</b>	<b>978.595</b>	<b>981.741</b>	<b>987.917</b>	<b>985.709</b>	<b>971.363</b>

## NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	426.543	457.171	426.543	431.873	437.150	451.649
Heraf minoritetsinteresser	-44	-40	-44	-48	-52	-36
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-2.412	-1.959	-2.412	-2.312	-2.212	-1.041
Skatteeffekt på 15,825% heraf	382	310	382	366	350	165
<b>Net Asset Value (Fair Value)</b>	<b>424.468</b>	<b>455.481</b>	<b>424.468</b>	<b>429.879</b>	<b>435.236</b>	<b>450.737</b>

## NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie (EUR)	12.187	13.062	12.187	12.339	12.490	12.904
Vejledende aktiekurs pr. aktie (EUR)*	12.128	13.014	12.128	12.282	12.435	12.878
Loan to Value**	50%	47%	50%	50%	49%	47%

\*) Net Asset Value (Fair Value)/ antal aktier

\*\*) (langfristet gæld (kursværdi) + anden bankgæld + renteswap)/ ejendomsværdi