

Ejendomsselskabet Nordtyskland (ENKAS)

Regnskabsrapport pr. 30/9 2018

Det ordinære resultat

Det ordinære overskud for år til dato er 14,6 mio. EUR mod budgetteret 14,8 mio. EUR.

Lejeindtægterne udgør 30,6 mio. EUR, hvilket er 0,4 mio. EUR under det budgetterede. De samlede drifts-omkostninger er 5,4 mio. EUR, hvilket svarer til det budgetterede. Administrationsomkostninger udgør 4 mio. EUR, svarende til det budgetterede.

Nettorenteudgifterne er 6,5 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 år bidraget med 249.000 EUR i realiseret værdiregulering. Der er overdraget 4 lejligheder, som er blevet solgt i 1. og 3. kvartal.

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

Resultat og ændring i egenkapital

Resultatet efter skat udgør 12,5 mio. EUR, hvilket er lidt over det budgetterede.

Ændringen i egenkapital er positivt påvirket af faldet i det urealiserede swaptab, som netto påvirker egenkapitalen positivt med 3,0 mio. EUR i 3. kvartal. Pr. 30. september udgør det urealiserede swaptab EUR til 25 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 433,2 mio. EUR pr. 30. september 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	6,2%	8,3%	8,4%
I % af egenkapital primo året	3,2%	4,3%	4,4%

* Er eksklusiv gevinst ved salg af ejerlejligheder og ejendomme.

Lejetomgang*

Ultimo	September 2018	2017
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	1,5%	2,0%
Beregnet tab ved tomgang i % af lejeindtægterne	2,3%	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	12.362 EUR (92.176 DKK)	12.878 EUR (95.880 DKK)
Samlet afkast i %**	3,4%	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 3. 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: 150,8%.

Urealiseret swaptab i EUR (renteafdækning)

Ultimo	År til dato 2018	2017
Urealiseret tab på renteafdækning	25,0 mio. EUR	27,9 mio. EUR

Tabet vil blive reduceret til 0 i løbet af afdækningens restløbetid i takt med, at rentebetalingen på swaftalerne 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 12.362 EUR (92.176 DKK) pr. 30. september 2018.

Forventning til 2018

Der forventes et ordinært resultat før skat og værdireguleringer på 19,5 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 ca. 3.200 DKK pr. aktie.

Budget for 2019

Der forventes for 2019 et ordinært resultat før skat og værdireguleringer på 19,5 mio. EUR, svarende til 4,5% af egenkapitalen (før værdiregulering af ejendomme for 2018) og 8,3% af den oprindeligt investerede kapital.

Ejendomsselskabet Nordtyskland

3. kvartal 2018

RESULTATOPGØRELSE (EUR '000)

	År til dato							2017		
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	I alt	Budget	Δ	
		(Budget)				(Forecast)				
Lejeindtægter - bolig	23.638	23.711	7.806	7.876	7.956	8.030	31.668	31.686	30.946	
Lejeindtægter - erhverv	5.999	6.315	1.976	2.028	1.996	2.000	7.999	8.450	8.273	
Lejeindtægter - anden	984	990	408	290	286	285	1.269	1.250	1.297	
Lejeindtægter	30.621	31.016	10.189	10.194	10.238	10.315	40.936	41.386	-1%	
Vedligehold	-2.427	-2.400	-847	-790	-790	-800	-3.227	-3.200	-3.242	
Ejerandel af 'Nebenkosten'	-750	-750	-250	-250	-250	-250	-1.000	-1.000	-1.021	
Tab på lejedebitorer	-186	0	-66	-60	-60	0	-186	0	-422	
Hensat til tab på lejedebitorer	-158	-120	21	-21	-158	-40	-198	-160	123	
Inkasso- og advokat	-80	-150	-30	-41	-9	-50	-130	-200	-180	
Lokal tysk adm.	-1.654	-1.831	-542	-553	-558	-565	-2.218	-2.442	-2.188	
Gebyrer og div omk.	-176	-195	-47	-107	-21	-55	-231	-260	-180	
Driftsomk.	-5.431	-5.446	-1.762	-1.823	-1.846	-1.760	-7.191	-7.262	-1%	
Nettolejeindtægter	25.190	25.571	8.427	8.370	8.392	8.555	33.745	34.124	-1%	
Management fee	-3.662	-3.700	-1.236	-1.201	-1.225	-1.250	-4.912	-4.930	-4.311	
Rejser i Tyskland	-57	-60	-16	-26	-15	-20	-77	-80	-59	
Regnskab og revision	-126	-150	-45	-59	-23	-35	-161	-200	-222	
Bestyrelse m.v.	-180	-144	-94	-47	-39	-48	-228	-192	-124	
Valuar	0	0	0	0	0	-75	-75	-75	-51	
Administration	-4.025	-4.054	-1.390	-1.332	-1.303	-1.428	-5.453	-5.477	0%	
Resultat før finansielle poster	21.165	21.517	7.038	7.038	7.089	7.127	28.292	28.647	-1%	
Renteindtægter, indlån	43	51	17	14	12	12	55	64	89	
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-2.160	-2.406	-680	-739	-741	-774	-2.935	-3.216	-3.252	
Renteudgifter, støttede lån	-42	-43	-14	-14	-14	-14	-56	-57	-44	
Renteswap, renter modtaget	-621	-563	-206	-208	-207	-203	-824	-750	-829	
Renteswap, renter betalt	-3.759	-3.761	-1.249	-1.253	-1.256	-1.256	-5.015	-5.015	-5.734	
Valutatermin og -swap, renter	-2	0	-1	0	-1	0	-2	0	-2	
Anden renteaftdækning, FRA'er og caps	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Finansielle poster - netto	-6.540	-6.722	-2.133	-2.200	-2.206	-2.236	-8.776	-8.973	-2%	
Ordinært resultat	14.625	14.795	4.904	4.838	4.883	4.891	19.516	19.674	-1%	
i % af investeret kapital	6,23%	6,30%	2,09%	2,06%	2,08%	2,08%	8,31%	8,38%	8,04%	
i % af egenkapital	3,24%	3,28%	1,09%	1,07%	1,08%	1,08%	4,32%	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	-28	0	-17	0	-5	-22	-38	-32	
Ejendomme, værdireguleringer	-251	0	-78	0	-174	0	-251	0	124.493	
Salg af lejligheder, salgssum - ansk.sum	500	0	134	0	366	0	500	0	856	
Salg af ejendomme, salgssum - ansk.sum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Særlige poster i alt	232	-28	56	-17	192	-5	227	-38	-704%	
Resultat før skat	14.856	14.767	4.961	4.821	5.075	4.886	19.743	19.636	1%	
i % af egenkapital	3,29%	3,27%	1,10%	1,07%	1,12%	1,08%	4,37%	4,35%	42,43%	
Skat	-2.351	-2.338	-785	-763	-803	-773	-3.124	-3.108	-23.086	
Periodens resultat	12.505	12.429	4.176	4.058	4.272	4.113	16.619	16.528	1%	
i % af egenkapital	2,77%	2,75%	0,92%	0,90%	0,95%	0,91%	3,68%	3,66%	35,64%	
NEBENKOSTEN										
Forudbetalt Nebenkostenbidrag	8.683	8.175	2.940	2.881	2.862	2.725	11.408	10.900	11.478	
Forudbetalt varmebidrag	653	675	223	208	221	225	878	900	1.005	
Ejerandele	750	750	250	250	250	250	1.000	1.000	900	
Nettoutilgodehavende (+)/ -gæld (-)	-146	350	824	-458	-513	-250	-396	0	-809	
I alt	9.939	9.950	4.237	2.882	2.820	2.950	12.889	12.800	12.574	
Afholdte udgifter, Nebenkosten	7.869	7.875	3.532	2.209	2.128	2.300	10.169	10.075	9.984	
Afholdte udgifter, varme	2.070	2.075	705	673	691	650	2.720	2.725	2.590	
I alt	9.939	9.950	4.237	2.882	2.820	2.950	12.889	12.800	12.574	

Ejendomsselskabet Nordtyskland

3. kvartal 2018

BALANCE (EUR '000)	År til dato		År til dato				2017	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget (31/12)	(31/12)
AKTIVER		(Budget)				(Forecast)		
Investeringsejendomme - primo	966.411	966.411	966.411	966.411	966.411	966.411	966.411	833.740
Tilgange, anskaffelsessummer og omk.	4.183	5.502	511	1.992	4.183	6.362	8.630	1.614
Tilgange, modernisering og ombygninger	7.763	6.069	2.033	4.716	7.763	10.963	9.520	8.182
Afgange	-593	-2.250	-197	-197	-593	-877	-3.000	-1.618
Værdireg. til dagsværdi	-251	0	-78	-78	-251	-251	0	124.493
Investeringsejendomme	977.514	975.732	968.680	972.845	977.514	982.608	981.561	966.411
Tilgodehavende leje	1.249	1.585	997	1.035	1.249	1.249	1.735	1.135
Tilgodehavende Nebenkosten	-146	350	824	367	-146	-396	0	-809
Tilgodehavende Nebenkosten - tidl. år	-352	-809	-584	-432	-352	-647	-809	0
Hensat til tab på lejedebitorer	-522	-484	-343	-364	-522	-562	-524	-364
Lejetilgodehavender	229	643	894	606	229	-356	403	-37
Renteswap, markedsværdi	0	106	172	0	0	0	106	106
Andre tilgodehavender	1.170	1.153	1.501	1.347	1.170	992	975	1.674
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	186	122	329	240	186	286	122	122
Periodeafgrænsningsposter	195	-5	214	241	195	195	-5	-5
Andre tilgodehavender	1.551	1.376	2.216	1.827	1.551	1.473	1.199	1.897
Likvide beholdninger	2.645	3.506	2.328	3.317	2.645	2.710	2.547	3.092
Aktiver i alt	981.938	981.257	974.118	978.595	981.938	986.435	985.709	971.363

PASSIVER	År til dato		År til dato				2017	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget (31/12)	(31/12)
PASSIVER		(Budget)				(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	12.505	12.429	4.176	8.233	12.505	16.619	16.528	88.210
Værdireg. mv. renteswap	2.738	4.324	1.753	-292	2.738	4.198	5.765	9.075
Værdireg. mv. valutatermin/ -swap og cap	-357	0	-153	-208	-357	-357	0	-495
Skat af dagsværdireguleringer	-434	-684	-253	46	-434	-665	-913	-1.358
Udbytte	0	0	32.886	0	0	0	0	32.886
Egenkapital	433.215	434.831	457.171	426.543	433.215	438.557	440.143	451.649
Udskudt skat	64.646	63.995	62.899	63.363	64.646	65.649	64.894	61.873
Hensatte forpligtelser	64.646	63.995	62.899	63.363	64.646	65.649	64.894	61.873
Ansvarlige lån fra komplementarer	17	17	17	17	17	17	17	17
Realkreditlån	453.071	453.277	421.834	453.436	453.071	452.706	452.983	422.168
Støttede lån	3.137	3.224	3.274	3.161	3.137	3.114	3.201	3.298
Langfristet gæld	456.225	456.518	425.124	456.614	456.225	455.837	456.201	425.484
Bankkreditter	0	0	13	1.344	0	0	0	2.121
Renteswap, markedsværdi	25.043	23.567	26.192	28.054	25.043	23.583	22.126	27.891
Valutaterminer og -swaps, markedsværdi	130	114	268	136	130	130	114	114
Leverandører af varer og tjenesteydelser	539	485	403	427	539	539	485	485
Deposita og forudbetalt leje	1.539	1.376	1.374	1.487	1.539	1.539	1.376	1.376
Anden gæld	600	370	672	627	600	600	370	370
Kortfristet gæld	27.852	25.912	28.924	32.076	27.852	26.392	24.471	32.357
Passiver i alt	981.938	981.257	974.118	978.595	981.938	986.435	985.709	971.363

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	433.215	457.171	426.543	433.215	438.557	451.649
Heraf minoritetsinteresser	-48	-40	-44	-48	-52	-36
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-598	-1.959	-2.412	-598	-498	-1.041
Skatteeffekt på 15,825% heraf	95	310	382	95	79	165
Net Asset Value (Fair Value)	432.664	455.481	424.468	432.664	438.086	450.737

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie (EUR)	12.378	13.062	12.187	12.378	12.530	12.904
Vejledende aktiekurs pr. aktie (EUR)*	12.362	13.014	12.128	12.362	12.517	12.878
Loan to Value**	49%	47%	50%	49%	49%	47%

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

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