

Ejendomsselskabet Nordtyskland (ENKAS)

Regnskabsrapport for 2018

For en uddybende beskrivelse henvises til beretningen i årsrapporten. Her er kun angivet nogle korte kommentarer til regnskabsrapporten.

Det ordinære resultat

Det ordinære overskud for år til dato er 18,7 mio. EUR mod budgettet 19,7 mio. EUR. Dette svarer til 4,2% af egenkapitalen primo.

Lejeindtægterne udgør 40,9 mio. EUR, hvilket er 0,5 mio. EUR under det budgettede. De samlede drifts-omkostninger er 7,4 mio. EUR, hvilket er tæt på det budgettede. Administrationsomkostninger udgør 5,5 mio. EUR, svarende til det budgettede.

Nettorenteudgifterne er 9,3 mio. EUR. Dette er 0,3 mio. EUR højere end budgettet for perioden. Dette er primært grundet omkostning til valuta-afdækningen på 0,5 mio. EUR.

Salg og værdiregulering af ejendomme

Årets værdiregulering af ejendommene udgør 56,1 mio. EUR, svarende til 5,7%.

Resultat efter skat for 2018

Resultatet for året til dato efter skat udgør 63,5 mio. EUR og anses for et godt år.

Udvikling i egenkapital

I 2018 er det urealiserede swaptab steget fra 27,9 mio. EUR til 28,8 mio. EUR. Kurstabet på rente-afdækningen reduceres til 0 i løbet af renteswaps restløbetid.

Der er i årets løb udbetalt udbytte på 32,9 mio. EUR.

Egenkapitalen er steget fra 451,6 mio. EUR pr. 31. december 2017 til 481,4 mio. EUR pr. 31. december 2018.

Ordinært resultat*

	2018	Budget 2018	2017
I % af investeret kapital	8,0%	8,4%	7,8%
I % af egenkapital primo året	4,2%	4,4%	5,4%

* Er eksklusiv gevinst ved salg af ejerlejligheder og ejendomme.

Lejetomgang*

Ultimo	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.

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	2018	2017
Vejledende aktiekurs* ultimo	13.757 EUR (102.714 DKK)	12.878 EUR (95.880 DKK)
Samlet afkast i %	14,4%	38,2%

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

Urealiseret swaptab i EUR (renteafdækning)

Ultimo	År til dato 2018	2017
Urealiseret tab på rente-afdækning	28,8 mio. EUR	27,9 mio. EUR

Tabet vil blive reduceret til 0 i løbet af afdækningens restløbetid i takt med at rentebetalingerne på swapaftalerne 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 13.757 EUR ultimo 2018, svarende til et afkast på 14,4% år til dato.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at der udbetales udbytte på 3.500 DKK pr. aktie.

Forventninger til 2019

Der forventes for 2019 et ordinært resultat før skat og værdireguleringer på 19,5 mio. EUR, svarende til 4,1% af egenkapitalen (før udbetaling af udbytte) og 8,4% af den oprindeligt investerede kapital.

Ejendomsselskabet Nordtyskland

4. kvartal 2018

RESULTATOPGØRELSE (EUR '000)	År til dato						2017		
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	I alt	Budget	Δ
		(Budget)							
Lejeindtægter - bolig	31.601	31.686	7.806	7.876	7.956	7.963	31.601	31.686	30.946
Lejeindtægter - erhverv	7.969	8.450	1.976	2.028	1.996	1.970	7.969	8.450	8.273
Lejeindtægter - anden	1.282	1.250	408	290	286	298	1.282	1.250	1.297
Lejeindtægter	40.852	41.386	10.189	10.194	10.238	10.231	40.852	41.386	-1%
Vedligehold	-3.376	-3.200	-847	-790	-790	-949	-3.376	-3.200	-3.242
Ejerandel af 'Nebenkosten'	-1.040	-1.000	-250	-250	-250	-290	-1.040	-1.000	-1.021
Tab på lejedebitorer	-291	0	-66	-60	-60	-105	-291	0	-422
Hensat til tab på lejedebitorer	-192	-160	21	-21	-158	-34	-192	-160	123
Inkasso- og advokat	-157	-200	-30	-41	-9	-77	-157	-200	-180
Lokal tysk adm.	-2.156	-2.442	-542	-553	-558	-502	-2.156	-2.442	-2.188
Gebyrer og div omk.	-175	-260	-47	-107	-21	1	-175	-260	-180
Driftsomk.	-7.387	-7.262	-1.762	-1.823	-1.846	-1.956	-7.387	-7.262	2%
Nettolejeindtægter	33.465	34.124	8.427	8.370	8.392	8.275	33.465	34.124	-2%
Management fee	-4.926	-4.930	-1.236	-1.201	-1.225	-1.264	-4.926	-4.930	-4.311
Rejser i Tyskland	-74	-80	-16	-26	-15	-17	-74	-80	-59
Regnskab og revision	-158	-200	-45	-59	-23	-31	-158	-200	-222
Bestyrelse, advokat, gebyrer m.v.	-244	-192	-94	-47	-39	-64	-244	-192	-124
Valuar	-51	-75	0	0	0	-51	-51	-75	-51
Administration	-5.452	-5.477	-1.390	-1.332	-1.303	-1.427	-5.452	-5.477	0%
Resultat før finansielle poster	28.013	28.647	7.038	7.038	7.089	6.848	28.013	28.647	-2%
Renteindtægter	53	64	17	14	12	10	53	64	89
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-2.910	-3.216	-680	-739	-741	-750	-2.910	-3.216	-3.252
Renteudgifter, støttede lån	-56	-57	-14	-14	-14	-14	-56	-57	-44
Renteswap, renter modtaget	-824	-750	-206	-208	-207	-203	-824	-750	-829
Renteswap, renter betalt	-5.015	-5.015	-1.249	-1.253	-1.256	-1.256	-5.015	-5.015	-5.734
Valutatermin og -swap, renter	-525	0	-1	0	-1	-523	-525	0	-2
Finansielle poster - netto	-9.277	-8.973	-2.133	-2.200	-2.206	-2.737	-9.277	-8.973	3%
Ordinært resultat	18.736	19.674	4.904	4.838	4.883	4.111	18.736	19.674	-5%
i % af investeret kapital	7,98%	8,38%	2,09%	2,06%	2,08%	1,75%	7,98%	8,38%	8,04%
i % af egenkapital	4,15%	4,36%	1,09%	1,07%	1,08%	0,91%	4,15%	4,36%	5,55%
Lån, værdiregulering, -tab/ -gev. og omk.	-52	-38	0	-17	0	-34	-52	-38	-32
Ejendomme, værdireguleringer	55.764	0	-78	0	-174	56.016	55.764	0	124.493
Salg af lejligheder, salgssum - ansk.sum	935	0	134	0	366	435	935	0	856
Særlige poster i alt	56.647	-38	56	-17	192	56.416	56.647	-38	125.317
Resultat før skat	75.383	19.636	4.961	4.821	5.075	60.527	75.383	19.636	284%
i % af egenkapital	16,69%	4,35%	1,10%	1,07%	1,12%	13,40%	16,69%	4,35%	42,43%
Skat	-11.876	-3.108	-785	-763	-803	-9.525	-11.876	-3.108	-23.086
Periodens resultat	63.508	16.528	4.176	4.058	4.272	51.003	63.508	16.528	284%
i % af egenkapital	14,06%	3,66%	0,92%	0,90%	0,95%	11,29%	14,06%	3,66%	35,64%
NEBENKOSTEN									
Forudbetalt Nebenkostenbidrag	11.493	10.900	2.940	2.881	2.862	2.810	11.493	10.900	11.478
Forudbetalt varmebidrag	911	900	223	208	221	259	911	900	1.005
Ejerandele	1.000	1.000	250	250	250	250	1.000	1.000	900
Nettotilgodehavende (+)/ -gæld (-)	-833	0	824	-458	-513	-687	-833	0	-809
I alt	12.571	12.800	4.237	2.882	2.820	2.632	12.571	12.800	12.574
Afholdte udgifter, Nebenkosten	9.742	10.075	3.532	2.209	2.128	1.873	9.742	10.075	9.984
Afholdte udgifter, varme	2.829	2.725	705	673	691	759	2.829	2.725	2.590
I alt	12.571	12.800	4.237	2.882	2.820	2.632	12.571	12.800	12.574

Ejendomsselskabet Nordtyskland

4. kvartal 2018

BALANCE (EUR '000)	År til dato		År til dato				Budget (31/12)	2017 (31/12)
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.		
AKTIVER		(Budget)						
Investeringsejendomme - primo	966.411	966.411	966.411	966.411	966.411	966.411	966.411	833.740
Tilgange, anskaffelsessumme og omk.	7.069	8.630	511	2.009	4.196	7.069	8.630	1.614
Tilgange, modernisering og ombygninger	10.413	9.520	2.033	4.699	7.751	10.413	9.520	8.182
Afgange	-1.373	-3.000	-197	-197	-593	-1.373	-3.000	-1.618
Værdireg. til dagsværdi	55.764	0	-78	-78	-251	55.764	0	124.493
Investeringsejendomme	1.038.284	981.561	968.680	972.845	977.514	1.038.284	981.561	966.411
Tilgodehavende leje	1.128	1.735	997	1.035	1.249	1.128	1.735	1.135
Tilgodehavende Nebenkosten	-833	0	824	367	-146	-833	0	-809
Tilgodehavende Nebenkosten - tidl. år	-46	-809	-584	-432	-352	-46	-809	0
Hensat til tab på lejedebitorer	-556	-524	-343	-364	-522	-556	-524	-364
Lejetilgodehavender	-308	403	894	606	229	-308	403	-37
Renteswap, markedsværdi	0	106	172	0	0	0	106	106
Andre tilgodehavender	1.016	975	1.501	1.347	1.170	1.016	975	1.674
Selskabsskat/udskudt skatteaktiv	0	122	329	240	186	0	122	122
Periodeafgrænsningsposter	225	-5	214	241	195	225	-5	-5
Andre tilgodehavender	1.241	1.199	2.216	1.827	1.551	1.241	1.199	1.897
Likvide beholdninger	2.667	2.547	2.328	3.317	2.645	2.667	2.547	3.092
Aktiver i alt	1.041.884	985.709	974.118	978.595	981.938	1.041.884	985.709	971.363

PASSIVER	År til dato		År til dato				Budget (31/12)	2017 (31/12)
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.		
PASSIVER		(Budget)						
Kommanditiekapital	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	47.065	16.528	4.176	8.233	12.505	47.065	16.528	88.210
Værdireg. mv. renteswap	-998	5.765	1.753	-292	2.738	-998	5.765	9.075
Værdireg. mv. valutatermin/-swap og cap	0	0	-153	-208	-357	0	0	-495
Skat af dagsværdireguleringer	158	-913	-253	46	-434	158	-913	-1.358
Udbytte	16.443	0	32.886	0	0	16.443	0	32.886
Egenkapital	481.431	440.143	457.171	426.543	433.215	481.431	440.143	451.649
Udskudt skat	73.016	64.894	62.899	63.363	64.646	73.016	64.894	61.873
Hensatte forpligtelser	73.016	64.894	62.899	63.363	64.646	73.016	64.894	61.873
Ansvarlige lån fra komplementarer	17	17	17	17	17	17	17	17
Realkreditlån	452.678	452.983	421.834	453.436	453.071	452.678	452.983	422.168
Støttede lån	3.114	3.201	3.274	3.161	3.137	3.114	3.201	3.298
Langfristet gæld	455.808	456.201	425.124	456.614	456.225	455.808	456.201	425.484
Bankkreditter	0	0	13	1.344	0	0	0	2.121
Renteswap, markedsværdi	28.790	22.126	26.192	28.054	25.043	28.790	22.126	27.891
Valutaterminer og -swaps, markedsværdi	0	114	268	136	130	0	114	114
Leverandører af varer og tjenesteydelser	544	485	403	427	539	544	485	485
Deposita og forudbetalt leje	1.486	1.376	1.374	1.487	1.539	1.486	1.376	1.376
Anden gæld	809	370	672	627	600	809	370	370
Kortfristet gæld	31.630	24.471	28.924	32.076	27.852	31.630	24.471	32.357
Passiver i alt	1.041.884	985.709	974.118	978.595	981.938	1.041.884	985.709	971.363

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	481.431	457.171	426.543	433.215	481.431	451.649
Heraf minoritetsinteresser	-49	-40	-44	-48	-49	-36
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	129	-1.959	-2.412	-598	129	-1.041
Skatteeffekt på 15,825% heraf	-20	310	382	95	-20	165
Net Asset Value (Fair Value)	481.490	455.481	424.468	432.664	481.490	450.737

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie (EUR)	13.755	13.062	12.187	12.378	13.755	12.904
Vejledende aktiekurs pr. aktie (EUR)*	13.757	13.014	12.128	12.362	13.757	12.878
Loan to Value**	47%	47%	50%	49%	47%	47%

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

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