

# Ejendomsselskabet Nordtyskland (ENKAS)

## Regnskabsrapport 1. kvartal 2019

### Det ordinære resultat

Det ordinære overskud er for 1. kvartal 5,0 mio. EUR, som budgetteret, svarende til 1,0% af egenkapitalen.

Lejeindtægterne udgør 10,4 mio. EUR, hvilket er tæt på det budgetterede. De samlede driftsomkostninger er 1,7 mio. EUR, hvilket er 0,1 mio. EUR under det budgetterede. Administrationsomkostninger udgør 1,4 mio. EUR, hvilket er lig med det budgetterede.

Nettorenteutgifterne er 2,3 mio. EUR. Dette er højere end budgetteret for perioden, og dette forhold forventes at være gældende resten af året.

### Værdiregulering og andre særlige poster

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

### Resultat og ændring i egenkapital

Resultatet for 1. kvartal før skat, men inklusiv gevinst ved salg af ejerlejligheder, udgør 5,0 mio. EUR, tæt på budgetterede.

Som følge af rentefaldet i første kvartal, er det urealiserede kurstab på renteswap steget kraftigt. Dette har påvirket egenkapital negativt med netto 3,7 mio. EUR (efter skat).

Ultimo 1. kvartal er det urealiserede swaptab steget fra 28,8 mio. EUR til 33,2 mio. EUR. Kurstabet på swapafdækningen reduceres til 0 i løbet af swapafdækningens restløbetid.

Udbytte for regnskabsåret 2018 på 16,4 mio. EUR, som blev vedtaget på generalforsamlingen den 27. marts 2019, er fratrukket i egenkapitalen. Udbyttet er modtaget af investorerne den 1. april 2019.

Egenkapitalen er derfor faldet fra 481,4 mio. EUR pr. 31. december 2018 til 465,5 mio. EUR pr. 31. marts 2019.

### Ordinært resultat\*

|                               | Regnskab<br>1. kvartal<br>2019 | Forecast<br>2019 | Regnskab<br>2018 |
|-------------------------------|--------------------------------|------------------|------------------|
| I % af investeret kapital     | 2,1%                           | 8,2%             | 8,0%             |
| I % af egenkapital primo året | 1,0%                           | 4,0%             | 4,2%             |

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

### Lejetomgang\*

| Ultimo  | April 2019 | 2018 |
|---|------------|------|
| Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal     | 1,6%       | 1,5% |
| Beregnet tab ved tomgang i % af lejeindtægterne | 2,1%       | 2,3% |

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

### Urealiseret swaptab i EUR (renteafdækning)

| Ultimo                            | 1. kvartal 2019 | 2018          |
|-----------------------------------|-----------------|---------------|
| Urealiseret tab på renteafdækning | 33,2 mio. EUR   | 28,8 mio. EUR |

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

### Vejledende aktiekurs og samlet afkast

|                              | 1. kvartal 2019            | 2018                        |
|------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Vejledende aktiekurs* ultimo | 13.300 EUR<br>(99.085 DKK) | 13.757 EUR<br>(102.714 DKK) |
| Samlet afkast i % **         | 0,1%                       | 14,4%                       |

\* Den benyttede ejendomsvurdering er pr. ultimo 2018, idet selskabets ejendomme alene vurderes til dagsværdi i forbindelse med årsregnskabet.  
\*\* Tallene viser det samlede afkast efter udbytte i 1. kvartal 2019 og for hele året 2018.

### Udvikling i vejledende aktiekurs

Som det fremgår af opgørelsen af Net Asset Value (Fair Value) er den vejledende aktiekurs opgjort til 13.300 EUR (99.085 DKK) ultimo 1. kvartal 2019.

Renteudviklingen i første kvartal har påvirket afkastet negativt med 0,8% med dagsværdireguleringer på renteswap. Dette betyder, at det samlede nettoafkast i perioden kun udgør 0,1%.

### Forventning til 2019

Der forventes et ordinært resultat før skat og værdireguleringer på 19,5 mio. EUR, svarende til 0,3 mio. EUR under budgettet. Værdireguleringerne på ejendommene forventes at blive positive for 2019 som helhed.

På denne baggrund forventes et udbytte i foråret 2020 for året 2019 på mellem 3.200 DKK og 3.500 DKK pr. aktie.

## Ejendomsselskabet Nordtyskland

1. kvartal 2019

| RESULTATOPGØRELSE<br>(EUR '000)          | År til dato   |               |               |               |               |               |               | 2018          |               |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|  |               |               | 1. kv.        | 2. kv.        | 3. kv.        | 4. kv.        | I alt         | Budget        | Δ             |
|  |               | (Budget)      |               | (Forecast)    | (Forecast)    | (Forecast)    |               |               |               |
| Lejeindtægter - bolig                    | 8.029         | 8.035         | 8.029         | 8.075         | 8.115         | 8.155         | 32.374        | 32.380        | 31.601        |
| Lejeindtægter - erhverv                  | 1.981         | 2.000         | 1.981         | 2.005         | 2.010         | 2.015         | 8.011         | 8.030         | 7.969         |
| Lejeindtægter - anden                    | 397           | 410           | 397           | 285           | 285           | 285           | 1.252         | 1.265         | 1.282         |
| <b>Lejeindtægter</b>                     | <b>10.407</b> | <b>10.445</b> | <b>10.407</b> | <b>10.365</b> | <b>10.410</b> | <b>10.455</b> | <b>41.637</b> | <b>41.675</b> | 0%            |
| Vedligehold                              | -963          | -875          | -963          | -875          | -875          | -875          | -3.588        | -3.500        | -3.376        |
| Ejerandel af 'Nebenkosten'               | -225          | -225          | -225          | -225          | -225          | -225          | -900          | -900          | -1.040        |
| Tab på lejedeбитorer                     | -24           | 0             | -24           | 0             | 0             | 0             | -24           | 0             | -291          |
| Hensat til tab på lejedeбитorer          | 104           | -50           | 104           | -50           | -50           | -50           | -46           | -200          | -192          |
| Inkasso- og advokat                      | -12           | -40           | -12           | -40           | -40           | -40           | -132          | -160          | -157          |
| Lokal tysk adm.                          | -561          | -571          | -561          | -568          | -570          | -572          | -2.271        | -2.281        | -2.156        |
| Gebyrer og div omk.                      | -27           | -55           | -27           | -55           | -55           | -55           | -192          | -220          | -175          |
| <b>Driftsomk.</b>                        | <b>-1.707</b> | <b>-1.816</b> | <b>-1.707</b> | <b>-1.813</b> | <b>-1.815</b> | <b>-1.817</b> | <b>-7.152</b> | <b>-7.261</b> | -2%           |
| <b>Nettolejeindtægter</b>                | <b>8.700</b>  | <b>8.629</b>  | <b>8.700</b>  | <b>8.552</b>  | <b>8.595</b>  | <b>8.638</b>  | <b>34.485</b> | <b>34.414</b> | 0%            |
| Management fee                           | -1.322        | -1.310        | -1.322        | -1.315        | -1.320        | -1.325        | -5.282        | -5.270        | -4.926        |
| Rejser i Tyskland                        | -12           | -20           | -12           | -20           | -20           | -20           | -72           | -80           | -74           |
| Regnskab og revision                     | -37           | -41           | -37           | -41           | -41           | -41           | -161          | -166          | -158          |
| Bestyrelse                               | -19           | -20           | -19           | -20           | -20           | -20           | -79           | -80           | -244          |
| Valuar, depositar, gebyrer mv.           | -57           | -40           | -57           | -40           | -40           | -115          | -252          | -235          | -51           |
| <b>Administration</b>                    | <b>-1.446</b> | <b>-1.431</b> | <b>-1.446</b> | <b>-1.436</b> | <b>-1.441</b> | <b>-1.521</b> | <b>-5.845</b> | <b>-5.831</b> | 0%            |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>   | <b>7.254</b>  | <b>7.198</b>  | <b>7.254</b>  | <b>7.115</b>  | <b>7.154</b>  | <b>7.116</b>  | <b>28.640</b> | <b>28.583</b> | 0%            |
| Renteindtægter, indlån                   | 37            | 8             | 37            | 6             | 3             | 1             | 47            | 21            | 53            |
| Renteudgifter, realkredit- og banklån    | -713          | -600          | -713          | -753          | -765          | -777          | -3.009        | -2.607        | -2.910        |
| Renteudgifter, støttede lån              | -14           | -14           | -14           | -14           | -14           | -13           | -54           | -54           | -56           |
| Renteswap, renter modtaget               | -232          | -266          | -232          | -236          | -240          | -240          | -948          | -1.062        | -824          |
| Renteswap, renter betalt                 | -1.337        | -1.343        | -1.337        | -1.342        | -1.343        | -1.343        | -5.364        | -5.370        | -5.015        |
| Øvrige finansielle poster                | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | -525          |
| <b>Finansielle poster - netto</b>        | <b>-2.260</b> | <b>-2.214</b> | <b>-2.260</b> | <b>-2.338</b> | <b>-2.358</b> | <b>-2.372</b> | <b>-9.328</b> | <b>-9.073</b> | 3%            |
| <b>Ordinært resultat</b>                 | <b>4.995</b>  | <b>4.984</b>  | <b>4.995</b>  | <b>4.777</b>  | <b>4.796</b>  | <b>4.744</b>  | <b>19.312</b> | <b>19.510</b> | -1%           |
| i % af investeret kapital                | 2,13%         | 2,12%         | 2,13%         | 2,03%         | 2,04%         | 2,02%         | 8,23%         | 8,31%         | 7,98%         |
| i % af egenkapital                       | 1,04%         | 1,04%         | 1,04%         | 0,99%         | 1,00%         | 0,99%         | 4,01%         | 4,05%         | 4,15%         |
| Ejendomme, værdireguleringer             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 55.713        |
| Salg af lejligheder, salgssum - ansk.sum | -10           | 68            | -10           | 68            | 68            | 68            | 193           | 270           | 935           |
| Salg af ejendomme, salgssum - ansk.sum   | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| <b>Særlige poster i alt</b>              | <b>-10</b>    | <b>68</b>     | <b>-10</b>    | <b>68</b>     | <b>68</b>     | <b>68</b>     | <b>193</b>    | <b>270</b>    | -29%          |
| <b>Resultat før skat</b>                 | <b>4.985</b>  | <b>5.051</b>  | <b>4.985</b>  | <b>4.844</b>  | <b>4.863</b>  | <b>4.812</b>  | <b>19.505</b> | <b>19.780</b> | -1%           |
| i % af egenkapital                       | 1,04%         | 1,05%         | 1,04%         | 1,01%         | 1,01%         | 1,00%         | 4,05%         | 4,11%         | 16,69%        |
| Skat                                     | -790          | -800          | -790          | -767          | -770          | -762          | -3.088        | -3.131        | -11.876       |
| <b>Periodens resultat</b>                | <b>4.195</b>  | <b>4.252</b>  | <b>4.195</b>  | <b>4.078</b>  | <b>4.094</b>  | <b>4.050</b>  | <b>16.416</b> | <b>16.649</b> | -1%           |
| i % af egenkapital                       | 0,87%         | 0,88%         | 0,87%         | 0,85%         | 0,85%         | 0,84%         | 3,41%         | 3,46%         | 14,06%        |
| <b>NEBENKOSTEN</b>                       |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Forudbetalt Nebenkostenbidrag            | 2.874         | 2.825         | 2.874         | 2.825         | 2.825         | 2.825         | 11.349        | 11.300        | 11.493        |
| Forudbetalt varmebidrag                  | 236           | 225           | 236           | 225           | 225           | 225           | 911           | 900           | 912           |
| Ejerandele                               | 225           | 225           | 225           | 225           | 225           | 225           | 900           | 900           | 1.040         |
| Nettotilgodehavende (+)/ -gæld (-)       | 849           | 975           | 849           | -225          | -225          | -425          | -26           | 100           | -873          |
| <b>I alt</b>                             | <b>4.184</b>  | <b>4.250</b>  | <b>4.184</b>  | <b>3.050</b>  | <b>3.050</b>  | <b>2.850</b>  | <b>13.134</b> | <b>13.200</b> | <b>12.571</b> |
| Afholdte udgifter, Nebenkosten           | 3.417         | 3.575         | 3.417         | 2.375         | 2.375         | 2.175         | 10.342        | 10.500        | 9.742         |
| Afholdte udgifter, varme                 | 767           | 675           | 767           | 675           | 675           | 675           | 2.792         | 2.700         | 2.829         |
| <b>I alt</b>                             | <b>4.184</b>  | <b>4.250</b>  | <b>4.184</b>  | <b>3.050</b>  | <b>3.050</b>  | <b>2.850</b>  | <b>13.134</b> | <b>13.200</b> | <b>12.571</b> |

## Ejendomsselskabet Nordtyskland

1. kvartal 2019

BALANCE  
(EUR '000)

|  | År til dato      |                  | 2018             |                  |                  |                  | Budget<br>(31/12) | 2018<br>(31/12)  |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
|  |                  |                  | 1. kvrt.         | 2. kvrt.         | 3. kvrt.         | 4. kvrt.         |                   |                  |
| <b>AKTIVER</b>                         |                  | (Budget)         |                  | (Forecast)       | (Forecast)       | (Forecast)       |                   |                  |
| Investeringsejendomme - primo          | 1.038.284        | 1.038.284        | 1.038.284        | 1.038.284        | 1.038.284        | 1.038.284        | 1.038.284         | 966.411          |
| Tilgange, anskaffelsessumner og omk.   | 2.970            | 4.392            | 2.970            | 7.538            | 12.390           | 22.967           | 23.424            | 7.069            |
| Tilgange, modernisering og ombygninger | 2.364            | 2.678            | 2.364            | 4.953            | 7.673            | 14.075           | 13.618            | 10.413           |
| Afgange                                | 0                | -300             | 0                | -300             | -600             | -900             | -1.200            | -1.373           |
| Værdireg. til dagsværdi                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                 | 55.764           |
| <b>Investeringsejendomme</b>           | <b>1.043.618</b> | <b>1.045.054</b> | <b>1.043.618</b> | <b>1.050.475</b> | <b>1.057.747</b> | <b>1.074.426</b> | <b>1.074.126</b>  | <b>1.038.284</b> |
| Tilgodehavende leje                    | 1.100            | 1.278            | 1.100            | 1.250            | 1.400            | 1.550            | 1.728             | 1.128            |
| Hensat til tab på lejetilgodehavender  | -452             | -606             | -452             | -502             | -552             | -602             | -756              | -556             |
| <b>Lejetilgodehavender</b>             | <b>648</b>       | <b>672</b>       | <b>648</b>       | <b>748</b>       | <b>848</b>       | <b>948</b>       | <b>972</b>        | <b>572</b>       |
| Andre tilgodehavender                  | 846              | 841              | 846              | 672              | 496              | 317              | 312               | 1.016            |
| Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv      | 92               | 100              | 92               | 184              | 276              | 276              | 400               | 0                |
| Periodeafgrænsningsposter              | 292              | 225              | 292              | 292              | 292              | 292              | 225               | 225              |
| <b>Andre tilgodehavender</b>           | <b>1.231</b>     | <b>1.166</b>     | <b>1.231</b>     | <b>1.148</b>     | <b>1.064</b>     | <b>886</b>       | <b>937</b>        | <b>1.241</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>            | <b>15.395</b>    | <b>24.362</b>    | <b>15.395</b>    | <b>6.909</b>     | <b>4.281</b>     | <b>2.488</b>     | <b>3.224</b>      | <b>2.667</b>     |
| <b>Aktiver i alt</b>                   | <b>1.060.892</b> | <b>1.071.254</b> | <b>1.060.892</b> | <b>1.059.280</b> | <b>1.063.940</b> | <b>1.078.748</b> | <b>1.079.258</b>  | <b>1.042.763</b> |

|   | År til dato      |                  | 2018             |                  |                  |                  | Budget<br>(31/12) | 2018<br>(31/12)  |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
|   |                  |                  | 1. kvrt.         | 2. kvrt.         | 3. kvrt.         | 4. kvrt.         |                   |                  |
| <b>PASSIVER</b>                                 |                  | (Budget)         |                  | (Forecast)       | (Forecast)       | (Forecast)       |                   |                  |
| Kommanditiekapital                              | 117.324          | 117.324          | 117.324          | 117.324          | 117.324          | 117.324          | 117.324           | 117.324          |
| Overført resultat tidligere år og frie reserver | 347.663          | 347.663          | 347.663          | 347.663          | 347.663          | 347.663          | 347.663           | 301.439          |
| Overført årets resultat og poster på EK         | 4.195            | 4.252            | 4.195            | 8.273            | 12.367           | 16.416           | 16.649            | 47.065           |
| Værdireg. mv. renteswap                         | -4.349           | 1.605            | -4.349           | -2.772           | -1.189           | 393              | 6.420             | -998             |
| Skat af dagsværdireguleringer                   | 688              | -255             | 688              | 438              | 188              | -63              | -1.018            | 158              |
| Udbytte   | 0                | 16.443           | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                 | 16.443           |
| <b>Egenkapital</b>                              | <b>465.521</b>   | <b>487.033</b>   | <b>465.521</b>   | <b>470.927</b>   | <b>476.353</b>   | <b>481.735</b>   | <b>487.039</b>    | <b>481.431</b>   |
| Udskudt skat                                    | 73.118           | 74.070           | 73.118           | 74.134           | 75.155           | 76.167           | 77.165            | 73.016           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                   | <b>73.118</b>    | <b>74.070</b>    | <b>73.118</b>    | <b>74.134</b>    | <b>75.155</b>    | <b>76.167</b>    | <b>77.165</b>     | <b>73.016</b>    |
| Ansvarlige lån fra komplementarer               | 17               | 17               | 17               | 17               | 17               | 17               | 17                | 17               |
| Realkreditlån                                   | 477.278          | 477.113          | 477.278          | 476.896          | 476.514          | 486.132          | 486.019           | 452.678          |
| Støttede lån                                    | 3.090            | 3.090            | 3.090            | 3.066            | 3.041            | 3.017            | 3.017             | 3.114            |
| <b>Langfristet gæld</b>                         | <b>480.384</b>   | <b>480.219</b>   | <b>480.384</b>   | <b>479.978</b>   | <b>479.572</b>   | <b>489.166</b>   | <b>489.052</b>    | <b>455.808</b>   |
| Bankkreditter                                   | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                 | 0                |
| Renteswap, markedsværdi                         | 33.235           | 27.185           | 33.235           | 31.630           | 30.025           | 28.420           | 22.370            | 28.790           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser        | 284              | 547              | 284              | 284              | 284              | 284              | 557               | 544              |
| Selskabsskat                                    | 714              | 0                | 714              | 714              | 714              | 714              | 0                 | 0                |
| Skyldige Nebenkosten                            | -849             | -975             | -849             | -624             | -399             | 26               | -100              | 833              |
| Skyldige Nebenkosten - tidl. år                 | 635              | 879              | 635              | 635              | 635              | 635              | 879               | 46               |
| Deposita og forudbetalt leje                    | 1.538            | 1.486            | 1.538            | 1.538            | 1.538            | 1.538            | 1.486             | 1.486            |
| Anden gæld                                      | 6.312            | 809              | 6.312            | 64               | 64               | 64               | 809               | 809              |
| <b>Kortfristet gæld</b>                         | <b>41.868</b>    | <b>29.932</b>    | <b>41.868</b>    | <b>34.240</b>    | <b>32.860</b>    | <b>31.680</b>    | <b>26.002</b>     | <b>32.509</b>    |
| <b>Passiver i alt</b>                           | <b>1.060.892</b> | <b>1.071.254</b> | <b>1.060.892</b> | <b>1.059.280</b> | <b>1.063.940</b> | <b>1.078.748</b> | <b>1.079.258</b>  | <b>1.042.763</b> |

## NET ASSET VALUE (Fair Value)

|  |                |                |                |                |                |                |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Regnskabsmæssig egenkapital                | 465.521        | 465.521        | 470.927        | 476.353        | 481.735        | 481.431        |
| Heraf minoritetsinteresser                 | -53            | -53            | -57            | -61            | -65            | -49            |
| Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld | 20             | 20             | 20             | 20             | 20             | 129            |
| Skatteeffekt på 15,825% heraf              | -3             | -3             | -3             | -3             | -3             | -20            |
|  | <b>465.485</b> | <b>465.485</b> | <b>470.887</b> | <b>476.309</b> | <b>481.687</b> | <b>481.491</b> |

## NØGLETAL

|   |        |        |        |        |        |        |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie (EUR) | 13.301 | 13.301 | 13.455 | 13.610 | 13.764 | 13.755 |
| Vejledende aktiekurs pr. aktie (EUR)*       | 13.300 | 13.300 | 13.454 | 13.609 | 13.762 | 13.757 |
| Loan to Value**                             | 49%    | 49%    | 49%    | 48%    | 48%    | 47%    |

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

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