

Ejendomsselskabet Hellebro A/S

Regnskabsrapport 1. kvartal 2019

Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for første kvartal er -8.000 DKK, idet ejendommen fortsat er under ombygning, og der som forventet kun har været en begrænset udlejningsaktivitet.

Byggesagen er forløbet efter planen med enkelte mindre forsinkelser. Stueetagen blev afleveret 1. februar 2019 og er taget i brug af Foreningen Hellebro. Storkøkkenet og de forskellige aktivitetsrum er indrettet.

Kontorhotellet på 1. sal er afleveret 15. februar 2019. De første erhvervslejere er flyttet ind den 15. april. Aflevering af 2. sal – Herberget – forventes at blive 15. juli 2019.

Lejlighederne på 3. sal er udskilt i en særlig etape med et budget på 13,2 mio. DKK ekskl. moms. Der er indsendt byggeandragende i december 2018, men der er endnu ikke modtaget byggetilladelse. Der pågår stadig dialog med kommunen om dette. Vi forventer en byggestart 1. august med en aflevering i foråret 2020.

Drifts- og finansieringsomkostninger under ombygningsperioden er aktivitet som byggeomkostninger.

Værdiregulering af ejendomme

Der er ikke foretaget værdiregulering af ejendommen i forbindelse med kvartalsregnskabet. Dette sker kun ved årsregnskabet.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Den vejledende aktiekurs kan opgøres til 49.935 DKK pr. 31. marts 2019.

Forventning til resten af 2019

Der forventes for 2019 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på 0,7 mio. DKK, svarende til 2,1% af den investerede kapital.

Ordinært resultat

	Regnskab 1. kvartal 2019	Forecast 2019	Budget 2019
I % af investeret kapital	0,0%	2,1%	2,1%
I % af egenkapital primo året	0,0%	2,1%	2,1%

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	31. marts 2019	31. december 2018
Vejledende aktiekurs ultimo*	49.935 DKK	49.944 DKK
Samlet afkast i %**	0,0%	-0,1%

*Den benyttede ejendomsvurdering er pr. ultimo 2018, idet selskabets ejendom alene vurderes til dagsværdi i forbindelse med årsregnskabet.

Ejendomsselskabet Hellebro A/S

1. kvartal 2019

RESULTATOPGØRELSE (DKK '000)	År til dato						2018			
		(Budget)	1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget	Δ	
			(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)					
Lejeindtægter - bolig	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Lejeindtægter - erhverv	50	50	50	204	525	525	1.304	1.304		0
Lejeindtægter - anden	0	0	0	10	30	37	77	77		0
Lejeindtægter	50	50	50	214	555	562	1.381	1.381	0%	0
Vedligehold	0	-13	0	-13	-13	-13	-38	-50		2
Ejendomsskatter og forsikring	-18	-13	-18	-33	-60	-60	-171	-166		0
Fællesudgifter ejerforeninger	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Forbrugsudgifter	-5	-10	-5	-19	-32	-38	-95	-99		0
Vicevært, renholdelse m.v.	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Administrator	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Gebyrer og div omk.	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-4	-4		0
Driftsomk.	-25	-36	-25	-66	-106	-111	-307	-319	-4%	2
Nettolejeindtægter	25	14	25	148	449	451	1.074	1.062	1%	2
Management fee	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Regnskab og revision	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-13	-13		-14
Bestyrelse	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Valuar, depositar, gebyrer mv.	-4	-3	-4	-3	-3	-3	-11	-10		-21
Administration	-7	-6	-7	-6	-6	-6	-24	-23	5%	-35
Resultat før finansielle poster	19	8	19	143	444	445	1.050	1.040	1%	-33
Renteindtægter, indlån	0	0	0	0	0	0	0	0		-3
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-27	-30	-27	-80	-105	-105	-317	-320		-14
Øvrige finansielle poster	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Finansielle poster - netto	-27	-30	-27	-80	-105	-105	-317	-320	-1%	-17
Ordinært resultat	-8	-22	-8	63	339	340	733	720	2%	-50
i % af investeret kapital	-0,02%	-0,06%	-0,02%	0,18%	0,97%	0,97%	2,09%	2,06%		-0,14%
i % af egenkapital	-0,02%	-0,06%	-0,02%	0,18%	0,97%	0,97%	2,10%	2,06%		-0,14%
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Særlige poster i alt	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0
Resultat før skat	-8	-22	-8	63	339	340	733	720	2%	-50
i % af egenkapital	-0,02%	-0,06%	-0,02%	0,18%	0,97%	0,97%	2,10%	2,06%		-0,14%
Skat	2	5	2	-14	-75	-75	-161	-158		11
Periodens resultat	-7	-17	-7	49	264	265	572	561	2%	-39
i % af egenkapital	-0,02%	-0,05%	-0,02%	0,14%	0,76%	0,76%	1,64%	1,61%		-0,11%

Resultat i % af investeret kapital beregnes som; 'Resultat' divideret med 'investeret kapital' (DKK 35.000.000).

Resultat i % af egenkapital beregnes som; 'Resultat' divideret med 'egenkapital' primo året.

Management fee beregnes som: 0% af gennemsnitlig balancesum ultimo aktuel hhv. sidste periode.

Ejendomsselskabet Hellebro A/S

1. kvartal 2019

BALANCE (DKK '000)	År til dato		2019				2018	
		(Budget)	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	Budget (31/12)	(31/12)
AKTIVER		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)		
Investeringsejendomme - primo	45.150	45.150	45.150	45.150	45.150	45.150	45.150	35.282
Tilgange, anskaffelsessummer og omk.	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilgange, modernisering og ombygninger	6.008	4.964	6.008	7.768	13.495	19.548	19.147	9.869
Afgange	0	0	0	0	0	0	0	0
Værdireg. til dagsværdi	0	0	0	0	0	0	0	0
Investeringsejendomme	51.158	50.114	51.158	52.919	58.645	64.699	64.298	45.150
Tilgodehavende leje	0	0	0	0	0	0	0	0
Hensat til tab på lejetilgodehavender	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejetilgodehavender	0	0	0	0	0	0	0	0
Andre tilgodehavender	0	0	0	0	0	0	0	0
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	11	16	11	11	11	11	0	11
Periodeafgrænsningsposter	292	258	292	292	292	292	0	198
Andre tilgodehavender	303	274	303	303	303	303	0	210
Likvide beholdninger	239	33	239	270	55	17	290	76
Aktiver i alt	51.701	50.421	51.701	53.492	59.004	65.019	64.588	45.436

PASSIVER	År til dato		2019				2018	
		(Budget)	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	Budget (31/12)	(31/12)
Kommanditaktiekapital	17.500	35.000	17.500	17.500	17.500	17.500	35.000	17.500
Overført resultat tidligere år og frie reserver	17.461	-39	17.461	17.461	17.461	17.461	-39	17.500
Overført årets resultat og poster på EK	-7	-17	-7	42	307	572	561	-39
Udbytte	0	0	0	0	0	0	0	0
Egenkapital	34.954	34.944	34.954	35.003	35.267	35.533	35.522	34.961
Udskudt skat	0	0	0	0	0	0	0	0
Hensatte forpligtelser	0	0	0	0	0	0	0	0
Realkreditlån	0	0	0	0	17.000	17.000	17.000	0
Banklån	0	0	0	0	0	0	0	0
Langfristet gæld	0	0	0	0	17.000	17.000	17.000	0
Bankkreditter	14.767	13.610	14.767	16.871	5.400	11.700	11.294	8.146
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.946	1.867	1.946	1.606	1.250	625	625	2.304
Selskabsskat	-2	0	-2	12	86	161	147	0
Varmeregnskaber	0	0	0	0	0	0	0	0
Deposita og forudbetalt leje	33	0	33	0	0	0	0	0
Anden gæld	2	0	2	0	0	0	0	25
Kortfristet gæld	16.747	15.477	16.747	18.489	6.736	12.486	12.066	10.474
Passiver i alt	51.701	50.421	51.701	53.492	59.004	65.019	64.588	45.436

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	34.954	34.954	35.003	35.267	35.533	34.961
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	0	0	0	0	0	0
Skatteeffekt på 22,0% heraf	0	0	0	0	0	0
	34.954	34.954	35.003	35.267	35.533	34.961

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	49.935	49.935	50.004	50.382	50.761	49.945
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	49.935	49.935	50.004	50.382	50.761	49.945
Loan to Value**	29%	29%	32%	38%	44%	0%

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

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