

Ejendomsselskabet Hellebro A/S

Regnskabsrapport 1. halvår 2019

Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for første halvår er 82.000 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 – er desværre forsinket, idet vi mangler ibrugtagningstilladelsen fra Kommunen. Vi forventer, at tilladelsen foreligger meget snart. Så snart tilladelsen foreligger, kan der ske hjemtagelse af realkreditlån på 19 mio. DKK.

Lejlighederne på 3. sal er udskilt i en særlig etape med et budget på 13,2 mio. DKK ekskl. moms. Der er modtaget byggetilladelse, og ombygningen er påbegyndt 12. 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 50.036 DKK pr. 30. juni 2019.

Forventning til resten af 2019

Som følge af at indflytningen i Herberget har trukket ud, forventes for 2019 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på 0,5 mio. DKK, svarende til 1,5% af den investerede kapital. Dette er ca. 0,2 mio. DKK under budgettet.

Ordinært resultat

	Regnskab 1. halvår 2019	Forecast 2019	Budget 2019
I % af investeret kapital	0,2%	1,5%	2,1%
I % af egenkapital primo året	0,2%	1,5%	2,1%

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	30. juni 2019	31. december 2018
Vejledende aktiekurs ultimo*	50.036 DKK	49.944 DKK
Samlet afkast i %**	0,2%	-0,1%

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

Ejendomsselskabet Hellebro A/S

2. kvartal 2019

RESULTATOPGØRELSE
(DKK '000)

	Ar til dato						2018		Δ
		(Budget)	1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget	
					(Forecast)	(Forecast)			
Lejeindtægter - bolig	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejeindtægter - erhverv	183	254	50	133	275	525	983	1.304	0
Lejeindtægter - anden	26	10	0	26	30	37	93	77	0
Lejeindtægter	210	264	50	160	305	562	1.077	1.381	-22%
Vedligehold	0	-25	0	0	-13	-13	-25	-50	2
Ejendomsskatter og forsikring	-48	-46	-18	-30	-60	-60	-168	-166	0
Fællesudgifter ejerforeninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Forbrugsudgifter	-9	-29	-5	-4	-32	-38	-79	-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.	-2	-2	-1	-1	-1	-1	-4	-4	0
Driftsomk.	-59	-102	-25	-34	-106	-111	-276	-319	-13%
Nettolejeindtægter	151	162	25	125	199	451	801	1.062	-25%
Management fee	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Regnskab og revision	-6	-6	-3	-3	-3	-3	-13	-13	-14
Bestyrelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valuar, depositar, gebyrer mv.	-4	-5	-4	-1	-3	-3	-9	-10	-21
Administration	-10	-11	-7	-4	-6	-6	-22	-23	-3%
Resultat før finansielle poster	140	151	19	122	194	445	779	1.040	-25%
Renteindtægter, indlån	0	0	0	0	0	0	0	0	-3
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-58	-110	-27	-31	-105	-105	-268	-320	-14
Øvrige finansielle poster	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finansielle poster - netto	-58	-110	-27	-31	-105	-105	-268	-320	-16%
Ordinært resultat	82	41	-8	91	89	340	511	720	-29%
i % af investeret kapital	0,24%	0,12%	-0,02%	0,26%	0,25%	0,97%	1,46%	2,06%	-0,14%
i % af egenkapital	0,24%	0,12%	-0,02%	0,26%	0,25%	0,97%	1,46%	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%
Resultat før skat	82	41	-8	91	89	340	511	720	-29%
i % af egenkapital	0,24%	0,12%	-0,02%	0,26%	0,25%	0,97%	1,46%	2,06%	-0,14%
Skat	-18	-9	2	-20	-75	-75	-167	-158	11
Periodens resultat	64	32	-7	71	14	265	344	561	-39%
i % af egenkapital	0,18%	0,09%	-0,02%	0,20%	0,04%	0,76%	0,98%	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

2. kvartal 2019

BALANCE

(DKK '000)

	År til dato						2018	
		(Budget)	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	Budget (31/12)	(31/12)
AKTIVER					(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	9.050	10.164	6.008	9.050	12.230	20.747	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	54.200	55.314	51.158	54.200	57.380	65.898	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	2	11	11	11	11	0	11
Periodeafgrænsningsposter	208	197	292	208	208	208	0	198
Andre tilgodehavender	219	199	303	219	219	219	0	210
Likvide beholdninger	46	95	239	46	807	770	290	76
Aktiver i alt	54.465	55.609	51.701	54.465	58.406	66.886	64.588	45.436

	År til dato						2018	
		(Budget)	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	Budget (31/12)	(31/12)
PASSIVER					(Forecast)	(Forecast)		
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	64	32	-7	64	79	344	561	-39
Udbytte	0	0	0	0	0	0	0	0
Egenkapital	35.025	34.992	34.954	35.025	35.039	35.305	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	19.000	19.000	17.000	0
Banklån	0	0	0	0	0	0	0	0
Langfristet gæld	0	0	0	0	19.000	19.000	17.000	0
Bankkreditter	17.902	19.010	14.767	17.902	3.110	11.875	11.294	8.146
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.515	1.606	1.946	1.515	1.159	534	625	2.304
Selskabsskat	18	0	-2	18	93	167	147	0
Varmeregnskaber	-17	0	0	-17	-17	-17	0	0
Deposita og forudbetalt leje	0	0	33	0	0	0	0	0
Anden gæld	21	0	2	21	21	21	0	25
Kortfristet gæld	19.440	20.616	16.747	19.440	4.367	12.582	12.066	10.474
Passiver i alt	54.465	55.609	51.701	54.465	58.406	66.886	64.588	45.436

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	35.025	34.954	35.025	35.039	35.305	34.961
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	0	0	0	0	0	0
Skatteeffekt på 22,0% heraf	0	0	0	0	0	0
	35.025	34.954	35.025	35.039	35.305	34.961

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	50.036	49.935	50.036	50.056	50.435	49.945
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	50.036	49.935	50.036	50.056	50.435	49.945
Loan to Value**	33%	29%	33%	39%	47%	0%

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

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