

Ejendomsselskabet Nordtyskland (ENKAS)

Regnskabsrapport 1. halvår 2021

Det ordinære resultat

Det ordinære overskud for 1. halvår er 9,6 mio. EUR, hvilket er 0,8 mio. EUR under det budgetterede, svarende til 1,7% af egenkapitalen.

Som konsekvens COVID-19 er lejetilgodehavender steget med 0,4 mio. EUR. Stigningen kan alene henføres til erhvervsrestancerne, idet boligrestancerne falder. Hensættelserne til tab er øget med 0,7 mio. EUR i første halvår.

Lejeindtægter før bidrag til Nebenkosten udgør 21,2 mio. EUR, hvilket er 0,3 mio. EUR under det budgetterede. De samlede driftsomkostninger er 10,7 mio. EUR, som er 0,1 mio. EUR over det budgetterede.

Administrationsomkostninger udgør 2,6 mio. EUR, hvilket er 0,2 mio. EUR under det budgetterede.

Nettorenteudgifterne er 4,6 mio. EUR, hvilket er som budgetteret.

Værdiregulering og andre særlige poster

Der er ikke solgt ejerlejligheder i perioden.

Resultat og ændring i egenkapital

Resultatet for 1. halvår før skat udgør 9,5 mio. EUR, hvilket er 0,8 mio. EUR under det budgetterede.

Det urealiserede kurstab på renteswap er faldet. Dette har påvirket egenkapitalen positivt med 4,4 mio. EUR (efter skat).

Ultimo 1. halvår er det urealiserede swaptab dermed faldet fra 32,2 mio. EUR til 26,9 mio. EUR. Kurstabet på swapafdækningen reduceres til 0 i løbet af swapafdækningens restløbetid.

Udbytte for regnskabsåret 2020 på 16,5 mio. EUR, som blev vedtaget på generalforsamlingen den 25. marts 2021, er vist som udbetalt under egenkapitalen.

Som led i den fremrykkede exit-vindue er der tilbagekøbt 1.900 aktier for 29,1 mio. EUR fra to pensionskasser. Tilbagekøbet er fratrukket i egenkapital under posten "kommanditaktiekapital" og "overført resultat tidligere år". Antallet af aktier er dermed reduceret fra 35.000 stk. til 33.100 stk. I øvrigt er der som led i den fremrykkede exit omsat 3.653 aktier til nye private investorer, svarende til 56 mio. EUR (417 mio. DKK).

Egenkapitalen udgør 515,3 mio. EUR pr. 30. juni 2021.

Ordinært resultat

	Regnskab 1. halvår 2021	Forecast 2021	Regnskab 2020
I % af investeret kapital	4,3%	8,9%	8,2%
I % af egenkapital primo året	1,7%	3,6%	3,8%

Lejetomgang

	Juni 2021	2020
Ultimo		
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	2,2%	1,8%
Beregnet tab ved tomgang i % af lejeindtægterne	1,9%	2,1%

Urealiseret swaptab i EUR (renteafdækning)

	1. halvår 2021	2020
Ultimo		
Urealiseret tab på renteafdækning	26,9 mio. EUR	32,2 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.

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	1. halvår 2021	2020
Vejledende aktiekurs* ultimo	15.544 EUR (115.589 DKK)	15.636 EUR (116.636 DKK)
Samlet afkast i %	2,3%	12,1%

* Den benyttede ejendomsvurdering er pr. ultimo 2020, idet selskabets ejendomme alene vurderes til dagsværdi i forbindelse med årsregnskabet.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Som det fremgår af opgørelsen af Net Asset Value (Fair Value) er den vejledende aktiekurs opgjort til 15.544 EUR (115.589 DKK) ultimo 1. halvår 2021.

Renteudviklingen i første halvår har påvirket afkastet positivt med 0,9% med dagsværdireguleringer på renteswap og realkreditlån. Dette betyder, at det samlede nettoafkast i perioden udgør 2,3%.

Forventning til 2021

Der forventes et ordinært resultat før skat og værdireguleringer på 19,7 mio. EUR, hvilket er godt 1 mio. EUR under budgetteret.

Effekten af COVID-19 på det ordinære resultat i resten af 2021 forventes at blive begrænset. Der må dog forventes et højere tab på lejetilgodehavender end normalt, samt at der fortsat skal gives midlertidige huslejenedsættelser til visse erhvervslejere.

Der forventes en positiv værdiregulering af selskabets ejendomme også for 2021.

Ejendomsselskabet Nordtyskland

2. kvartal 2021

RESULTATOPGØRELSE (EUR '000)	År til dato						2020			
		(Budget)	1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget	Δ	
					(Forecast)	(Forecast)				
Lejeindtægter - bolig	16.585	16.833	8.203	8.383	8.641	8.711	33.937	34.279		32.834
Lejeindtægter - erhverv	3.907	3.914	1.941	1.966	1.965	1.965	7.837	7.828		7.862
Lejeindtægter - anden	677	698	386	291	269	269	1.215	1.275		1.264
Lejeindtægter før bidrag til 'Nebenkosten'	21.170	21.445	10.530	10.640	10.875	10.945	42.990	43.382	-1%	41.959
Bidrag til 'Nebenkosten'	6.292	6.850	3.179	3.113	3.050	3.050	12.392	12.300		12.695
Lejeindtægter (brutto)	27.462	28.295	13.709	13.752	13.925	13.995	55.382	55.682	-1%	54.654
Vedligehold	-1.888	-1.800	-952	-935	-900	-900	-3.688	-3.600		-3.857
Fællesomkostninger - 'Nebenkosten'	-6.742	-7.300	-3.404	-3.338	-3.275	-3.275	-13.292	-13.200		-13.454
Tab på lejedebitorer	-67	0	-5	-62	0	0	-67	0		-235
Hensat til tab på lejedebitorer	-651	-250	-326	-325	-125	-125	-901	-500		-193
Inkasso- og advokat	-50	-70	1	-51	-35	-35	-120	-140		-120
Lokal tysk adm.	-1.163	-1.116	-549	-615	-588	-591	-2.342	-2.249		-2.197
Gebyrer og div omk.	-133	-85	-94	-39	-45	-45	-223	-170		-142
Driftsomk.	-10.694	-10.621	-5.329	-5.364	-4.968	-4.971	-20.633	-19.859	4%	-20.198
Nettolejeindtægter	16.768	17.674	8.380	8.388	8.957	9.024	34.749	35.823	-3%	34.456
Management fee	-2.376	-2.537	-1.185	-1.191	-1.281	-1.291	-4.948	-5.109		-5.585
Rejser i Tyskland	-4	-40	0	-4	-20	-20	-44	-80		-34
Regnskab og revision	-98	-90	-27	-72	-41	-41	-180	-180		-161
Bestyrelse	-38	-40	-19	-19	-20	-20	-78	-80		-77
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-98	-100	-41	-57	-51	-106	-255	-260		-378
Administration	-2.614	-2.807	-1.272	-1.342	-1.413	-1.478	-5.505	-5.709	-4%	-6.235
Resultat før finansielle poster	14.154	14.867	7.108	7.046	7.544	7.546	29.244	30.114	-3%	28.221
Renteindtægter, indlån	-11	-10	-6	-6	-6	-6	-23	-20		-15
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-1.065	-1.059	-481	-585	-675	-688	-2.428	-2.283		-2.294
Renteudgifter, støttede lån	-26	-26	-13	-13	-13	-13	-51	-51		-53
Renteswap, renter modtaget	-814	-754	-405	-409	-415	-383	-1.612	-1.521		-1.263
Renteswap, renter betalt	-2.679	-2.700	-1.338	-1.342	-1.345	-1.372	-5.397	-5.445		-5.371
Øvrige finansielle poster	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Finansielle poster - netto	-4.595	-4.549	-2.241	-2.354	-2.454	-2.462	-9.511	-9.319	2%	-8.995
Ordinært resultat	9.559	10.318	4.867	4.692	5.089	5.084	19.733	20.795	-5%	19.226
i % af investeret kapital	4,30%	4,64%	2,19%	2,11%	2,29%	2,29%	8,88%	9,36%		8,65%
i % af egenkapital	1,74%	1,88%	0,89%	0,86%	0,93%	0,93%	3,60%	3,79%		3,83%
Ejendomme, værdireguleringer	0	-10	0	0	-5	-5	-10	-20		55.829
Salg af lejligheder, salgssum - ansk.sum	-27	0	0	-27	0	0	-27	0		539
Salg af ejendomme, salgssum - ansk.sum	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Valutakursreguleringer, -gevinst/ -tab.	-3	0	0	-3	0	0	-3	0		-9
Særlige poster i alt	-30	-10	0	-30	-5	-5	-40	-20	100%	56.358
Resultat før skat	9.529	10.308	4.867	4.662	5.084	5.079	19.693	20.775	-5%	75.585
i % af egenkapital	1,74%	1,88%	0,89%	0,85%	0,93%	0,93%	3,59%	3,79%		15,08%
Skat	-1.508	-1.632	-770	-738	-805	-804	-3.117	-3.289		-11.940
Periodens resultat	8.021	8.676	4.097	3.924	4.280	4.275	16.576	17.486	-5%	63.645
i % af egenkapital	1,46%	1,58%	0,75%	0,72%	0,78%	0,78%	3,02%	3,19%		12,69%

Ejendomsselskabet Nordtyskland

2. kvartal 2021

BALANCE
(EUR '000)

	År til dato		2020				Budget (31/12)	2020 (31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
AKTIVER		(Budget)			(Forecast)	(Forecast)		
Investerings ejendomme - primo	1.174.113	1.174.113	1.174.113	1.174.113	1.174.113	1.174.113	1.174.113	1.088.470
Tilgange, anskaffelsessumme og omk.	10.297	9.008	5.315	10.297	14.512	18.565	22.520	19.199
Tilgange, modernisering og ombygninger	5.355	5.564	2.740	5.355	8.505	12.871	13.411	11.425
Afgange	0	-750	0	0	-375	-750	-1.500	-810
Værdireg. til dagsværdi	0	0	0	0	0	0	0	55.829
Investerings ejendomme	1.189.766	1.187.936	1.182.169	1.189.766	1.196.756	1.204.799	1.208.544	1.174.113
Tilgodehavende leje	2.080	2.004	1.935	2.080	2.230	2.380	2.304	1.704
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-1.278	-877	-953	-1.278	-1.403	-1.528	-1.127	-627
Lejetilgodehavender	802	1.127	982	802	827	852	1.177	1.077
Andre tilgodehavender	42	33	34	42	42	42	33	33
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	803	1.603	103	803	1.156	1.391	1.903	103
Periodeafgrænsningsposter	843	587	761	843	838	838	587	587
Andre tilgodehavender	1.688	2.223	898	1.688	2.036	2.271	2.523	723
Likvide beholdninger	3.421	4.417	2.180	3.421	2.478	2.289	4.199	2.357
Aktiver i alt	1.195.677	1.195.702	1.186.229	1.195.677	1.202.097	1.210.211	1.216.443	1.178.270

	År til dato		2020				Budget (31/12)	2020 (31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
PASSIVER		(Budget)			(Forecast)	(Forecast)		
Kommanditiekapital	110.948	110.834	117.324	110.948	110.948	110.948	110.834	117.324
Overført resultat tidligere år og frie reserver	408.423	408.826	431.172	408.423	408.423	408.423	408.826	382.928
Overført årets resultat og poster på EK	8.021	8.676	4.097	8.021	12.301	16.576	17.486	63.654
Værdireg. mv. renteswap	5.239	3.454	2.716	5.239	7.007	8.762	6.965	1.187
Skat af dagsværdireguleringer	-829	-547	-430	-829	-1.109	-1.387	-1.103	-188
Udbetalt udbytte	-16.475	-16.409	-16.475	-16.475	-16.475	-16.475	-16.409	-16.409
Egenkapital	515.327	514.834	538.405	515.327	521.095	526.848	526.599	548.497
Udskudt skat	93.973	93.815	92.836	93.973	95.058	96.140	96.027	91.636
Hensatte forpligtelser	93.973	93.815	92.836	93.973	95.058	96.140	96.027	91.636
Ansvarlige lån fra komplementarer	17	17	17	17	17	17	17	17
Realkreditlån	541.997	541.951	491.303	541.997	541.632	544.267	547.220	491.680
Støttede lån	2.870	2.870	2.894	2.870	2.845	2.820	2.820	2.919
Langfristet gæld	544.884	544.837	494.214	544.884	544.494	547.104	550.057	494.616
Bankkreditter	11.786	10.572	28.463	11.786	13.286	13.286	14.975	7.672
Renteswap, markedsværdi	26.927	28.702	29.404	26.927	25.160	23.404	25.190	32.156
Leverandører af varer og tjenesteydelser	204	667	277	204	204	204	667	667
Selskabsskat	500	500	500	500	500	500	500	500
Skyldige Nebenkosten	-746	-750	-503	-746	-521	-96	-100	413
Skyldige Nebenkosten - tidl. år	678	599	625	678	678	678	599	186
Deposita og forudbetalt leje	1.960	1.749	1.903	1.960	1.960	1.960	1.749	1.749
Anden gæld	184	179	106	184	184	184	179	179
Kortfristet gæld	41.493	42.217	60.774	41.493	41.451	40.120	43.759	43.521
Passiver i alt	1.195.677	1.195.702	1.186.229	1.195.677	1.202.097	1.210.211	1.216.443	1.178.270

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	515.327	538.405	515.327	521.095	526.848	548.497
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-969	-2.455	-969	0	0	-1.461
Skatteeffekt på 15,825% heraf	153	388	153	0	0	231
	514.511	536.338	514.511	521.095	526.848	547.267

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie (EUR)	15.569	15.383	15.569	15.743	15.917	15.671
Vejledende aktiekurs pr. aktie (EUR)*	15.544	15.324	15.544	15.743	15.917	15.636
Loan to Value**	49%	47%	49%	49%	48%	46%

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

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