

Ejendomsselskabet Nordtyskland (ENKAS)

Regnskabsrapport 1. kvartal 2022

Det ordinære resultat

Det ordinære overskud for 1. kvartal er 5,1 mio. EUR, hvilket er 0,2 mio. EUR under det budgetterede. Det svarer til 0,9% af egenkapitalen.

Lejeindtægter før bidrag til Nebenkosten udgør 11,1 mio. EUR, hvilket er 0,1 mio. EUR over det budgetterede. De samlede driftsomkostninger er 5,6 mio. EUR, som er 0,5 mio. EUR under det budgetterede.

Administrationsomkostninger udgør 1,4 mio. EUR, hvilket svarer til det budgetterede.

Nettorenteudgifterne er 2,4 mio. EUR. Det er 0,1 mio. EUR over budgettet for perioden.

Værdiregulering og andre særlige poster

Der er ikke solgt ejerlejligheder i perioden.

Resultat og ændring i egenkapital

Resultatet for 1. kvartal før skat udgør 5,1 mio. EUR, hvilket er 0,2 mio. EUR under det budgetterede.

Som følge af det stigende renteniveau er de urealiserede kurstab på renteswap faldet. Der er lukket 2 renteswap med en mindre gevinst.

Ultimo 1. kvartal er det urealiserede swaptab dermed faldet fra 21,2 mio. EUR til 10,2 mio. EUR. Kurstabet på swapafdækningen reduceres til 0 i løbet af swapafdækningens restløbetid.

Udbytte for regnskabsåret 2021 på 16,5 mio. EUR, som blev vedtaget på generalforsamlingen den 25. marts 2022, er vist som udbetalt under egenkapitalen. Udbyttet er modtaget af investorerne den 30. marts 2022.

Egenkapitalen er derfor faldet fra 601,8 mio. EUR pr. 31. december 2021 til 598,8 mio. EUR pr. 31. marts 2022.

Ordinært resultat

	Regnskab 1. kvartal 2022	Forecast 2022	Regnskab 2021
I % af investeret kapital	2,3%	9,9%	9,0%
I % af egenkapital primo året	0,9%	3,7%	3,6%

Lejetomgang

Ultimo	Marts 2022	December 2021
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	1,6%	1,8%
Beregnet tab ved tomgang i % af lejeindtægterne	1,3%	1,6%

Urealiseret swaptab i EUR (renteafdækning)

Ultimo	2022	2021
Urealiseret tab på renteafdækning	10,2 mio. EUR	21,2 mio. EUR

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

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	2022	2021
Vejledende aktiekurs* ultimo	18.076 EUR (134.446 DKK)	18.142 EUR (134.910 DKK)
Samlet afkast i %	2,4%	19,0%

Udvikling i vejledende aktiekurs

Som det fremgår af opgørelsen af Net Asset Value (Fair Value) er den vejledende aktiekurs opgjort til 18.076 EUR (134.446 DKK) ultimo 1. kvartal 2022.

Renteudviklingen i første kvartal har påvirket afkastet positivt med 1,7% med dagsværdireguleringer på renteswap og realkreditlån. Dette betyder, at det samlede nettoafkast i perioden udgør 2,4%.

Forventning til 2022

Der forventes et ordinært resultat før skat og værdireguleringer på 22 mio. EUR, svarende til 0,6 mio. EUR over det budgetterede, hvilket primært kan tilskrives besparelsen på renter til renteswap.

De stigende gaspriser betyder, at selskabet har en større risiko for tab på Nebenkosten, hvor varme-regnskabet indgår. Denne tabsrisiko forsøges imødegået ved at få forhøjet acountbetalingerne fra lejerne. Til gengæld er tilgodehavenderne relateret til coronarestancer faldet.

Ejendomsselskabet Nordtyskland

1. kvartal 2022

RESULTATOPGØRELSE (EUR '000)	Ar til dato						2021		
		(Budget)	1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget	Δ
			(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)				
Lejeindtægter - bolig	8.663	8.571	8.663	8.782	8.911	8.989	35.346	35.254	33.616
Lejeindtægter - erhverv	2.064	2.061	2.064	2.061	2.061	2.061	8.247	8.244	7.960
Lejeindtægter - anden	408	397	408	277	277	277	1.239	1.227	1.343
Lejeindtægter før bidrag til 'Nebenkosten'	11.136	11.029	11.136	11.120	11.249	11.327	44.832	44.725	0%
Bidrag til 'Nebenkosten'	3.346	4.025	3.346	2.825	2.825	2.625	11.621	12.300	12.905
Lejeindtægter (brutto)	14.482	15.054	14.482	13.945	14.074	13.952	56.453	57.025	-1%
Vedligehold	-1.248	-1.000	-1.248	-1.000	-1.000	-1.000	-4.248	-4.000	-4.120
Fællesomkostninger - 'Nebenkosten'	-3.571	-4.250	-3.571	-3.050	-3.050	-2.850	-12.521	-13.200	-13.751
Tab på lejedebitorer	-2	0	-2	0	0	0	-2	0	-206
Hensat til tab på lejedebitorer	-85	-125	-85	-125	-125	-125	-460	-500	-263
Inkasso- og advokat	-68	-30	-68	-611	-615	-618	-1.912	-120	-110
Lokal tysk adm.	-592	-608	-592	-30	-30	-30	-682	-2.452	-2.524
Gebyrer og div omk.	-21	-50	-21	-50	-50	-50	-171	-200	-207
Driftsomk.	-5.586	-6.063	-5.586	-4.866	-4.870	-4.673	-19.996	-20.472	-2%
Nettolejeindtægter	8.896	8.992	8.896	9.079	9.203	9.279	36.457	36.553	0%
Management fee	-1.266	-1.260	-1.266	-1.270	-1.280	-1.290	-5.106	-5.100	-4.887
Rejser i Tyskland	-4	-20	-4	-20	-20	-20	-64	-80	-21
Regnskab og revision	-40	-41	-40	-41	-41	-41	-163	-164	-180
Bestyrelse	-19	-20	-19	-20	-20	-20	-79	-80	-74
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-27	-46	-27	-46	-46	-101	-220	-239	-206
Administration	-1.356	-1.387	-1.356	-1.397	-1.407	-1.472	-5.632	-5.663	-1%
Resultat før finansielle poster	7.540	7.605	7.540	7.682	7.796	7.807	30.826	30.890	0%
Renteindtægter, indlån	-8	-10	-8	-10	-10	-10	-38	-40	-24
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-635	-559	-635	-712	-724	-734	-2.804	-2.505	-2.239
Renteudgifter, støttede lån	-13	-13	-13	-12	-12	-12	-50	-50	-51
Renteswap, renter modtaget	-429	-375	-429	-239	-256	-256	-1.180	-1.521	-1.642
Renteswap, renter betalt	-1.338	-1.343	-1.338	-1.141	-1.160	-1.160	-4.799	-5.445	-5.370
Øvrige finansielle poster	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finansielle poster - netto	-2.422	-2.299	-2.422	-2.115	-2.162	-2.172	-8.871	-9.560	-7%
Ordinært resultat	5.118	5.306	5.118	5.568	5.634	5.635	21.955	21.330	3%
i % af investeret kapital	2,30%	2,39%	2,30%	2,51%	2,54%	2,54%	9,88%	9,60%	8,98%
i % af egenkapital	0,85%	0,88%	0,85%	0,93%	0,94%	0,94%	3,65%	3,54%	3,64%
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	0	0	0	0	0	87.202
Salg af lejligheder, salgssum - ansk.sum	0	0	0	0	0	0	0	0	-281
Salg af ejendomme, salgssum - ansk.sum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kursgevinst/ -tab v. førtidig indfrielse af gæld	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valutakursreguleringer, -gevinst/ -tab.	0	0	0	0	0	0	0	0	-11
Særlige poster i alt	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Resultat før skat	5.118	5.306	5.118	5.568	5.634	5.635	21.955	21.330	3%
i % af egenkapital	0,85%	0,88%	0,85%	0,93%	0,94%	0,94%	3,65%	3,54%	19,48%
Skat	-810	-840	-810	-881	-892	-892	-3.475	-3.377	-17.254
Periodens resultat	4.308	4.466	4.308	4.686	4.742	4.743	18.480	17.954	3%
i % af egenkapital	0,72%	0,74%	0,72%	0,78%	0,79%	0,79%	3,07%	2,98%	16,34%

Ejendomsselskabet Nordtyskland

1. kvartal 2022

BALANCE (EUR '000)	År til dato		2021				Budget (31/12)	2021 (31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
AKTIVER		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)		
Investeringsjendomme - primo	1.287.410	1.200.770	1.287.410	1.287.410	1.287.410	1.287.410	1.200.770	1.174.113
Tilgange, anskaffelsessumme og omk.	1.697	2.014	1.697	4.021	6.479	10.319	10.740	17.394
Tilgange, modernisering og ombygninger	1.882	3.137	1.882	6.551	10.149	15.272	16.230	9.579
Afgange	0	0	0	0	0	0	0	-878
Værdireg. til dagsværdi	0	0	0	0	0	0	0	87.202
Investeringsjendomme	1.290.989	1.205.921	1.290.989	1.297.982	1.304.038	1.313.001	1.227.740	1.287.410
Tilgodehavende leje	1.730	2.357	1.730	1.880	2.030	2.180	2.807	1.610
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-975	-1.600	-975	-1.100	-1.225	-1.350	-1.975	-890
Lejetilgodehavender	755	757	755	780	805	830	832	720
Andre tilgodehavender	92	34	92	92	92	92	34	73
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	176	1.510	176	353	529	705	2.039	0
Periodeafgrænsningsposter	625	865	625	625	625	625	865	904
Andre tilgodehavender	892	2.408	892	1.069	1.245	1.421	2.937	978
Likvide beholdninger	2.018	3.556	2.018	3.002	3.128	2.948	2.556	2.904
Aktiver i alt	1.294.653	1.212.642	1.294.653	1.302.832	1.309.216	1.318.201	1.234.065	1.292.012

PASSIVER	År til dato		2021				Budget (31/12)	2021 (31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)		
Kommanditiekapital	110.955	110.948	110.955	110.955	110.955	110.955	110.948	110.955
Overført resultat tidligere år og frie reserver	490.827	415.971	490.827	490.827	490.827	490.827	415.971	408.425
Overført årets resultat og poster på EK	4.308	4.466	4.308	8.994	13.737	18.480	17.954	89.605
Værdireg. mv. renteswap	10.950	1.718	10.950	12.319	13.735	15.151	6.965	11.014
Skat af dagsværdireguleringer	-1.733	-272	-1.733	-1.950	-2.174	-2.398	-1.103	-1.742
Udbetalt udbytte	-16.462	-16.439	-16.462	-16.462	-16.462	-16.462	-16.439	-16.475
Egenkapital	598.845	516.392	598.845	604.683	610.617	616.552	534.297	601.782
Udskudt skat	112.363	97.265	112.363	113.734	114.850	115.966	100.632	109.820
Hensatte forpligtelser	112.363	97.265	112.363	113.734	114.850	115.966	100.632	109.820
Ansvarlige lån fra komplementarer	17	17	17	17	17	17	17	17
Realkreditlån	540.970	570.967	540.970	570.670	570.370	570.070	570.068	541.270
Støttede lån	2.794	2.794	2.794	2.769	2.744	2.718	2.718	2.820
Banklån	0	0	0	0	0	0	0	0
Langfristet gæld	543.781	573.778	543.781	573.456	573.131	572.805	572.803	544.106
Bankkreditter	29.711	1.431	29.711	2.150	3.000	6.250	6.931	11.181
Renteswap, markedsværdi	10.199	21.373	10.199	8.831	7.415	5.999	16.125	21.172
Leverandører af varer og tjenesteydelser	411	321	411	411	411	411	321	1.799
Selskabsskat	103	500	103	103	103	103	500	103
Skyldige Nebenkosten	-2.739	-975	-2.739	-2.514	-2.289	-1.864	-100	-250
Skyldige Nebenkosten - tidl. år	78	440	78	78	78	78	440	308
Deposita og forudbetalt leje	1.894	1.914	1.894	1.894	1.894	1.894	1.914	1.894
Anden gæld	7	202	7	7	7	7	202	96
Kortfristet gæld	39.664	25.206	39.664	10.959	10.618	12.877	26.333	36.303
Passiver i alt	1.294.653	1.212.642	1.294.653	1.302.832	1.309.216	1.318.201	1.234.065	1.292.012

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	598.845	598.845	604.683	610.617	616.552	601.782
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-638	-638	0	0	0	-1.540
Skatteeffekt på 15,825% heraf	101	101	0	0	0	244
	598.308	598.308	604.683	610.617	616.552	600.485

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie (EUR)	18.092	18.092	18.268	18.448	18.627	18.181
Vejledende aktiekurs pr. aktie (EUR)*	18.076	18.076	18.268	18.448	18.627	18.142
Loan to Value**	45%	45%	45%	45%	45%	45%

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

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