

Ejendomsselskabet Nordtyskland (ENKAS)

Regnskabsrapport 1.-3. kvartal 2022

Det ordinære resultat

Det ordinære overskud for 1.-3. kvartal er 16 mio. EUR, hvilket er lig med det budgetterede. Det svarer til 2,7% af egenkapitalen.

Lejeindtægter før bidrag til Nebenkosten udgør 33,8 mio. EUR, hvilket er 0,4 mio. EUR over det budgetterede. De samlede driftsomkostninger er 20,2 mio. EUR, som er 4,4 mio. EUR over det budgetterede, hvoraf 4 mio. EUR vedrører periodisering af Nebenkosten, som opkræves hos lejere.

Nettolejeindtægterne er på 27,2 mio. EUR, hvilket svarer til budgettet.

Administrationsomkostninger udgør 4,3 mio. EUR, hvilket er 0,1 mio. EUR over det budgetterede.

Nettorenteudgifterne er 7 mio. EUR. Det er 0,1 mio. EUR under budgettet for perioden.

Værdiregulering og andre særlige poster

Der er ikke solgt ejerlejligheder i perioden.

Resultat og ændring i egenkapital

Resultatet for 1.-3. kvartal før skat udgør 16 mio. EUR, hvilket svarer til det budgetterede.

Ultimo 1.-3. kvartal er det urealiserede swaptab dermed faldet fra 21,2 mio. EUR til 0,2 mio. EUR. Der er en positiv markedsværdi på 1,3 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.

Egenkapitalen udgør 617,2 mio. EUR pr. 30. september 2022.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Som det fremgår af opgørelsen af Net Asset Value (Fair Value) er den vejledende aktiekurs opgjort til 18.658 EUR (138.747 DKK) ultimo 3. kvartal 2022.

Renteudviklingen i 1.-3. kvartal har påvirket afkastet positivt med 2,8% med dagsværdireguleringer på renteswap og realkreditlån. Dette betyder, at det samlede nettoafkast i perioden udgør 5,6%. Dette afkast tager **ikke** hensyn til den forventede negative dagsværdiregulering af selskabets ejendomme.

Ordinært resultat

	Regnskab 1.-3. kvartal 2022	Forecast 2022	Regnskab 2021
I % af investeret kapital	7,2%	9,2%	9,0%
I % af egenkapital primo året	2,7%	3,4%	3,6%

Lejetomgang

Ultimo	September 2022	December 2021
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	1,4%	1,8%
Beregnet tab ved tomgang i % af lejeindtægterne	1,2%	1,6%

Urealiseret swapgevinst i EUR (renteafdækning)

Ultimo	2022	2021
Urealiseret gevinst på renteafdækning	1,2 mio. EUR	-21,2 mio. EUR

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

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	2022	2021
Vejledende aktiekurs* ultimo	18.658 EUR (138.747 DKK)	18.142 EUR (134.910 DKK)
Samlet afkast i %	5,6%	19,0%

Forventning til 2022

Der forventes et ordinært resultat før skat og værdireguleringer på 20,3 mio. EUR, svarende til 1 mio. EUR under det budgetterede, hvilket til dels kan tilskrives besparelsen på renter til renteswap, men modsat forventes øgede renteudgifter til realkredit- og banklån, samt højere udgifter til vedligehold.

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 acountobetalingerne fra lejere. Til gengæld er tilgodehavenderne relateret til coronarestancer faldet.

Der forventes på nuværende tidspunkt en negativ dagsværdiregulering på selskabets ejendomme i forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet.

Budget 2023

Der forventes et ordinært resultat på 16 mio. EUR for 2023, svarende til 2,6% af egenkapitalen og 7,2% af den oprindeligt investerede kapital.

Ejendomsselskabet Nordtyskland

3. 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)		
Investeringsejendomme - primo	1.287.410	1.287.410	1.287.410	1.287.410	1.287.410	1.287.410	1.287.410	1.174.113
Tilgange, anskaffelsessummer og omk.	4.464	6.847	1.697	3.927	4.464	6.177	10.740	17.394
Tilgange, modernisering og ombygninger	6.514	10.515	1.882	4.281	6.514	10.414	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
Investeringsejendomme	1.298.388	1.304.772	1.290.989	1.295.618	1.298.388	1.304.001	1.314.380	1.287.410
Tilgodehavende leje	1.774	2.060	1.730	1.685	1.774	1.924	2.210	1.610
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-1.011	-1.265	-975	-1.020	-1.011	-1.136	-1.390	-890
Lejetilgodehavender	763	795	755	665	763	788	820	720
Renteswap, markedsværdi	1.307	0	0	0	1.307	1.996	0	0
Andre tilgodehavender	34	73	92	40	34	34	73	73
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	0	529	176	0	0	0	705	0
Periodeafgrænsningsposter	682	904	625	779	682	682	904	904
Andre tilgodehavender	2.023	1.507	892	819	2.023	2.713	1.683	978
Likvide beholdninger	4.665	3.279	2.018	2.991	4.665	3.319	2.938	2.904
Aktiver i alt	1.305.839	1.310.352	1.294.653	1.300.093	1.305.839	1.310.821	1.319.821	1.292.012

PASSIVER	År til dato		2021				Budget (31/12)	2021 (31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
		(Budget)				(Forecast)		
Kommanditiekapital	110.955	110.955	110.955	110.955	110.955	110.955	110.955	110.955
Overført resultat tidligere år og frie reserver	490.827	490.827	490.827	490.827	490.827	490.827	490.827	408.425
Overført årets resultat og poster på EK	13.432	13.435	4.308	8.805	13.432	17.113	17.954	89.605
Værdireg. mv. renteswap	21.964	5.210	10.950	15.454	21.964	22.503	6.965	11.014
Skat af dagsværdireguleringer	-3.477	-825	-1.733	-2.446	-3.477	-3.562	-1.103	-1.742
Udbetalt udbytte	-16.462	-16.439	-16.462	-16.462	-16.462	-16.462	-16.439	-16.475
Egenkapital	617.238	603.163	598.845	607.133	617.238	621.373	609.159	601.782
Udskudt skat	115.294	113.171	112.363	113.569	115.294	116.072	114.299	109.820
Hensatte forpligtelser	115.294	113.171	112.363	113.569	115.294	116.072	114.299	109.820
Ansvarlige lån fra komplementarer	17	17	17	17	17	17	17	17
Realkreditlån	570.765	570.370	540.970	571.007	570.765	570.522	570.070	541.270
Støttede lån	2.744	2.744	2.794	2.769	2.744	2.718	2.718	2.820
Banklån	0	0	0	0	0	0	0	0
Langfristet gæld	573.526	573.131	543.781	573.793	573.526	573.257	572.805	544.106
Bankkreditter	0	1.500	29.711	641	0	0	5.500	11.181
Renteswap, markedsværdi	151	15.962	10.199	5.487	151	0	14.206	21.172
Leverandører af varer og tjenesteydelser	643	1.799	411	498	643	708	1.799	1.799
Selskabsskat	103	103	103	103	103	103	103	103
Skyldige Nebenkosten	-3.697	-525	-2.739	-3.388	-3.697	-3.272	-100	-250
Skyldige Nebenkosten - tidl. år	531	58	78	274	531	531	58	308
Deposita og forudbetalt leje	2.015	1.894	1.894	1.946	2.015	2.015	1.894	1.894
Anden gæld	35	96	7	37	35	35	96	96
Kortfristet gæld	-219	20.887	39.664	5.598	-219	120	23.557	36.303
Passiver i alt	1.305.839	1.310.352	1.294.653	1.300.093	1.305.839	1.310.821	1.319.821	1.292.012

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	617.238	598.845	607.133	617.238	621.373	601.782
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	390	-638	-27	390	0	-1.540
Skatteeffekt på 15,825% heraf	-62	101	4	-62	0	244
	617.567	598.308	607.110	617.567	621.373	600.485

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie (EUR)	18.648	18.092	18.342	18.648	18.773	18.181
Vejledende aktiekurs pr. aktie (EUR)*	18.658	18.076	18.342	18.658	18.773	18.142
Loan to Value**	44%	45%	45%	44%	44%	45%

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

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