

Ejendomsselskabet Nordtyskland (ENKAS)

Regnskabsrapport 1. kvartal 2024

Det ordinære resultat

Det ordinære overskud for 1. kvartal er 2 mio. EUR, hvilket er 0,5 mio. EUR under det budgetterede. Dette svarer til et afkast på 0,4% af egenkapitalen.

Lejeindtægter før bidrag til Nebenkosten udgør 12,0 mio. EUR, hvilket er 0,1 mio. EUR under det budgetterede. De samlede driftsomkostninger er 4,8 mio. EUR, som er 3,8 mio. EUR under det budgetterede. Dette skyldes primært færre Fællesomkostninger ("Nebenkosten") end budgetteret.

Administrationsomkostninger udgør 1,3 mio. EUR, hvilket svarer til det budgetterede.

Nettorenteudgifterne er 6,1 mio. EUR. Det svarer til budgettet for perioden.

Værdiregulering og andre særlige poster

Der er ikke solgt ejerlejligheder i perioden.

Der er ikke foretaget værdiregulering af ejendommene i forbindelse med kvartalsregnskabet

Resultat og ændring i egenkapital

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

Som følge af det stigende renteniveau er den urealiserede kursgevinst på renteswap steget. Der er i januar indgået 2 renteswap med udløb henholdsvis 31. december 2026 og 31. december 2028.

Ultimo 1. kvartal er den urealiserede swapgevinst dermed steget fra 2,4 mio. EUR til 4,1 mio. EUR. Kursgevinsten på swapafdækningen reduceres til 0 i løbet af swapafdækningens restløbetid.

Egenkapitalen er steget fra 485,6 mio. EUR pr. 31. december 2023 til 488,3 mio. EUR pr. 31. marts 2024.

Resultat af tilmelding til Exit-vindue 2024

Ejendomsselskabet Nordtyskland har gennemført exit-vinduet for 2024 med tilmeldingsfrist den 31. marts 2024. Resultatet blev, at der er tilmeldt investorer med et beløb på 15,75% af Ejendomsselskabets egenkapital, svarende til en kursværdi på ca. 568 mio. DKK. De tilmeldte investorer fordeler sig på 83 private investorer med 255 mio. DKK og 1 pensionskasse med 313 mio. DKK.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Som det fremgår af opgørelsen af Net Asset Value (Fair Value) er den vejledende aktiekurs opgjort til 14.745 EUR (109.972 DKK) ultimo 1. kvartal 2024, svarende til et afkast på 0,6% år til dato.

Ordinært resultat

	Regnskab 1. kvartal 2024	Forecast 2024	Regnskab 2023
I % af investeret kapital	0,9%	4,7%	4,2%
I % af egenkapital primo året	0,4%	2,1%	1,6%

Lejetomgang

Ultimo	Marts 2024	December 2023
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	1,7%	1,4%
Beregnet tab ved tomgang i % af lejeindtægterne	1,5%	1,2%

Urealiseret swapgevinst i EUR (renteafdækning)

Ultimo	2024	2023
Urealiseret nettogevinst på renteafdækning	4,1 mio. EUR	2,4 mio. EUR

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

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	2024	2023
Vejledende aktiekurs* ultimo	14.745 EUR (109.972 DKK)	14.661 EUR (109.270 DKK)
Samlet afkast i %	0,6%	-15%

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udbetales udbytte på 1.900 DKK pr. aktie fra Kommanditaktieselskabet til Investorselskaberne på den ordinære generalforsamling den 17. maj 2024.

Investorselskaberne udbetaler herefter udbytte på mellem 1.700 DKK til 1.850 DKK pr. aktie til investorerne.

Forventning til 2024

Der forventes et ordinært resultat før skat og værdireguleringer for 2024 på 10,4 mio. EUR, hvilket er 0,5 mio. EUR under det budgetterede.

Der arbejdes intensivt med frasalg af ejendomme til fremskaffelse af likviditet til afvikling af exitvinduet i starten af 2025. Der forventes på nuværende tidspunkt aftalt salg af ejendomme for 49 mio. EUR i løbet af de kommende måneder. Frasalgene er indtil videre sket til de bogførte værdier.

Der forventes yderligere frasalg af ejendomme over sommeren og efteråret.

Ejendomsselskabet Nordtyskland

1. kvartal 2024

RESULTATOPGØRELSE (EUR '000)	År til dato						2023		Δ
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	I alt	Budget	
		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)			
Lejeindtægter - bolig	9.385	9.489	9.385	9.493	9.696	9.790	38.364	38.468	36.883
Lejeindtægter - erhverv	2.174	2.191	2.174	2.207	2.222	2.237	8.840	8.858	8.474
Lejeindtægter - anden	446	423	446	341	343	349	1.478	1.455	1.477
Lejeindtægter før bidrag til 'Nebenkosten'	12.005	12.103	12.005	12.040	12.261	12.376	48.682	48.781	0%
Bidrag til 'Nebenkosten'	2.197	6.550	2.197	4.100	3.900	2.650	12.847	17.200	15.997
Lejeindtægter (brutto)	14.202	18.653	14.202	16.140	16.161	15.026	61.530	65.981	-7%
Vedligehold	-1.441	-1.100	-1.441	-1.100	-1.100	-1.100	-4.741	-4.400	-5.296
Fællesomkostninger - 'Nebenkosten'	-2.397	-6.750	-2.397	-4.300	-4.100	-2.850	-13.647	-18.000	-16.630
Tab på lejedebitorer	-33	0	-33	0	0	0	-33	0	-271
Hensat til tab på lejedebitorer	-222	-75	-222	-75	-75	-75	-447	-300	-58
Inkasso- og advokat	-56	-45	-56	-45	-45	-45	-191	-180	-182
Lokal tysk adm.	-643	-649	-643	-646	-654	-658	-2.602	-2.608	-2.594
Gebyrer og div omk.	-33	-40	-33	-40	-40	-40	-153	-160	-189
Driftsomk.	-4.826	-8.659	-4.826	-6.206	-6.014	-4.768	-21.815	-25.648	-15%
Nettolejeindtægter	9.376	9.994	9.376	9.934	10.147	10.258	39.715	40.333	-2%
Management fee	-1.203	-1.215	-1.203	-1.220	-1.225	-1.230	-4.878	-4.890	-4.930
Rejser i Tyskland	-6	-20	-6	-20	-20	-20	-66	-80	-40
Regnskab og revision	-41	-45	-41	-45	-45	-45	-176	-180	-154
Bestyrelse	-20	-21	-20	-21	-21	-21	-83	-84	-81
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-39	-40	-39	-40	-40	-100	-218	-240	-326
Administration	-1.308	-1.341	-1.308	-1.346	-1.351	-1.416	-5.421	-5.474	-1%
Resultat før finansielle poster	8.068	8.653	8.068	8.588	8.796	8.842	34.294	34.860	-2%
Renteindtægter, indlån	-10	3	-10	-10	-8	-5	-33	12	7
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-7.417	-7.501	-7.417	-7.448	-7.213	-6.849	-28.927	-28.846	-24.846
Renteudgifter, støttede lån	-12	-12	-12	-12	-12	-11	-46	-46	-48
Renteswap, renter modtaget	3.696	3.696	3.696	3.994	3.782	3.526	14.998	14.848	7.843
Renteswap, renter betalt	-2.325	-2.339	-2.325	-2.505	-2.532	-2.532	-9.894	-9.908	-5.773
Øvrige finansielle poster	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finansielle poster - netto	-6.067	-6.153	-6.067	-5.980	-5.983	-5.871	-23.901	-23.940	0%
Ordinært resultat	2.000	2.501	2.000	2.608	2.813	2.971	10.393	10.920	-5%
i % af investeret kapital	0,90%	1,13%	0,90%	1,17%	1,27%	1,34%	4,68%	4,92%	4,17%
i % af egenkapital	0,41%	0,51%	0,41%	0,54%	0,58%	0,61%	2,14%	2,25%	1,58%
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	0	0	0	0	0	-109.403
Salg af lejligheder, salgssum - ansk.sum	0	0	0	0	660	660	1.320	2.640	111
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	-125	-150	-275	-140	0
Særlige poster i alt	0	0	0	0	535	510	1.045	2.500	-58%
Resultat før skat	2.000	2.501	2.000	2.608	3.348	3.481	11.438	13.420	-15%
i % af egenkapital	0,41%	0,51%	0,41%	0,54%	0,69%	0,72%	2,36%	2,76%	-17,07%
Skat	-318	-396	-318	-413	-530	-551	-1.812	-2.124	15.561
Periodens resultat	1.682	2.105	1.682	2.195	2.818	2.930	9.626	11.296	-15%
i % af egenkapital	0,35%	0,43%	0,35%	0,45%	0,58%	0,60%	1,98%	2,33%	-14,42%

Ejendomsselskabet Nordtyskland

1. kvartal 2024

BALANCE (EUR '000)	År til dato		2023				Budget (31/12)	(31/12)
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.		
AKTIVER		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)		
Investeringsejendomme - primo	1.169.820	1.169.820	1.169.820	1.169.820	1.169.820	1.169.820	1.169.820	1.260.253
Tilgange, anskaffelsessummer og omk.	1.377	836	1.377	2.228	3.342	4.465	4.456	8.545
Tilgange, modernisering og ombygninger	2.025	1.602	2.025	3.368	5.297	8.035	8.044	10.584
Afgange	0	0	0	-3.000	-27.000	-64.000	-28.000	-231
Værdireg. til dagsværdi	0	0	0	0	0	0	0	-109.331
Investeringsejendomme	1.173.222	1.172.258	1.173.222	1.172.416	1.151.459	1.118.320	1.154.320	1.169.820
Tilgodehavende leje	2.610	2.585	2.610	2.760	2.910	3.060	3.035	2.435
Tilgodehavende 'Nebenkosten'	195	3.200	195	745	970	-180	2.825	2.946
Tilgodehavende 'Nebenkosten' - tidl. år	-141	1.869	-141	-391	-766	-1.266	744	-952
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-1.006	-859	-1.006	-1.081	-1.156	-1.231	-1.084	-784
Lejetilgodehavender	1.657	6.795	1.657	2.032	1.957	382	5.520	3.644
Renteswap, markedsværdi	4.158	1.089	4.158	2.669	1.419	425	0	2.934
Andre tilgodehavender	44	2	44	44	44	44	2	2
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	312	312	312	312	312	312	312	312
Periodeafgrænsningsposter	584	509	584	584	584	584	509	509
Andre tilgodehavender	5.098	1.912	5.098	3.609	2.359	1.365	823	3.757
Likvide beholdninger	544	467	544	542	2.603	21.617	567	346
Aktiver i alt	1.180.522	1.181.431	1.180.522	1.178.599	1.158.379	1.141.685	1.161.229	1.177.568

PASSIVER	År til dato		2023				Budget (31/12)	(31/12)
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.		
		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(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	374.678	374.678	374.678	374.678	374.678	374.678	374.678	474.816
Overført årets resultat og poster på EK	1.682	2.105	1.682	3.877	6.696	9.626	11.296	-84.450
Værdireg. mv. renteswap	1.706	-1.357	1.706	217	-1.033	-2.027	-4.940	-2.773
Skat af dagsværdireguleringer	-709	215	-709	-481	-291	-142	782	439
Udbetalt udbytte	0	0	0	-8.438	-8.438	-8.438	-8.438	-13.353
Egenkapital	488.313	486.596	488.313	480.808	482.567	484.652	484.333	485.633
Udskudt skat	94.530	93.684	94.530	94.715	95.055	95.457	94.845	93.503
Hensatte forpligtelser	94.530	93.684	94.530	94.715	95.055	95.457	94.845	93.503
Ansvarlige lån fra komplementarer	17	17	17	17	17	17	17	17
Realkreditlån	570.063	570.063	570.063	586.753	574.743	556.233	570.033	570.074
Støttede lån	2.590	2.590	2.590	2.564	2.537	2.511	2.511	2.616
Banklån	0	0	0	0	0	0	0	0
Langfristet gæld	572.670	572.670	572.670	589.334	577.297	558.761	572.561	572.706
Bankkreditter	21.988	25.000	21.988	10.037	0	0	3.515	21.755
Renteswap, markedsværdi	32	0	32	0	0	0	2.494	488
Leverandører af varer og tjenesteydelser	670	829	670	1.386	1.140	495	829	829
Selskabsskat	542	542	542	542	542	542	542	542
Deposita og forudbetalt leje	1.742	2.066	1.742	1.742	1.742	1.742	2.066	2.066
Anden gæld	35	45	35	35	35	35	45	45
Kortfristet gæld	25.009	28.482	25.009	13.742	3.459	2.814	9.490	25.725
Passiver i alt	1.180.522	1.181.431	1.180.522	1.178.599	1.158.379	1.141.685	1.161.229	1.177.568

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	488.313	488.313	480.808	482.567	484.652	485.633
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-296	-296	0	0	0	-405
Skatteeffekt på 15,825% heraf	47	47	0	0	0	64
	488.064	488.064	480.808	482.567	484.652	485.292

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie (EUR)	14.753	14.753	14.526	14.579	14.642	14.672
Vejledende aktiekurs pr. aktie (EUR)*	14.745	14.745	14.526	14.579	14.642	14.661
Loan to Value**	51%	51%	51%	50%	50%	51%

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

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