

Ejendomsselskabet Nordtyskland (ENKAS)

Regnskabsrapport 1. halvår 2024

Det ordinære resultat

Det ordinære overskud for 1. halvår er 4,2 mio. EUR, hvilket er 1 mio. EUR under det budgetterede. Det ordinære overskud svarer til et afkast på 0,9% af egenkapitalen.

Lejeindtægter før bidrag til Nebenkosten udgør 24 mio. EUR, hvilket er 0,3 mio. EUR under det budgetterede. Der er varslet lejestigninger med henvisning til Mietspiegel, men disse lejestigninger slår først fuldt igennem i 3. kvartal.

De samlede driftsomkostninger excl. Nebenkosten er 0,8 mio. EUR over det budgetterede, hvilket primært skyldes højere udgifter til vedligehold på 0,5 mio. EUR set i forhold til det budgetterede.

Administrationsomkostninger udgør 2,7 mio. EUR, hvilket svarer til det budgetterede.

Nettorenteudgifterne er 12,1 mio. EUR, hvilket også svarer til det budgetterede for perioden.

Værdiregulering og andre særlige poster

Der er ikke solgt ejerlejligheder i perioden.

Valuaren NAI Apollo har i forbindelse med halvårsregnskabet bekræftet, at der ikke har været nogen værdireguleringer på ejendommene i forhold værdiansættelsen til årsrapporten pr. 31. december 2023.

Resultat og ændring i egenkapital

Resultatet for 1. halvår før skat udgør 4,2 mio. EUR, hvilket er 1,6 mio. EUR under det budgetterede, idet der ikke er solgt ejerlejligheder som var budgetteret med 0,7 mio. EUR i perioden.

Som følge af det stigende renteniveau i 1. halvår er den urealiserede kursgevinst på renteswap steget. Der er ultimo juli indgået en renteswap på 20 mio. EUR med udløb 30. juni 2030.

I halvåret er den urealiserede swapgevinst dermed steget fra 2,4 mio. EUR til 4,2 mio. EUR pr. 30. juni 2024. Kursgevinsten på swapafdækningen reduceres til 0 i løbet af swapafdækningens restløbetid.

Udbytte for regnskabsåret 2023 på 8,4 mio. EUR, som blev vedtaget på generalforsamlingen den 17. maj 2024, er vist som udbetalt under egenkapitalen.

Egenkapitalen er faldet fra 485,6 mio. EUR pr. 31. december 2023 til 481,8 mio. EUR pr. 30. juni 2024.

Ordinært resultat

	Regnskab 1. halvår 2024	Forecast 2024	Regnskab 2023
I % af egenkapital primo året	0,9%	2,1%	1,6%

Lejetomgang

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

Urealiseret swapgevinst i EUR (renteafdækning)

Ultimo	2024	2023
Urealiseret nettogevinst på renteafdækning	4,2 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	14.515 EUR (108.247 DKK)	14.661 EUR (109.270 DKK)
Samlet afkast i %	0,8%	-15%

Udvikling i vejledende aktiekurs

Som det fremgår af opgørelsen af Net Asset Value (Fair Value) er den vejledende aktiekurs opgjort til 14.515 EUR (108.247 DKK) ultimo 1. halvår 2024, svarende til et positivt afkast på 0,8% år til dato.

Forventning til 2024

Der forventes et ordinært resultat før skat og værdireguleringer for 2024 på 10,3 mio. EUR, hvilket er 0,6 mio. EUR under det budgetterede. Lejeindtægterne tegner sig til at nå det budgetterede for året. Dermed bliver lejeindtægterne for året godt 4% højere end i 2023.

Der arbejdes intensivt med frasalg af ejendomme til fremskaffelse af likviditet til afvikling af exit-vinduet i starten af 2025. Der forventes på nuværende tidspunkt aftalt notarberigtiget salg af ejendomme for 12,8 mio. EUR, og der er aftalt salg med igangværende due diligence af købere for yderligere 67,5 mio. EUR. Frasalgene er indtil videre sket til de bogførte værdier. Hertil kommer ejendomme for knap 144 mio. EUR, som er lagt til salg hos mægler.

Rentefaldet i juli og august peger på øget likviditet i ejendomsmarkedet i de kommende måneder og dermed bedre mulighed for at sælge til priser over de bogførte værdier.

Ejendomsselskabet Nordtyskland

2. kvartal 2024

RESULTATOPGØRELSE (EUR '000)	År til dato						2023		Δ	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget		
		(Budget)			(Forecast)	(Forecast)				
Lejeindtægter - bolig	18.862	19.132	9.385	9.477	9.696	9.790	38.349	38.468	36.883	
Lejeindtægter - erhverv	4.352	4.398	2.174	2.178	2.222	2.237	8.812	8.858	8.474	
Lejeindtægter - anden	808	764	446	362	343	349	1.499	1.455	1.477	
Lejeindtægter før bidrag til 'Nebenkosten'	24.022	24.293	12.005	12.018	12.261	12.376	48.660	48.781	0%	46.834
Bidrag til 'Nebenkosten'	7.508	10.650	2.197	5.311	3.900	2.650	14.058	17.200		15.997
Lejeindtægter (brutto)	31.531	34.943	14.202	17.329	16.161	15.026	62.718	65.981	-5%	62.831
Vedligehold	-2.710	-2.200	-1.441	-1.268	-1.100	-1.100	-4.910	-4.400		-5.296
Fællesomkostninger - 'Nebenkosten'	-7.908	-11.050	-2.397	-5.511	-4.100	-2.850	-14.858	-18.000		-16.630
Tab på lejedeitorer	-110	0	-33	-76	0	0	-110	0		-271
Hensat til tab på lejedeitorer	-327	-150	-222	-105	-75	-75	-477	-300		-58
Inkasso- og advokat	-130	-90	-56	-73	-45	-45	-220	-180		-182
Lokal tysk adm.	-1.301	-1.300	-643	-658	-654	-658	-2.614	-2.608		-2.594
Gebyrer og div omk.	-68	-80	-33	-35	-40	-40	-148	-160		-189
Driftsomk.	-12.554	-14.870	-4.826	-7.728	-6.014	-4.768	-23.336	-25.648	-9%	-25.221
Nettolejeindtægter	18.977	20.073	9.376	9.601	10.147	10.258	39.382	40.333	-2%	37.610
Management fee	-2.427	-2.435	-1.203	-1.224	-1.225	-1.230	-4.882	-4.890		-4.930
Rejser i Tyskland	-24	-40	-6	-18	-20	-20	-64	-80		-40
Regnskab og revision	-86	-90	-41	-45	-45	-45	-176	-180		-154
Bestyrelse	-41	-42	-20	-20	-21	-21	-83	-84		-81
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-82	-80	-39	-44	-40	-100	-222	-240		-326
Administration	-2.660	-2.687	-1.308	-1.351	-1.351	-1.416	-5.426	-5.474	-1%	-5.531
Resultat før finansielle poster	16.317	17.386	8.068	8.250	8.796	8.842	33.956	34.860	-3%	32.079
Renteindtægter, indlån	-20	6	-10	-10	-8	-5	-33	12		7
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-14.886	-14.927	-7.417	-7.468	-7.167	-6.753	-28.805	-28.846		-24.846
Renteudgifter, støttede lån	-23	-23	-12	-12	-12	-11	-46	-46		-48
Renteswap, renter modtaget	7.642	7.640	3.696	3.945	3.770	3.585	14.996	14.848		7.843
Renteswap, renter betalt	-4.815	-4.844	-2.325	-2.490	-2.494	-2.494	-9.803	-9.908		-5.773
Øvrige finansielle poster	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Finansielle poster - netto	-12.102	-12.148	-6.067	-6.035	-5.910	-5.678	-23.690	-23.940	-1%	-22.816
Ordinært resultat	4.215	5.238	2.000	2.215	2.886	3.164	10.265	10.920	-6%	9.263
i % af egenkapital	0,87%	1,08%	0,41%	0,46%	0,59%	0,65%	2,11%	2,25%		1,58%
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	0	0	0	0	0		-109.331
Gevinst/tab ved salg af lejligheder	0	660	0	0	330	660	990	2.640		39
Gevinst/tab ved salg af ejendomme	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Kursgevinst/-tab v. førtidig indfrielse af gæld	0	-110	0	0	-125	-150	-275	-140		0
Særlige poster i alt	0	550	0	0	205	510	715	2.500	-71%	-109.274
Resultat før skat	4.215	5.788	2.000	2.215	3.091	3.674	10.980	13.420	-18%	-100.011
i % af egenkapital	0,87%	1,19%	0,41%	0,46%	0,64%	0,76%	2,26%	2,76%		-17,07%
Skat	-667	-916	-318	-349	-489	-582	-1.738	-2.124		15.561
Periodens resultat	3.548	4.872	1.682	1.866	2.602	3.093	9.243	11.296	-18%	-84.450
i % af egenkapital	0,73%	1,00%	0,35%	0,38%	0,54%	0,64%	1,90%	2,33%		-14,42%

Ejendomsselskabet Nordtyskland

2. kvartal 2024

BALANCE (EUR '000)	År til dato		1. kv. 2. kv. 3. kv. 4. kv.				Budget (31/12)	2023 (31/12)
		(Budget)			(Forecast)	(Forecast)		
AKTIVER								
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.	2.767	1.782	1.377	2.767	3.912	4.721	4.456	8.545
Tilgange, modernisering og ombygninger	4.648	3.368	2.025	4.648	7.335	9.279	8.044	10.584
Afgange	42	-22.000	0	42	-25.958	-62.958	-28.000	-231
Værdireg. til dagsværdi	0	0	0	0	0	0	0	-109.331
Investeringsejendomme	1.177.277	1.152.970	1.173.222	1.177.277	1.155.109	1.120.862	1.154.320	1.169.820
Tilgodehavende leje	2.722	2.735	2.610	2.722	2.872	3.022	3.035	2.435
Tilgodehavende 'Nebenkosten'	1.233	3.750	195	1.233	1.458	308	2.825	2.946
Tilgodehavende 'Nebenkosten' - tidl. år	82	1.619	-141	82	-293	-793	744	-952
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-1.111	-934	-1.006	-1.111	-1.186	-1.261	-1.084	-784
Lejetilgodehavender	2.926	7.170	1.657	2.926	2.851	1.276	5.520	3.644
Renteswap, markedsværdi	4.202	0	4.158	4.202	2.926	1.835	0	2.934
Andre tilgodehavender	45	2	44	45	45	45	2	2
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	312	312	312	312	312	312	312	312
Periodeafgrænsningsposter	668	509	584	668	668	668	509	509
Andre tilgodehavender	5.227	823	5.098	5.227	3.951	2.860	823	3.757
Likvide beholdninger	233	542	544	233	315	20.925	567	346
Aktiver i alt	1.185.663	1.161.505	1.180.522	1.185.663	1.162.227	1.145.924	1.161.229	1.177.568

PASSIVER	År til dato		1. kv. 2. kv. 3. kv. 4. kv.				Budget (31/12)	2023 (31/12)
		(Budget)			(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	3.548	4.872	1.682	3.548	6.150	9.243	11.296	-84.450
Værdireg. mv. renteswap	1.787	-2.796	1.706	1.787	511	-581	-4.940	-2.773
Skat af dagsværdireguleringer	-696	443	-709	-696	-494	-322	782	439
Udbetalt udbytte	-8.442	-8.438	0	-8.442	-8.442	-8.442	-8.438	-13.353
Egenkapital	481.830	479.713	488.313	481.830	483.358	485.532	484.333	485.633
Udskudt skat	94.866	93.977	94.530	94.866	95.154	95.563	94.845	93.503
Hensatte forpligtelser	94.866	93.977	94.530	94.866	95.154	95.563	94.845	93.503
Ansvarlige lån fra komplementarer	17	17	17	17	17	17	17	17
Realkreditlån	588.322	570.053	570.063	588.322	577.591	559.081	570.033	570.074
Støttede lån	2.564	2.564	2.590	2.564	2.537	2.511	2.511	2.616
Langfristet gæld	590.902	572.634	572.670	590.902	580.146	561.609	572.561	572.706
Bankkreditter	14.844	11.350	21.988	14.844	350	0	3.515	21.755
Renteswap, markedsværdi	0	350	32	0	0	0	2.494	488
Leverandører af varer og tjenesteydelser	605	829	670	605	605	605	829	829
Selskabsskat	542	542	542	542	542	542	542	542
Deposita og forudbetalt leje	1.951	2.066	1.742	1.951	1.951	1.951	2.066	2.066
Anden gæld	121	45	35	121	121	121	45	45
Kortfristet gæld	18.064	15.182	25.009	18.064	3.570	3.220	9.490	25.725
Passiver i alt	1.185.663	1.161.505	1.180.522	1.185.663	1.162.227	1.145.924	1.161.229	1.177.568

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	481.830	488.313	481.830	483.358	485.532		485.633
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-1.638	-296	-1.638	0	0		-405
Skatteeffekt på 15,825% heraf	259	47	259	0	0		64
	480.451	488.064	480.451	483.358	485.532		485.292

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie (EUR)	14.557	14.753	14.557	14.603	14.669		14.672
Vejledende aktiekurs pr. aktie (EUR)*	14.515	14.745	14.515	14.603	14.669		14.661
Loan to Value**	52%	51%	52%	50%	50%		51%

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

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