

Ejendomsselskabet Nordtyskland (ENKAS)

Regnskabsrapport 1.-3. kvartal 2024

Det ordinære resultat

Det ordinære overskud for 1.-3. kvartal er 6,6 mio. EUR, hvilket er 1,3 mio. EUR under det budgetterede. Det ordinære overskud svarer til et afkast på 1,4% af egenkapitalen.

Lejeindtægter før bidrag til Nebenkosten udgør 36,1 mio. EUR, hvilket er 0,3 mio. EUR under det budgetterede. Der er varslet lejestigninger med henvisning til Mietspiegel, men disse lejestigninger er ikke fuldt ud slået igennem i 3. kvartal.

De samlede driftsomkostninger ekskl. Nebenkosten er 1,4 mio. EUR over det budgetterede, hvilket primært skyldes højere udgifter til vedligehold på 0,9 mio. EUR set i forhold til det budgetterede.

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

Nettorenteudgifterne er 17,7 mio. EUR, hvilket er 0,4 mio. EUR under det budgetterede for perioden.

Værdiregulering og andre særlige poster

Der er ikke solgt ejerlejligheder i perioden. Der er i 3. kvartal gennemført salg af 2 ejendomme, 1 i Köln og 1 i Wiesbaden.

Resultat og ændring i egenkapital

Resultatet for 1.-3. kvartal før skat udgør 6,4 mio. EUR, hvilket er 2,7 mio. EUR under det budgetterede, idet der ikke er solgt ejerlejligheder, som var budgetteret med 1,2 mio. EUR i nettoavance.

Som følge af det faldende renteniveau især i 3. kvartal er der et urealiserede nettotab på renteswap pr. 30. september 2024 på 2,8 mio. EUR mod en nettogevinst på 4,2 mio. EUR pr. 30. juni. Der er ultimo juli og august indgået en renteswap på 20 mio. EUR med udløb 30. juni 2030 og 75 mio. EUR med udløb 31. december 2029.

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 478,3 mio. EUR pr. 30. september 2024.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Som det fremgår af opgørelsen af Net Asset Value (Fair Value) er den vejledende aktiekurs opgjort til 14.431 EUR (107.600 DKK) ultimo 1.-3. kvartal 2024, svarende til et positivt afkast på 0,2% år til dato.

Ordinært resultat

	Regnskab 1.-3. kvartal 2024	Forecast 2024	Regnskab 2023
I % af egenkapital primo året	1,4%	1,8%	1,6%

Lejetomgang

Ultimo	September 2024	December 2023
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	1,6%	1,4%
Beregnet tab ved tomgang i % af lejeindtægterne	1,5%	1,2%

Urealiseret swaptab/gevinst i EUR (renteafdækn.)

Ultimo	2024	2023
Urealiseret nettotab/-gevinst på renteaftækning	-2,8 mio. EUR	2,4 mio. EUR

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

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	2024	2023
Vejledende aktiekurs ultimo	14.431 EUR (107.600 DKK)	14.661 EUR (109.270 DKK)
Samlet afkast i %	0,2%	-15%

Forventning til 2024

Der forventes et ordinært resultat før skat og værdireguleringer for 2024 på 8,9 mio. EUR, hvilket er 2 mio. EUR under det budgetterede. Lejeindtægterne forventes til 0,6 mio. EUR under det budgetterede for året. Lejeindtægterne for året forventes godt 2,9% højere end i 2023.

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. Det er forventningen, at dette ligeledes vil være gældende ved aflæggelse af årsregnskabet. Dermed forventes et samlet afkast på aktien for året inkl. udbytter i niveauet 0%.

Frasalg af ejendomme til fremskaffelse af likviditet til exit-vinduet i 2025 forløber planmæssigt. Der forventes på nuværende tidspunkt aftalt notarberigtiget salg af ejendomme for 64,6 mio. EUR, og der er aftalt salg med igangværende due diligence af købere for yderligere 32,9 mio. EUR. Frasalgene er indtil videre sket til 0,2% under de bogførte værdier. Det forventes, at der sælges ejendomme for i alt ca. 130 mio. EUR.

Budget for 2025

Der forventes et ordinært resultat før skat og værdireguleringer på 11,1 mio. EUR for 2025.

Ejendomsselskabet Nordtyskland

3. kvartal 2024

RESULTATOPGØRELSE (EUR '000)	År til dato						2023		
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget	Δ
		(Budget)				(Forecast)			
Lejeindtægter - bolig	28.437	28.678	9.385	9.477	9.575	9.600	38.037	38.468	36.883
Lejeindtægter - erhverv	6.530	6.620	2.174	2.178	2.178	2.152	8.683	8.858	8.474
Lejeindtægter - anden	1.143	1.107	446	362	336	339	1.482	1.455	1.477
Lejeindtægter før bidrag til 'Nebenkosten'	36.111	36.405	12.005	12.018	12.088	12.091	48.202	48.781	-1%
Bidrag til 'Nebenkosten'	10.941	14.550	2.197	5.311	3.433	2.650	13.591	17.200	15.997
Lejeindtægter (brutto)	47.051	50.955	14.202	17.329	15.521	14.741	61.793	65.981	-6%
Vedligehold	-4.179	-3.300	-1.441	-1.268	-1.469	-1.100	-5.279	-4.400	-5.296
Fællesomkostninger - 'Nebenkosten'	-11.541	-15.150	-2.397	-5.511	-3.633	-2.850	-14.391	-18.000	-16.630
Tab på lejedebitorer	-154	0	-33	-76	-44	0	-154	0	-271
Hensat til tab på lejedebitorer	-447	-225	-222	-105	-120	-75	-522	-300	-58
Inkasso- og advokat	-204	-135	-56	-73	-75	-45	-249	-180	-182
Lokal tysk adm.	-1.943	-1.949	-643	-658	-642	-648	-2.591	-2.608	-2.594
Gebyrer og div omk.	-198	-120	-33	-35	-130	-40	-238	-160	-189
Driftsomk.	-18.666	-20.879	-4.826	-7.728	-6.112	-4.758	-23.424	-25.648	-9%
Nettolejeindtægter	28.386	30.075	9.376	9.601	9.409	9.983	38.369	40.333	-5%
Management fee	-3.636	-3.660	-1.203	-1.224	-1.209	-1.230	-4.866	-4.890	-4.930
Rejser i Tyskland	-28	-60	-6	-18	-5	-20	-48	-80	-40
Regnskab og revision	-133	-135	-41	-45	-48	-45	-178	-180	-154
Bestyrelse	-68	-63	-20	-20	-27	-21	-89	-84	-81
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-172	-130	-39	-44	-90	-100	-271	-240	-326
Administration	-4.038	-4.048	-1.308	-1.351	-1.378	-1.416	-5.454	-5.474	0%
Resultat før finansielle poster	24.348	26.027	8.068	8.250	8.030	8.568	32.915	34.860	-6%
Renteindtægter, indlån	-25	9	-10	-10	-6	-5	-30	12	7
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-22.208	-22.068	-7.417	-7.468	-7.323	-6.802	-29.011	-28.846	-24.846
Renteudgifter, støttede lån	-35	-35	-12	-12	-12	-11	-46	-46	-48
Renteswap, renter modtaget	11.870	11.372	3.696	3.945	4.228	2.230	14.099	14.848	7.843
Renteswap, renter betalt	-7.320	-7.376	-2.325	-2.490	-2.505	-1.678	-8.998	-9.908	-5.773
Øvrige finansielle poster	0	0	0	0	0	0	0	0	18
Finansielle poster - netto	-17.719	-18.098	-6.067	-6.035	-5.617	-6.267	-23.986	-23.940	0%
Ordinært resultat	6.629	7.929	2.000	2.215	2.414	2.301	8.930	10.920	-18%
i % af egenkapital	1,37%	1,63%	0,41%	0,46%	0,50%	0,47%	1,84%	2,25%	1,58%
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	0	0	0	0	0	-109.331
Gevinst/tab ved salg af lejligheder	-2	1.320	0	0	-2	0	-2	2.640	39
Gevinst/tab ved salg af ejendomme	-252	0	0	0	-252	0	-252	0	0
Kursgevinst/ -tab v. førtidig indfrielse af gæld	0	-120	0	0	0	-125	-125	-140	0
Valutakursreguleringer, -gevinst/ -tab.	11	0	0	0	11	0	11	0	0
Særlige poster i alt	-243	1.200	0	0	-243	-125	-368	2.500	-115%
Resultat før skat	6.386	9.129	2.000	2.215	2.170	2.176	8.561	13.420	-36%
i % af egenkapital	1,31%	1,88%	0,41%	0,46%	0,45%	0,45%	1,76%	2,76%	-17,07%
Skat	-1.011	-1.445	-318	-349	-344	-344	-1.355	-2.124	15.561
Periodens resultat	5.375	7.684	1.682	1.866	1.826	1.831	7.206	11.296	-36%
i % af egenkapital	1,11%	1,58%	0,35%	0,38%	0,38%	0,38%	1,48%	2,33%	-14,42%

Ejendomsselskabet Nordtyskland

3. kvartal 2024

BALANCE (EUR '000)	År til dato						2023	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget (31/12)	(31/12)
AKTIVER		(Budget)				(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.	4.308	2.841	1.377	2.767	4.308	4.721	4.456	8.545
Tilgange, modernisering og ombygninger	6.956	5.297	2.025	4.648	6.956	9.279	8.044	10.584
Afgange	-4.463	-24.000	0	42	-4.463	-34.463	-28.000	-231
Værdireg. til dagsværdi	0	0	0	0	0	0	0	-109.331
Investeringsejendomme	1.176.621	1.153.958	1.173.222	1.177.277	1.176.621	1.149.357	1.154.320	1.169.820
Tilgodehavende leje	2.659	2.885	2.610	2.722	2.659	2.809	3.035	2.435
Tilgodehavende 'Nebenkosten'	387	3.975	195	1.233	387	-763	2.825	2.946
Tilgodehavende 'Nebenkosten' - tidl. år	364	1.244	-141	82	364	-793	744	-952
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-1.231	-1.009	-1.006	-1.111	-1.231	-1.306	-1.084	-784
Lejetilgodehavender	2.180	7.095	1.657	2.926	2.180	-53	5.520	3.644
Renteswap, markedsværdi	472	0	4.158	4.202	472	640	0	2.934
Andre tilgodehavender	31	2	44	45	31	31	2	2
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	312	312	312	312	312	312	312	312
Periodeafgrænsningsposter	727	509	584	668	727	727	509	509
Andre tilgodehavender	1.542	823	5.098	5.227	1.542	1.711	823	3.757
Likvide beholdninger	785	545	544	233	785	21.491	567	346
Aktiver i alt	1.181.127	1.162.420	1.180.522	1.185.663	1.181.127	1.172.506	1.161.229	1.177.568

	År til dato						2023	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget (31/12)	(31/12)
PASSIVER		(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	374.678	374.678	374.678	374.678	374.678	374.678	374.678	474.816
Overført årets resultat og poster på EK	5.375	7.684	1.682	3.548	5.375	7.206	11.296	-84.450
Værdireg. mv. renteswap	-4.617	-3.996	1.706	1.787	-4.617	-4.065	-4.940	-2.773
Skat af dagsværdireguleringer	317	633	-709	-696	317	230	782	439
Udbetalt udbytte	-8.442	-8.438	0	-8.442	-8.442	-8.442	-8.438	-13.353
Egenkapital	478.267	481.515	488.313	481.830	478.267	480.562	484.333	485.633
Udskudt skat	94.197	94.316	94.530	94.866	94.197	94.628	94.845	93.503
Hensatte forpligtelser	94.197	94.316	94.530	94.866	94.197	94.628	94.845	93.503
Ansvarlige lån fra komplementarer	17	17	17	17	17	17	17	17
Realkreditlån	588.276	570.043	570.063	588.322	588.276	588.276	570.033	570.074
Støttede lån	2.537	2.537	2.590	2.564	2.537	2.511	2.511	2.616
Banklån	0	0	0	0	0	0	0	0
Langfristet gæld	590.830	572.597	572.670	590.902	590.830	590.804	572.561	572.706
Bankkreditter	10.939	8.960	21.988	14.844	10.939	0	3.515	21.755
Renteswap, markedsværdi	3.309	1.550	32	0	3.309	2.926	2.494	488
Rentecap og FRA, markedsværdi	0	0	0	0	0	0	0	0
Valutaterminer og -swaps, markedsværdi	0	0	0	0	0	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	864	829	670	605	864	864	829	829
Selskabsskat	542	542	542	542	542	542	542	542
Deposita og forudbetalt leje	2.199	2.066	1.742	1.951	2.199	2.199	2.066	2.066
Anden gæld	-19	45	35	121	-19	-19	45	45
Kortfristet gæld	17.834	13.991	25.009	18.064	17.834	6.511	9.490	25.725
Passiver i alt	1.181.127	1.162.420	1.180.522	1.185.663	1.181.127	1.172.506	1.161.229	1.177.568

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	478.267		488.313	481.830	478.267	480.562		485.633
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-702		-296	-1.638	-702	0		-405
Skatteeffekt på 15,825% heraf	111		47	259	111	0		64
	477.676		488.064	480.451	477.676	480.562		485.292

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie (EUR)	14.449		14.753	14.557	14.449	14.519		14.672
Vejledende aktiekurs pr. aktie (EUR)*	14.431		14.745	14.515	14.431	14.519		14.661
Loan to Value**	51%		51%	52%	51%	52%		51%

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

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