

Ejendomsselskabet Nordtyskland (ENKAS)

Regnskabsrapport for 2024

For en uddybende beskrivelse henvises til beretningen i årsrapporten. Her er kun gengivet nogle korte kommentarer til regnskabsrapporten.

Det ordinære resultat

Det ordinære overskud for 2024 er 8,5 mio. EUR, hvilket er 2,4 mio. EUR under det budgetterede. Det ordinære overskud svarer til et afkast på 1,8% af egenkapitalen.

Lejeindtægter før bidrag til Nebenkosten udgør 48,2 mio. EUR, hvilket er 0,6 mio. EUR under det budgetterede. Målt i forhold til 2023 er nettoglejendtgæsterne steget med 3% i 2024.

De samlede driftsomkostninger ekskl. Nebenkosten er 2,6 mio. EUR over det budgetterede, hvilket skyldes højere udgifter til vedligehold på 1,5 mio. EUR set i forhold til det budgetterede, samt lejedebitorer og advokat med 0,8 mio. EUR over budget.

Administrationsomkostninger udgør 4,9 mio. EUR, hvilket er 0,6 mio. EUR under det budgetterede.

Nettorenteudgifterne er 24 mio. EUR, hvilket svarer til det budgetterede for perioden.

Værdiregulering af ejendomme

Årets værdiregulering af ejendommene blev -2,2 mio. EUR, svarende til en negativ værdiregulering på 0,2%.

Salg af ejerlejligheder og ejendomme

2024 er der solgt 11 ejendomme og 2 ejerlejligheder for i alt 33,8 mio. EUR med et plus på 0,1 mio. EUR ift. bogført værdi. Henset til transaktionsomkostninger giver det et tab på 1,2 mio. EUR.

Resultat efter skat for 2024

Resultatet efter skat for året udgør 5,1 mio. EUR

Udvikling i egenkapital

I 2024 er den urealiserede swapegevinst på 2,4 mio. EUR faldet til et urealiseret nettotab på 2,1 mio. EUR.

Egenkapitalen udgør 478 mio. EUR pr. 31. december 2024.

Ordinært resultat

	Regnskab 2024	Budget 2024	Regnskab 2023
I % af egenkapital primo året	1,8%	2,3%	1,6%

Lejetomgang

	December 2024	December 2023
Ultimo		
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.)

	2024	2023
Ultimo		
Urealiseret nettotab/-gevinst på renteaftækning	-2,1 mio. EUR	2,4 mio. EUR

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

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	2024	2023
Vejledende aktiekurs ultimo	14.400 EUR (107.423 DKK)	14.661 EUR (109.270 DKK)
Samlet afkast i %	0,0%	-15,0%

Udvikling i vejledende aktiekurs

Som det fremgår af opgørelsen af Net Asset Value (Fair Value) er den vejledende aktiekurs opgjort til 14.400 EUR (107.423 DKK) ultimo 4. kvartal 2024, svarende til et afkast på 0% år i 2024.

Under hensyntagen til indløsningen af aktier i exitvinduet, hvor der skal tilbagekøbes aktier for 75,2 mio. EUR, indstilles det, at der ikke udbetales ordinært udbytte på baggrund af resultatet for 2024.

Budget for 2025

Der forventes et ordinært resultat før skat og værdireguleringer på 10,9 mio. EUR for 2025.

Dagsværdiværdireguleringer af ejendommene forventes at udgøre 24,0 mio. EUR, dette forudsætter lejestigninger og stabile afkastkrav.

Ledelsen forventer på den baggrund, at resultatet før skat stiger til et niveau omkring EUR 36 mio., svarende til knap 9,0% af egenkapitalen.

Frasalg af ejendomme til fremskaffelse af likviditet til exitvinduet i 2025 forløber planmæssigt. Der er i 2024 modtaget salgssummer på 35 mio. EUR og der er på nuværende tidspunkt aftalt notarberigtiget salg af ejendomme for 37 mio. EUR. Det forventes, at der sælges ejendomme for i alt ca. 130 mio. EUR, til omkring bogført værdi.

Ejendomsselskabet Nordtyskland

4. kvartal 2024

RESULTATOPGØRELSE (EUR '000)	Ar til dato						2023		Δ
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	I alt	Budget	
		(Budget)							
Lejeindtægter - bolig	38.076	38.468	9.385	9.477	9.575	9.639	38.076	38.468	36.883
Lejeindtægter - erhverv	8.658	8.858	2.174	2.178	2.178	2.128	8.658	8.858	8.474
Lejeindtægter - anden	1.484	1.455	446	362	336	341	1.484	1.455	1.477
Lejeindtægter før bidrag til 'Nebenkosten'	48.218	48.781	12.005	12.018	12.088	12.108	48.218	48.781	-1%
Bidrag til 'Nebenkosten'	14.493	17.200	2.197	5.311	3.433	3.552	14.493	17.200	15.997
Lejeindtægter (brutto)	62.711	65.981	14.202	17.329	15.521	15.660	62.711	65.981	-5%
Vedligehold	-5.913	-4.400	-1.441	-1.268	-1.469	-1.734	-5.913	-4.400	-5.296
Fællesomkostninger - 'Nebenkosten'	-15.004	-18.000	-2.397	-5.511	-3.633	-3.463	-15.004	-18.000	-16.630
Tab på lejedeбитorer	-197	0	-33	-76	-44	-44	-197	0	-271
Hensat til tab på lejedeбитorer	-701	-300	-222	-105	-120	-254	-701	-300	-58
Inkasso- og advokat	-308	-180	-56	-73	-75	-103	-308	-180	-182
Lokal tysk adm.	-2.877	-2.608	-643	-658	-642	-934	-2.877	-2.608	-2.594
Gebyrer og div omk.	-262	-160	-33	-35	-130	-64	-262	-160	-189
Driftsomk.	-25.262	-25.648	-4.826	-7.728	-6.112	-6.596	-25.262	-25.648	-2%
Nettolejeindtægter	37.449	40.333	9.376	9.601	9.409	9.063	37.449	40.333	-7%
Management fee	-4.374	-4.890	-1.203	-1.224	-1.209	-737	-4.374	-4.890	-4.930
Rejser i Tyskland	-34	-80	-6	-18	-5	-6	-34	-80	-40
Regnskab og revision	-180	-180	-41	-45	-48	-47	-180	-180	-154
Bestyrelse	-82	-84	-20	-20	-27	-14	-82	-84	-81
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-234	-240	-39	-44	-90	-63	-234	-240	-326
Administration	-4.904	-5.474	-1.308	-1.351	-1.378	-866	-4.904	-5.474	-10%
Resultat før finansielle poster	32.545	34.860	8.068	8.250	8.030	8.197	32.545	34.860	-7%
Renteindtægter, indlån	-11	12	-10	-10	-6	14	-11	12	7
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-28.988	-28.846	-7.417	-7.468	-7.323	-6.780	-28.988	-28.846	-24.846
Renteudgifter, støttede lån	-46	-46	-12	-12	-12	-11	-46	-46	-48
Renteswap, renter modtaget	14.179	14.848	3.696	3.945	4.228	2.310	14.179	14.848	7.843
Renteswap, renter betalt	-9.078	-9.908	-2.325	-2.490	-2.505	-1.758	-9.078	-9.908	-5.773
Øvrige finansielle poster	-70	0	0	0	0	-70	-70	0	18
Finansielle poster - netto	-24.014	-23.940	-6.067	-6.035	-5.617	-6.295	-24.014	-23.940	0%
Ordinært resultat	8.531	10.920	2.000	2.215	2.414	1.902	8.531	10.920	-22%
i % af egenkapital	1,76%	2,25%	0,41%	0,46%	0,50%	0,39%	1,76%	2,25%	1,58%
Ejendomme, værdireguleringer	-2.193	0	0	0	0	-2.193	-2.193	0	-109.331
Salg af lejligheder, salgssum - ansk.sum	29	2.640	0	0	-2	31	29	2.640	39
Salg af ejendomme, salgssum - ansk.sum	-1.239	0	0	0	-252	-986	-1.239	0	0
Kursgevinst/ -tab v. førtidig indfrielse af gæld	0	-140	0	0	0	0	0	-140	0
Valutakursreguleringer, -gevinst/ -tab.	7	0	0	0	11	-4	7	0	0
Særlige poster i alt	-3.396	2.500	0	0	-243	-3.153	-3.396	2.500	-236%
Resultat før skat	5.135	13.420	2.000	2.215	2.170	-1.251	5.135	13.420	-62%
i % af egenkapital	1,06%	2,76%	0,41%	0,46%	0,45%	-0,26%	1,06%	2,76%	-17,07%
Skat	-1.151	-2.124	-318	-349	-344	-140	-1.151	-2.124	15.561
Periodens resultat	3.983	11.296	1.682	1.866	1.826	-1.391	3.983	11.296	-65%
i % af egenkapital	0,82%	2,33%	0,35%	0,38%	0,38%	-0,29%	0,82%	2,33%	-14,42%

Ejendomsselskabet Nordtyskland

4. kvartal 2024

BALANCE (EUR '000)	År til dato						2023	
		(Budget)	1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget (31/12)	(31/12)
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.	5.820	4.456	1.377	2.767	4.308	5.820	4.456	8.545
Tilgange, modernisering og ombygninger	8.975	8.044	2.025	4.648	6.956	8.975	8.044	10.584
Afgange	-35.021	-28.000	0	42	-4.463	-35.021	-28.000	-231
Værdireg. til dagsværdi	-2.193	0	0	0	0	-2.193	0	-109.331
Investeringsejendomme	1.147.400	1.154.320	1.173.222	1.177.277	1.176.621	1.147.400	1.154.320	1.169.820
Tilgodehavende leje	2.947	3.035	2.610	2.722	2.659	2.947	3.035	2.435
Tilgodehavende 'Nebenkosten'	75	2.825	195	1.233	387	75	2.825	2.946
Tilgodehavende 'Nebenkosten' - tidl. år	405	744	-141	82	364	405	744	-952
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-1.485	-1.084	-1.006	-1.111	-1.231	-1.485	-1.084	-784
Lejetilgodehavender	1.942	5.520	1.657	2.926	2.180	1.942	5.520	3.644
Renteswap, markedsværdi	812	0	4.158	4.202	472	812	0	2.934
Andre tilgodehavender	61	2	44	45	31	61	2	2
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	154	312	312	312	312	154	312	312
Periodeafgrænsningsposter	1.271	509	584	668	727	1.271	509	509
Andre tilgodehavender	2.297	823	5.098	5.227	1.542	2.297	823	3.757
Likvide beholdninger	17.919	567	544	233	785	17.919	567	346
Aktiver i alt	1.169.558	1.161.229	1.180.522	1.185.663	1.181.127	1.169.558	1.161.229	1.177.568

PASSIVER	År til dato						2023	
		(Budget)	1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget (31/12)	(31/12)
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	3.987	11.296	1.682	3.548	5.375	3.987	11.296	-84.450
Værdireg. mv. renteswap	-3.783	-4.940	1.706	1.787	-4.617	-3.783	-4.940	-2.773
Skat af dagsværdireguleringer	599	782	-709	-696	317	599	782	439
Udbetalt udbytte	-8.442	-8.438	0	-8.442	-8.442	-8.442	-8.438	-13.353
Egenkapital	477.994	484.333	488.313	481.830	478.267	477.994	484.333	485.633
Udskudt skat	92.602	94.845	94.530	94.866	94.197	92.602	94.845	93.503
Hensatte forpligtelser	92.602	94.845	94.530	94.866	94.197	92.602	94.845	93.503
Ansvarlige lån fra komplementarer	17	17	17	17	17	17	17	17
Realkreditlån	588.352	570.033	570.063	588.322	588.276	588.352	570.033	570.074
Støttede lån	2.495	2.511	2.590	2.564	2.537	2.495	2.511	2.616
Banklån	0	0	0	0	0	0	0	0
Langfristet gæld	590.864	572.561	572.670	590.902	590.830	590.864	572.561	572.706
Bankkreditter	71	3.515	21.988	14.844	10.939	71	3.515	21.755
Renteswap, markedsværdi	2.875	2.494	32	0	3.309	2.875	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	1.009	829	670	605	864	1.009	829	829
Selskabsskat	1.838	542	542	542	542	1.838	542	542
Deposita og forudbetalt leje	2.385	2.066	1.742	1.951	2.199	2.385	2.066	2.066
Anden gæld	-81	45	35	121	-19	-81	45	45
Kortfristet gæld	8.098	9.490	25.009	18.064	17.834	8.098	9.490	25.725
Passiver i alt	1.169.558	1.161.229	1.180.522	1.185.663	1.181.127	1.169.558	1.161.229	1.177.568

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	477.994	488.313	481.830	478.267	477.994	485.633
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-1.613	-296	-1.638	-702	-1.613	-405
Skatteeffekt på 15,825% heraf	255	47	259	111	255	64
	476.636	488.064	480.451	477.676	476.636	485.292

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie (EUR)	14.441	14.753	14.557	14.449	14.441	14.672
Vejledende aktiekurs pr. aktie (EUR)*	14.400	14.745	14.515	14.431	14.400	14.661
Loan to Value**	52%	51%	52%	51%	52%	51%

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

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