

Nasdaq Copenhagen A/S

Selskabsmeddelelse
nr. 14 / 2019
Aarhus, 29. maj 2019
CVR. nr. 29 24 64 91
www.bo-stad.dk

BoStad A/S – Periodemeddelelse for perioden 1. juli 2018 – 31. marts 2019

Bestyrelsen i BoStad A/S har i dag behandlet og godkendt periodemeddelelse for perioden 1. juli 2018 – 31. marts 2019.

Resultat af de første 9 måneder

- Periodens resultat før skat og værdireguleringer er et overskud på TDKK 21.022 mod et overskud på TDKK 26.242 samme periode sidste år. Resultatet for 3. kvartal 2018/19 udgør TDKK 5.311 mod TDKK 10.655 samme periode sidste år.
- Koncernomsætningen blev på TDKK 78.847 mod TDKK 86.482 samme periode sidste år, mens omsætningen for 3. kvartal 2018/19 faldt med TDKK 1.800 sammenlignet med samme kvartal sidste år.
- I overensstemmelse med koncernens praksis, er der ikke foretaget værdireguleringer af investeringsejendomme og gæld i 3. kvartal 2018/19.

Begivenheder i perioden

Periodens resultat afviger fra budgettet og forventningerne til regnskabsåret 2018/19, og har i væsentlig grad været påvirket af følgende forhold:

- Udviklingen i koncernens drift er primært påvirket af, at koncernen i 2017/18 frasolgte 5 ejendomme samt datterselskabet Admiral DS 5 ApS. Endvidere tilkøbte koncernen datterselskabet BoStad DS 6 ApS (tidligere Admiral DS 6 ApS) pr. 1. december 2017 med en byggegrund ved Holbæk Havn.
- Faldet i omsætningen udgør TDKK 7.635 i forhold til samme periode sidste år, hvoraf TDKK 5.740 kan henføres til salg af ejendomme. Omsætningen er endvidere påvirket af indgåelse af en ny erhvervslejekontrakt i et datterselskab med reduceret leje, men med forlænget løbetid.
- Resultatet før finansielle poster udgør TDKK 38.099 mod TDKK 43.093 samme periode sidste år. Udover frasalg af ejendomme, er resultatet før finansielle poster negativt påvirket af omkostninger i forbindelse med gennemførelse af købstilbuddet fra CL Denmark ApS, herunder bestyrelsens beslutning om, at indhente en ekstern Fairness Opinion.

- Finansielle poster, netto udgør en omkostning på TDKK 17.077 mod en omkostning på TDKK 16.851 i samme periode sidste år. For kvartalet udgør finansielle poster, netto en omkostning på TDKK 5.624 mod TDKK 2.618 samme kvartal sidste år. Stigningen på TDKK 3.006 skyldes primært forhøjede bidragssatser på koncernens realkreditlån, samt at datterselskaberne BoStad DS 2 ApS (tidligere Admiral DS 2 ApS) og Nor Fjor ApS i 3. kvartal 2017/18 fik tilbagebetalt for meget opkrævet bidragssats på selskabernes realkreditfinansiering for tidligere år.

Kapitaltilførsel

På selskabets ekstraordinære generalforsamling den 20. maj 2019 blev det besluttet at bemyndige bestyrelsen til at forhøje selskabets B-aktiekapital til markedskurs, uden fortegningsret for de eksisterende A-aktionærer og B-aktionærer, ad en eller flere omgange med et samlet nominelt beløb på DKK 100.000.000 ved kontant indbetaling eller ved indskud af andre værdier end kontanter.

Behovet for en kapitaludvidelse er en forudsætning for at koncernen kan honorere den stigende afdragsbyrde på koncernens realkreditfinansiering, idet denne ikke kan dækkes af den løbende drift. Endvidere er der en række udviklingsmuligheder i selskabets nuværende portefølje, som kræver kapital at realisere. Det er samtidig nødvendigt at kunne tilføre kapital på en fleksibel måde, så den er tilgængelig, når det er nødvendigt, hvorfor kapitaltilførslen vil ske som en rettet emission uden fortegningsret for eksisterende aktionærer.

Begivenheder efter udløb af rapporteringsperioden

Selskabet har pr. 1. april 2019 overtaget første etape af rækkehusprojektet i Viborg via selskabet BoStad DS 7 ApS (tidligere Liseborg Plantage ApS). Første etape omfattede 40 rækkehuse, hvoraf 5 var solgt inden overtagelse af selskabet, mens 2 rækkehuse er solgt efter 1. april 2019. Som følge af, at salget af rækkehusene ikke har levet op til forventningerne, har ledelsen besluttet af påbegynde udlejning af husene. Overtagelse af BoStad DS 7 ApS (tidligere Liseborg Plantage ApS) forventes ikke at have væsentlig indflydelse på resultatet før dagsværdiregulering for 4. kvartal 2018/19.

Datterselskabet BoStad DS 1 ApS (tidligere Admiral DS 1 ApS) har pr. 1. april 2019, som led i koncernens strategi, solgt erhvervsejendommen beliggende Marsvej i Ikast. Salget forventes ikke at få væsentlig indflydelse på resultatet før dagsværdiregulering for 4. kvartal 2018/19.

Der er herudover ikke indtruffet begivenheder, der kan øve indflydelse på selskabets rapportering for perioden 1. juli 2018 – 31. marts 2019.

Forventninger til regnskabsåret 2018/19

På baggrund af det realiserede resultat for perioden 1. juli 2018 – 31. marts 2019, forventer selskabet nu et overskud før skat og værdireguleringer i størrelsesordenen DKK 23–26 mio. for regnskabsåret 2018/19 mod tidligere DKK 32-35 mio.

Det lavere forventede resultat kan blandt andet henføres til følgende forhold:

- Højere finansieringsomkostninger, herunder forhøjede bidragssatser i forhold til budgettet samt omkostninger til låneomlægninger.
- Fald i omsætning som følge af frasalg af Marsvej pr. 1. april 2019 samt ikke budgetteret tomgang i ejendommen beliggende Værkstedsvej i datterselskabet Beringshave ApS.
- Ikke budgetterede omkostninger til håndtering og gennemførelse af købstilbud fra CL Denmark ApS.
- Overtagelse af selskabet BoStad DS 7 ApS (tidligere Liseborg Plantage ApS) forventes ikke at påvirke det forventede resultat før dagsværdiregulering i væsentlig grad.

Aarhus, 29. maj 2019
På selskabets vegne

William Kanta
Bestyrelsesmedlem

Poul Steffensen
Administrerende direktør

Kontaktperson:

Eventuelle henvendelser vedrørende selskabsmeddelelsen rettes til selskabets administrerende direktør Poul Steffensen på telefon + 45 2121 4667.

HOVED OG NØGLETAL

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning.

	Kvartal 1. jan. 2019- 31. mar. 2019	Kvartal 1. jan. 2018- 31. mar. 2018	År til dato 1. juli 2018- 31. mar. 2019	År til dato 1. juli 2017- 31. mar. 2018	Årsregnskab 1. juli 2017- 30. juni 2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
RESULTATOPGØRELSE					
Nettoomsætning	26.516	28.316	78.847	86.482	114.533
Resultat før finansielle poster	10.935	13.273	38.099	43.093	78.753
Finansielle poster, netto	-5.624	-2.618	-17.077	-16.851	-22.928
Resultat før dagsværdiregulering	5.311	10.655	21.022	26.242	55.825
Dagsværdiregulering af ejendomme og gæld inkl. gevinst og tab	0	0	5.589	1.758	20.885
Periodens resultat før skat	5.311	10.655	26.611	28.000	76.710
Periodens resultat og totalindkomst	4.641	8.610	21.255	22.139	59.676
BALANCE					
Balancesum			1.799.594	1.941.506	1.875.991
Investerings ejendomme			1.734.228	1.851.182	1.723.620
Periodens investering i materielle anlægsaktiver	1.868	2.124	8.112	34.385	33.672
Egenkapital			350.465	291.372	329.211
Langfristede forpligtelser			1.292.972	1.563.621	1.385.901
NØGLETAL					
Afkastningsgrad (ROIC), %*			2,8	3,0	4,2
Soliditetsgrad, %			19,5	15,0	17,5
Forrentning af egenkapital før dagsværdiregulering, %*			8,2	12,5	18,6
Indre værdi pr. aktie, kr.			2,67	2,22	2,50
Indtjening pr. aktie (EPS), kr.	0,04	0,07	0,16	0,17	0,45
Aktiekurs, ultimo, kr.			2,14	1,65	1,72
Antal medarbejdere			10	8	8

*9 måneders tal er omregnet til årsbasis

Nøgletalsdefinitioner fremgår af årsrapporten for 2017/18 side 13.