



Ørestad Ejendomme A/S

fjerde kvartal – budgetopfølgning 2019

(CVR: 38282794)



Dette er kvartalsrapporteringen for Ørestad Ejendomme A/S. En portefølje af boligenheder i Ørestaden med natur, indkøb og offentlig transport lige udenfor døren.



Resumé år-til-dato 2019

Kategori	2019		Budget 10 år
	Budget	Realiseret	Gns.
Udbytte %	4,0%	4,0%	5,1%
EKF, før skat (%)	8,6%	7,7%	9,5%

- Udbytteprocent for selskabet ligger på budget i fjerde kvartal, ligesom den faktiske udbytteprocent for 2019 svarer til det budgetterede.
- EKF år-til-dato ligger på 7,7%, 0,9 %-point under det budgetterede. Værdien af selskabets ejendomme er opskrevet med udgangen af 2019 (+1,7 %-point ift. budget), mens engangsomkostninger til advokat og revisor samt istandsættelse af lejemål bidrager negativt i forhold til det budgetterede (-2,6 %-point).
- Den indre værdi (pris) pr. aktie pr. december 2019 er kr. 7,82, svarende til indeks 99 i forhold til den initiale investering, på linie med det budgetterede.



Hoved- og nøgletal

Obs: Dette er ikke reviderede tal, og der kan forekomme ændringer ved den endelige årsrapport

Resultatopgørelse (DKK'000)	1. Kvt.	2. Kvt.	3. Kvt.	4. Kvt.	ÅTD
Netto lejeindtægter	83	205	210	210	708
Driftsudgifter	(78)	(33)	(100)	(81)	(292)
Resultat af primær drift	5	172	110	129	416
Netto finansielle udgifter	(45)	(35)	(36)	(43)	(159)
Resultat før ekstra. omk. og værdireguleringer	(40)	137	74	86	257
Værdiregulering	-	-	-	267	267
Ekstraordinære omk.	(39)	(23)	-	-	(62)
Brickshare udbyderhonorar	-	-	-	-	-
Resultat før skat	(79)	114	74	353	462

Balance (DKK'000)	1. Kvt.	2. Kvt.	3. Kvt.	4. Kvt.	ÅTD
Investeringsejendomme	16.419	16.419	16.419	16.685	16.419
Likvidbeholdning	224	241	355	297	297
Aktiver i alt	16.720	16.708	16.799	17.034	16.767
Egenkapital	5.718	5.751	5.753	5.933	5.722
Realkreditlån	10.790	10.745	10.689	10.637	10.637
Passiver i alt	16.720	16.708	16.799	17.034	16.767

Nøgletal	1. Kvt.	2. Kvt.	3. Kvt.	4. Kvt.	ÅTD
EKF, før skat (%)*	-1,3%	1,9%	1,2%	5,9%	7,7%
Udbytte %	0,7%	1,2%	1,2%	1,0%	4,0%
Indeks af den indre værdi ift. den initiale investering	96	96	96	99	99
Soliditetsgrad	34,2%	34,4%	34,0%	34,8%	34,8%
Rentedækning (Resultat af primær drift /renter)	0,1x	4,9x	3,0x	3,0x	2,6x
Gennemsnitlig rentesats	0,4%	0,3%	0,3%	0,4%	0,3%

*Baseret på det gennemsnitlige egenkapitalsindskud overperioden

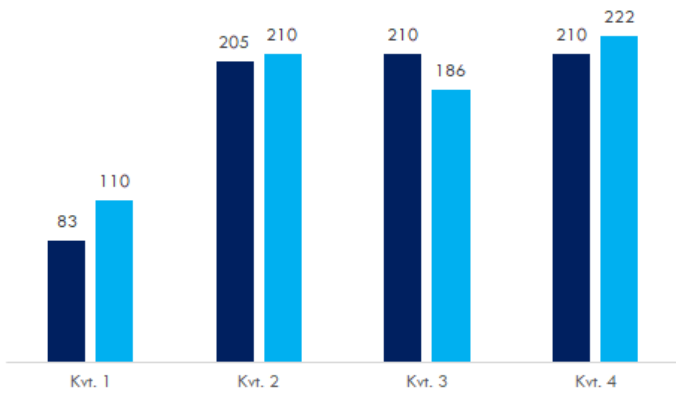
Hoved- og nøgletal ift. budget

Obs: Dette er ikke reviderede tal, og der kan forekomme ændringer ved den endelige årsrapport

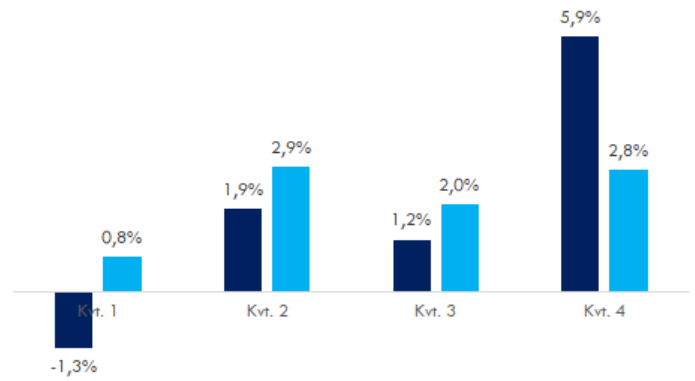
Ejendomsdrift

Investorafkast

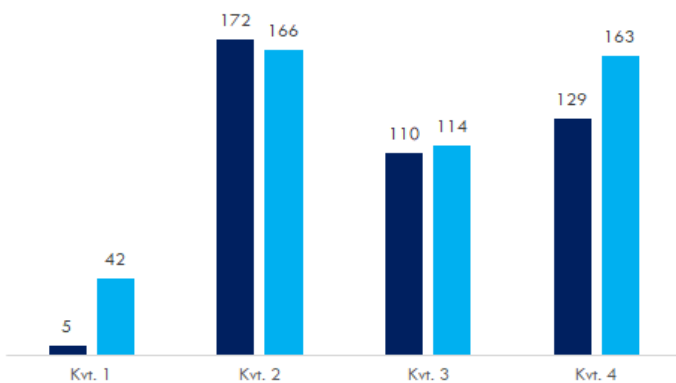
Netto lejeindtægter (DKK'000)



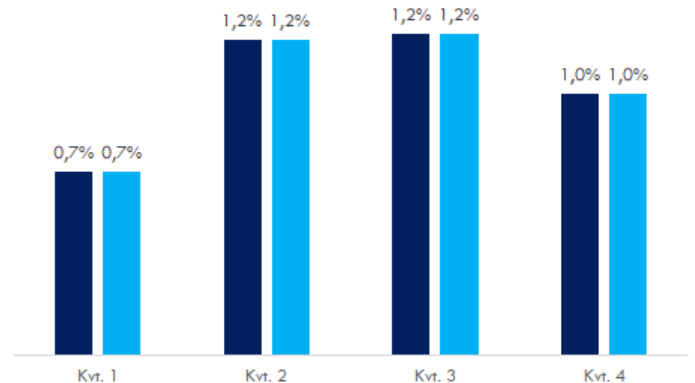
EKF, før skat (%)



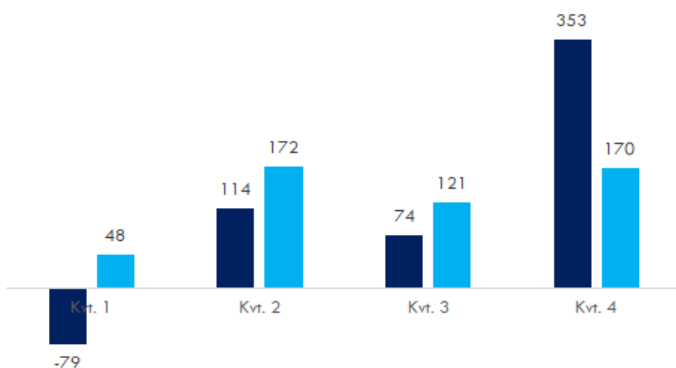
Resultat af primær drift (DKK'000)



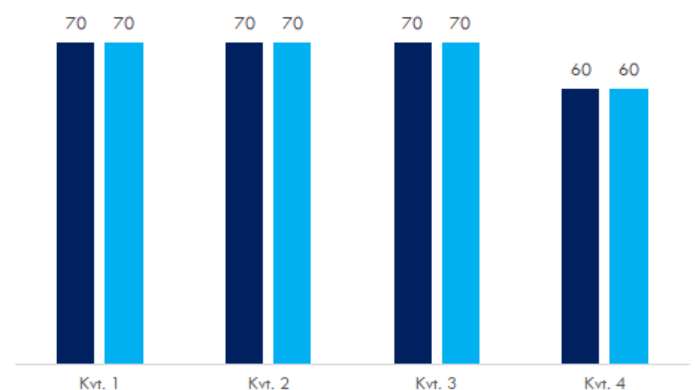
Udbytte (%)



Resultat før skat (DKK'000)



Udbyttebetalinger (DKK'000)



Realiseret
Budget

Hoved- og nøgletal

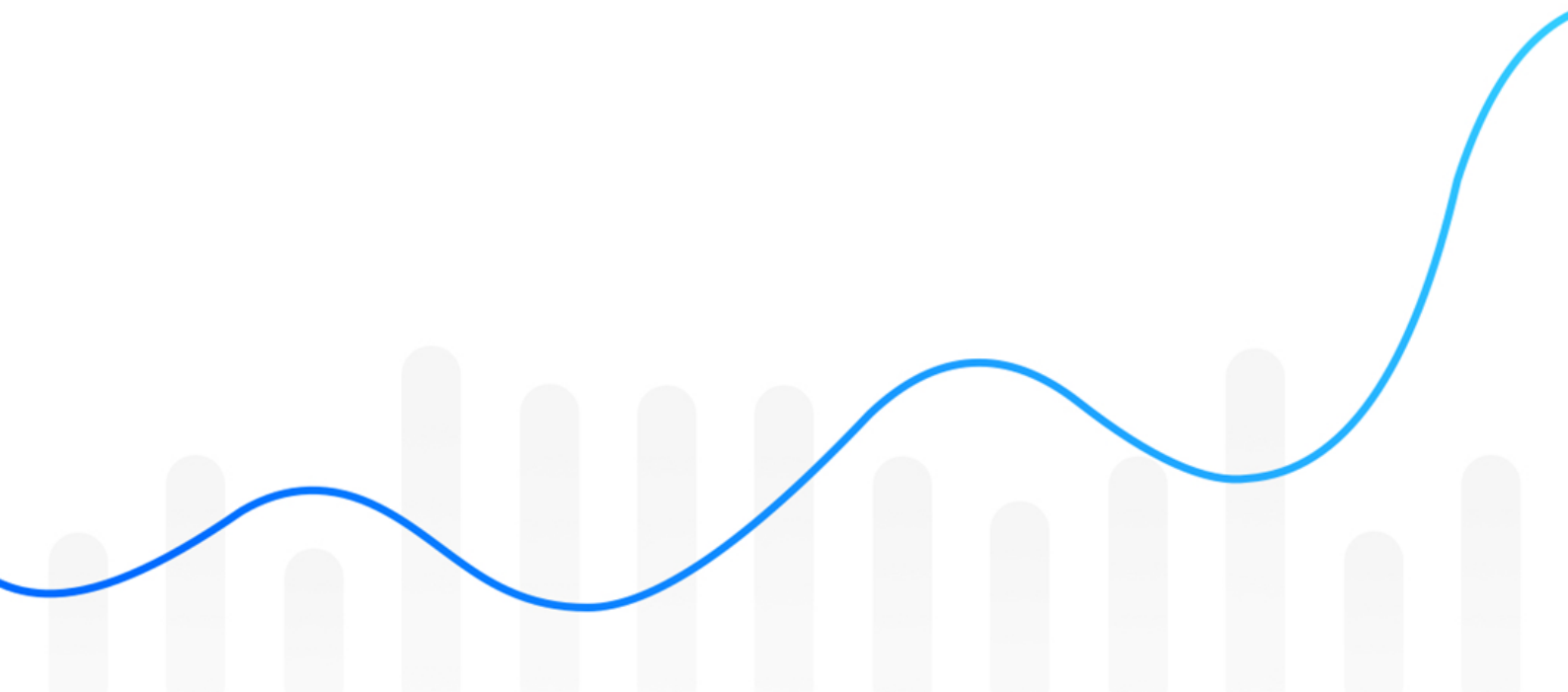
- Aktiviteten i Ørestad Ejendomme A/S omfatter ved udgangen af fjerde kvartal udlejning af fem boligenheder centralt beliggende i Ørestaden.
- I fjerde kvartal blev der realiseret netto huslejeindtægter for DKK 210K, der bringer år-til-dato netto huslejeindtægten op på DKK 708K. Dette er DKK 20K lavere end budgetteret og skyldes primært tomgang i første kvartal. Tomgangen for året andrager DKK138K og skyldes – som budgetteret - tomgang under renovering og indretning af lejemål.
- Der er realiseret engangsudgifter til løbende vedligeholdelse samt renovering af et fraflyttet lejemål. Enhederne har fået etableret en mere fleksibel planløsning for at nå et bredere segment af lejere. Lejeniveauet ligger aktuelt på DKK 1.869 pr. m², hvilket er ca. 20% over det gennemsnitlige lejeniveau for Ørestaden*.
- Grundet det gunstige lejeniveau er der realiseret værdistigninger med udgangen af 2019, der bidrager positivt til årets afkast. Dog medfører de ekstraordinære omkostninger og hensættelser, at den realiserede EKF år-til-dato ligger under det forventede.
- Ved udgangen af december måned fremstår selskabet finansielt stabilt med frie likvider for DKK 266K, hvilket kan understøtte driften af selskabet i mere end tre måneder, hvis alle ejerlejlighederne skulle stå uden lejere.

* EDC Poul Erik Bech, Market Update 1. kvartal 2020



Ejendomsrelaterede begivenheder i Ørestaden

- Alle lejligheder er fuldt istandsat til udlejning og ny istandsættelse forventes først igen efter fem års udlejning. Udlejning i Ørestaden har igen rettet sig, efter at udbud og efterspørgsel igen er blevet mere balanceret.
- Selskabet forventer ikke at udvide porteføljen af ejerlejligheder i Ørestad i 2020.
- Brickshare fortsætter sit stærke partnerskab med HOME, Lone Bøegh på udlejning og Bjørnsholm på administration.
- Brickshare har indgået partnerskab med Rently om screening af nye lejere mht. kreditværdighed.



Appendiks

Ejendomsportefølje

Ørestad Ejendomme A/S	Købspris	BBR kvm.	Aktuel leje	Overtagelsesdato
Richard Mortensens Vej 79, 4. 1.	2.825.000	92	16.000	15/6/2017
Edvard Thomsens Vej 23, 1. tv	3.250.000	97	17.000	1/11/2017
Robert Jacobsens Vej 10Y, 2. tv	3.350.000	91	14.400	15/10/2017
Edvard Thomsens Vej 57, st.	3.100.000	108	13.900	1/5/2018
Edvard Thomsens Vej 19, 1. th	3.275.000	98	14.400	15/8/2018

Budget

Resultatopgørelse (DKK'000)	1. Kvt.	2. Kvt.	3. Kvt.	4. Kvt.	2019
Netto lejeindtægter	110	210	186	222	728
Driftsudgifter	(67)	(43)	(72)	(59)	(242)
Resultat af primær drift	42	166	114	163	486
Netto finansielle udgifter	(35)	(35)	(35)	(35)	(139)
Resultat før ekstra. omk. og værdireguleringer	7	131	80	129	347
Værdiregulering	41	41	41	41	164
Ekstraordinære omk.	-	-	-	-	-
Brickshare udbyderhonorar	-	-	-	-	-
Resultat før skat	48	172	121	170	511

Balance (DKK'000)	1. Kvt.	2. Kvt.	3. Kvt.	4. Kvt.	2019
Investeringsejendomme	16.419	16.460	16.501	16.542	16.542
Likvidbeholdning	390	283	300	265	265
Aktiver i alt	16.874	16.798	16.818	16.798	16.798
Egenkapital	5.828	5.796	5.861	5.885	5.885
Realkreditlån	10.834	10.790	10.745	10.701	10.701
Passiver i alt	16.874	16.798	16.818	16.798	16.798

Nøgletal	1. Kvt.	2. Kvt.	3. Kvt.	4. Kvt.	ÅTD
EKF, før skat (%)	0,8%	2,9%	2,0%	2,8%	8,6%
Udbytte %	0,7%	1,2%	1,2%	1,0%	4,0%
Indeks af den indre værdi ift. den initiale investering	97	98	98	100	100
Soliditetsgrad	34,5%	34,8%	35,0%	35,4%	35,4%
Rentedækning (Resultat af primær drift /renter)	1,2x	4,8x	3,3x	4,7x	3,5x
Gennemsnitlig rentesats	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%