



Valby Ejendomme A/S

fjerde kvartal – budgetopfølgning 2019

(CVR: 38246852)



Dette er kvartalsrapporteringen for Valby Ejendomme A/S. Fire boligenheder i den attraktive del af Valby med indkøb og offentlig transport lige udenfor døren.



Resumé år-til-dato 2019

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

- Udbytteprocent for selskabet ligger på budget i fjerde kvartal, ligesom den faktiske udbytteprocent for 2019 svarer til det budgetterede.
- EKF for 2019 andrager 7,5%, 3,4 %-point under det forventede. Dette skyldes værdistigninger under det budgetterede (-1,5 %-point), ligesom driftsomkostninger samt ekstraordinære omkostninger overstiger det forventede (-1,9 %-point).
- Den indre værdi (pris) pr. aktie pr. 31. december 2019 er DKK 4,71, svarende til indeks 104 i forhold til den initiale investering.



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	180	188	183	188	739
Driftsudgifter	(59)	(44)	(57)	(79)	(239)
Resultat af primær drift	121	144	126	109	500
Netto finansielle udgifter	(28)	(28)	(37)	(30)	(123)
Resultat før ekstra. omk. og værdireguleringer	93	115	89	79	377
Værdiregulering	-	-	-	63	63
Ekstraordinære omk.	-	(31)	(35)	-	(66)
Brickshare udbyderhonorar	-	-	-	-	-
Resultat før skat	93	85	55	142	374

Balance (DKK'000)	1. Kvt.	2. Kvt.	3. Kvt.	4. Kvt.	ÅTD
Investeringsejendomme	13.855	13.855	13.855	13.918	13.918
Likvidbeholdning	428	366	373	324	324
Aktiver i alt	14.321	14.259	14.265	14.275	14.275
Egenkapital	5.228	5.184	5.182	5.262	5.262
Realkreditlån	8.805	8.768	8.740	8.703	8.703
Passiver i alt	14.321	14.259	14.265	14.275	14.275

Nøgletal	1. Kvt.	2. Kvt.	3. Kvt.	4. Kvt.	ÅTD
EKF, før skat (%)*	1,8%	1,7%	1,1%	2,8%	7,5%
Udbytte %	0,9%	0,9%	0,9%	1,4%	4,1%
Indeks af den indre værdi ift. den initiale investering	103	102	102	104	104
Soliditetsgrad	36,5%	36,4%	36,3%	36,9%	36,9%
Rentedækning (Resultat af primær drift /renter)	4,3x	4,0x	3,5x	2,5x	3,8x
Gennemsnitlig rentesats	0,3%	0,3%	0,4%	0,3%	0,3%

*Baseret på det gennemsnitlige egenkapitalsindskud over perioden

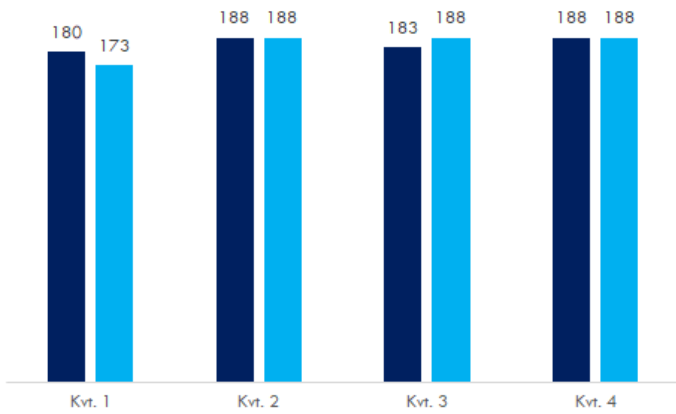
Hoved- og nøgletal ift. budget

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

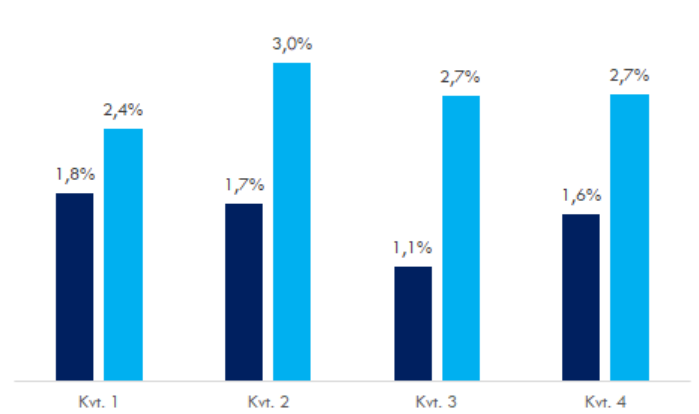
Ejendomsdrift

Investorafkast

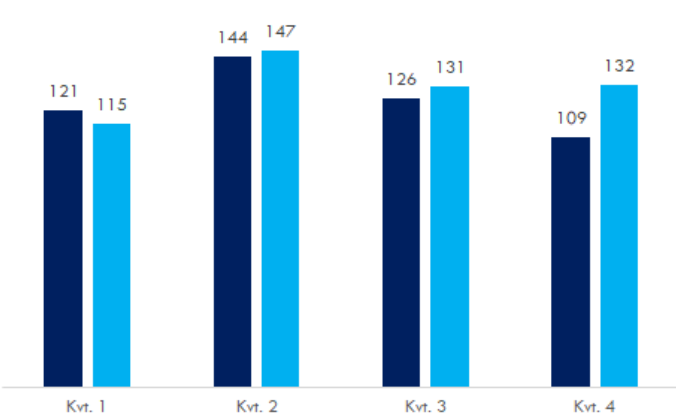
Netto lejeindtægter (DKK'000)



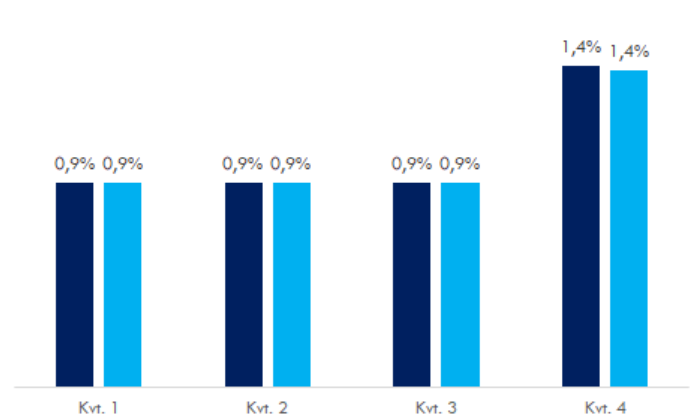
EKF, før skat (%)



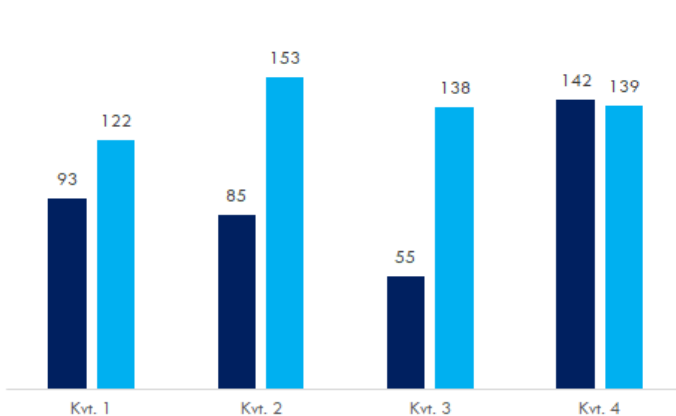
Resultat af primær drift (DKK'000)



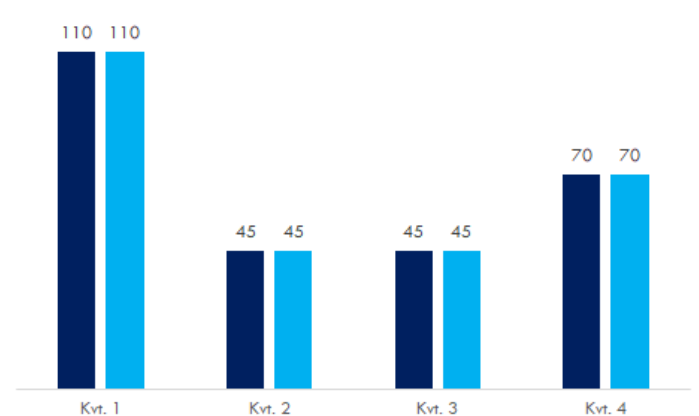
Udbytte (%)



Resultat før skat (DKK'000)



Udbyttebetalinger (DKK'000)



Realiseret
Budget

Hoved- og nøgletal

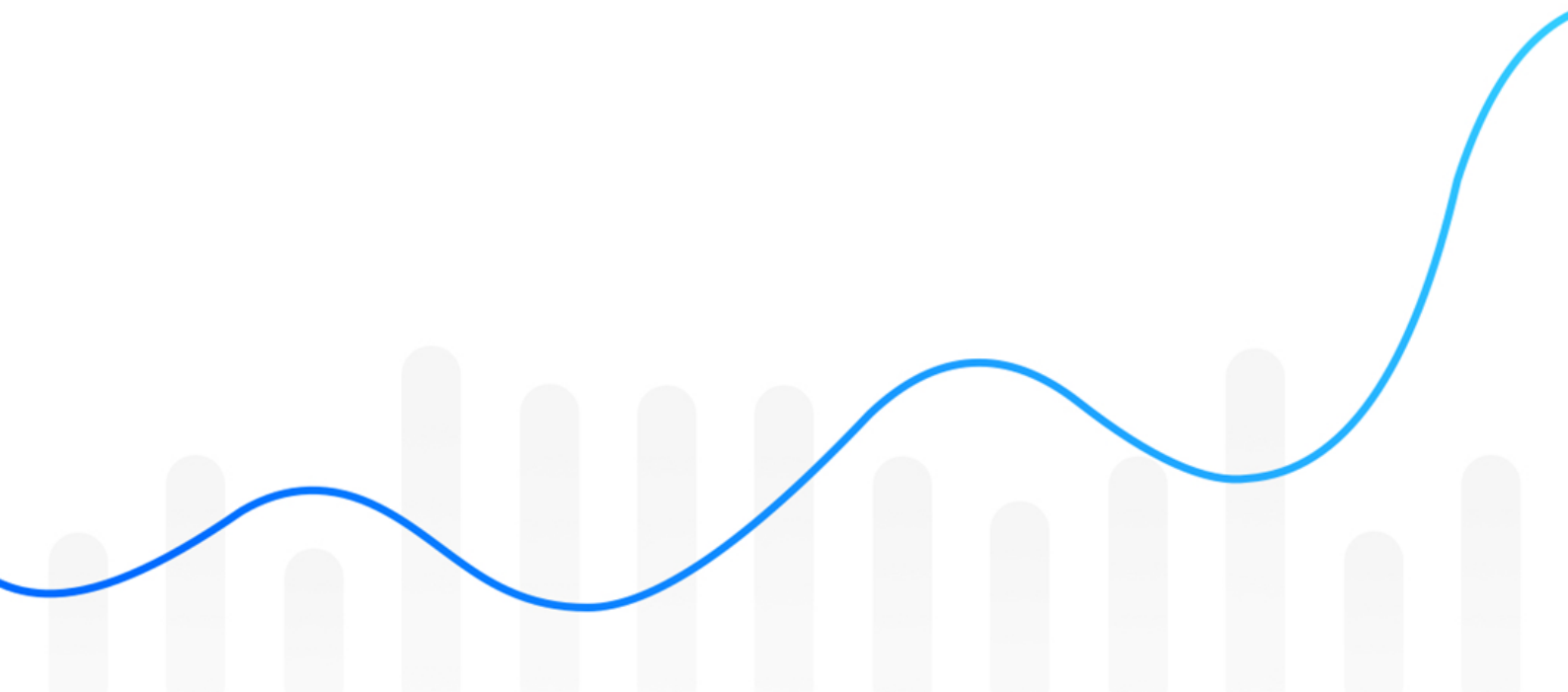
- Aktiviteten i Valby Ejendomme A/S omfatter ved udgangen af fjerde kvartal udlejning af boligenheder centralt beliggende i Valbys nye kvarter tæt på det gamle Grønttorv.
- I fjerde kvartal blev der realiseret netto huslejeindtægter for DKK 188K, der bringer år-til-dato netto huslejeindtægten op på DKK 739K. Dette er DKK 3K mere end budgetteret, på trods af realiseret tomgang på en halv måned i første halvår.
- Med etablering af delevenlige planløsninger opnås en gennemsnitlig leje pr. m2 på DKK 2.097, hvilket overstiger det gennemsnitlige lejeniveau for området med 8%*.
- Der er i fjerde kvartal realiseret driftsudgifter på DKK 79K, hvilket er DKK 23K mere end budgetteret og skyldes periodisering af omkostninger fra tidligere kvartaler. For 2019 er der realiseret driftsomkostninger på DKK 239K mod et budget på DKK 211K. Forskellen skyldes primært omkostninger til indretning af mere delevenlige planløsninger.
- Værdistigningerne er lavere end forventet og er opskrevet med DKK 63K i forhold til et budget på DKK 139K.
- Selskabet er finansielt stabilt og ved udgangen af december 2019 var der frie likvider for DKK 324K i selskabet, 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 Valby

- Alle lejligheder er fuldt istandsat til udlejning og ny istandsættelse forventes først igen efter fem års udlejning.
- Udlejning i Valby er fortsat præget af høj efterspørgsel, og mange større aktører har efterhånden gjort deres indtog i de nye områder på Grønttorvet og Valby Maskinpark
- Brickshare forventer ikke at udvide porteføljen af ejerlejligheder i Valby 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

The bottom of the page features several overlapping, semi-transparent blue geometric shapes, including triangles and polygons, creating a modern, abstract design.

Ejendomsportefølje

Valby Ejendomme A/S	Købspris	BBR kvm.	Aktuel leje	Overtagelsesdato
Poul Reichhardts Vej 4, 2. tv	3.095.000	92	15.500	1/12/2017
Ib Schönbergs Alle 3, 2. tv	3.075.000	88	15.500	1/4/2018
Poul Reichhardts Vej 8, 1. th	3.225.000	89	15.575	1/6/2018
Clara Pontoppidans Vej 8, 3. mf	3.550.000	88	15.800	1/8/2018

Budget

Resultatopgørelse (DKK'000)	1. Kvt.	2. Kvt.	3. Kvt.	4. Kvt.	2019
Netto lejeindtægter	173	188	188	188	736
Driftsudgifter	(57)	(41)	(57)	(56)	(211)
Resultat af primær drift	115	147	131	132	524
Netto finansielle udgifter	(28)	(28)	(28)	(28)	(112)
Resultat før ekstra. omk. og værdireguleringer	87	119	103	104	412
Værdiregulering	35	35	35	35	139
Ekstraordinære omk.	-	-	-	-	-
Brickshare udbyderhonorar	-	-	-	-	-
Resultat før skat	122	153	138	139	551

Balance (DKK'000)	1. Kvt.	2. Kvt.	3. Kvt.	4. Kvt.	2019
Investeringsejendomme	13.890	13.925	13.959	13.993	13.993
Likvidbeholdning	422	394	415	263	263
Aktiver i alt	14.349	14.356	14.411	14.295	14.295
Egenkapital	5.250	5.260	5.322	5.315	5.315
Realkreditlån	8.805	8.768	8.731	8.694	8.694
Passiver i alt	14.349	14.356	14.411	14.295	14.295

Nøgletal	1. Kvt.	2. Kvt.	3. Kvt.	4. Kvt.	2019
EKF, før skat (%)	2,4%	3,0%	2,7%	2,7%	10,9%
Udbytte %	0,9%	0,9%	0,9%	1,4%	4,1%
Indeks af den indre værdi ift. den initiale investering	104	104	105	105	105
Soliditetsgrad	36,6%	36,6%	36,9%	37,2%	37,2%
Rentedækning (Resultat af primær drift /renter)	4,1x	5,2x	4,7x	4,7x	4,7x
Gennemsnitlig rentesats	0,32%	0,32%	0,32%	0,32%	0,32%