



# Sydhavn Ejendomme A/S

fjerde kvartal – budgetopfølgning 2019

(CVR: 38831593)



Dette er kvartalsrapporteringen for Sydhavn Ejendomme A/S. To boligenheder i Sluseholmen/Teglholmen med 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%	4,0%
EKF, før skat (%)	9,5%	4,9%	9,0%

- Udbytteprocent for selskabet ligger på budget i fjerde kvartal, ligesom den faktiske udbytteprocent for 2019 svarer til det budgetterede.
- EKF for 2019 andrager 4,9%, 4,6 %-point under det forventede. Dette skyldes værdistigninger på halvdelen af det budgetterede (-1,4 %-point), ligesom engangsomkostninger til indretning af lejlighed, advokat og revisor overstiger det forventede (-3,3 %-point). Selskabets omkostninger til løbende ejendomsdrift bidrager positivt til årets resultat (+0,2 %-point).
- Den indre værdi (pris) pr. aktie pr. 31. december 2019 er DKK 6,51, svarende til indeks 92 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
<b>Netto lejeindtægter</b>	<b>88</b>	<b>99</b>	<b>88</b>	<b>99</b>	<b>374</b>
Driftsudgifter	(33)	(10)	(32)	(39)	(114)
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>55</b>	<b>89</b>	<b>56</b>	<b>60</b>	<b>260</b>
Netto finansielle udgifter	(16)	(16)	(16)	(17)	(65)
<b>Resultat før ekstra. omk. og værdireguleringer</b>	<b>39</b>	<b>73</b>	<b>40</b>	<b>43</b>	<b>174</b>
Værdiregulering	-	-	-	36	36
Ekstraordinære omk.	-	(45)	(45)	-	(70)
Brickshare udbyderhonorar	-	-	-	-	-
<b>Resultat før skat</b>	<b>39</b>	<b>27</b>	<b>(5)</b>	<b>79</b>	<b>141</b>

Balance (DKK'000)	1. Kvt.	2. Kvt.	3. Kvt.	4. Kvt.	ÅTD
Investeringsejendomme	7.249	7.249	7.249	7.285	7.285
Likvidbeholdning	282	186	229	209	209
Aktiver i alt	7.611	7.544	7.495	7.552	7.552
Egenkapital	2.666	2.619	2.590	2.604	2.604
Realkreditlån	4.788	4.768	4.748	4.728	4.728
Passiver i alt	7.611	7.544	7.495	7.552	7.552

Nøgletal	1. Kvt.	2. Kvt.	3. Kvt.	4. Kvt.	ÅTD
EKF, før skat (%)**	1,4%	1,0%	-0,2%	2,8%	4,9%
Udbytte %	0,9%	0,9%	0,9%	1,4%	4,0%
Indeks af den indre værdi ift. den initiale investering	94	92	91	92	92
Soliditetsgrad	35,0%	34,7%	34,6%	34,5%	34,5%
Rentedækning (Resultat af primær drift /renter)	3,44x	5,5x	3,5x	3,5x	4,0x
Gennemsnitlig rentesats	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%

\* Ikke revideret

\*\* Baseret på det gennemsnitlige egenkapitalsindskud overperioden

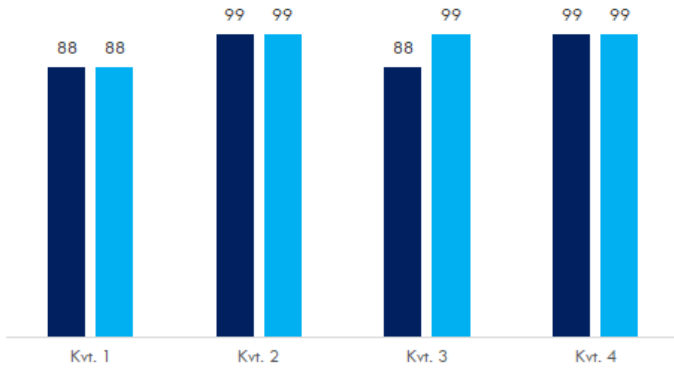
# Hoved- og nøgletal ift. budget

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

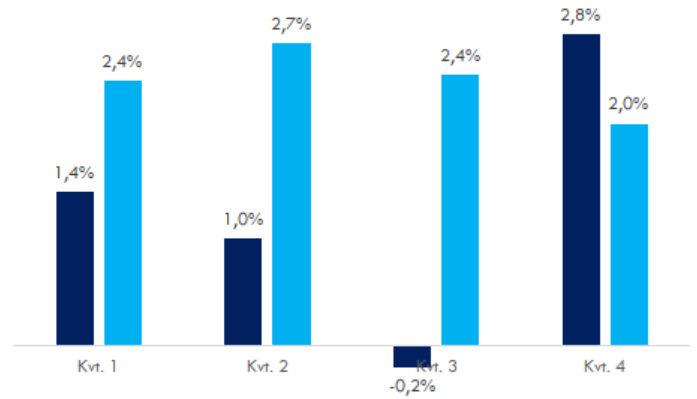
## Ejendomsdrift

## Investorafkast

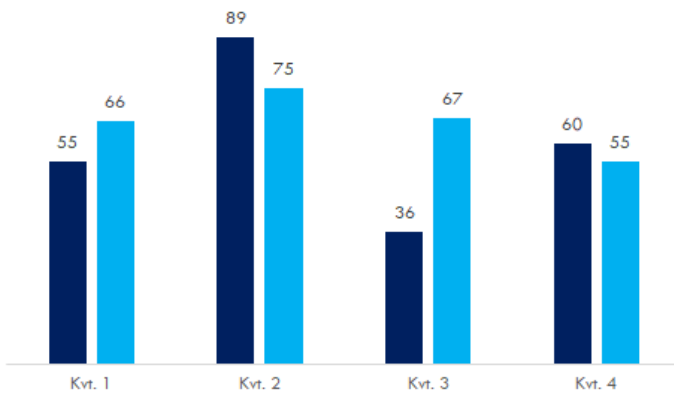
Netto lejeindtægter (DKK'000)



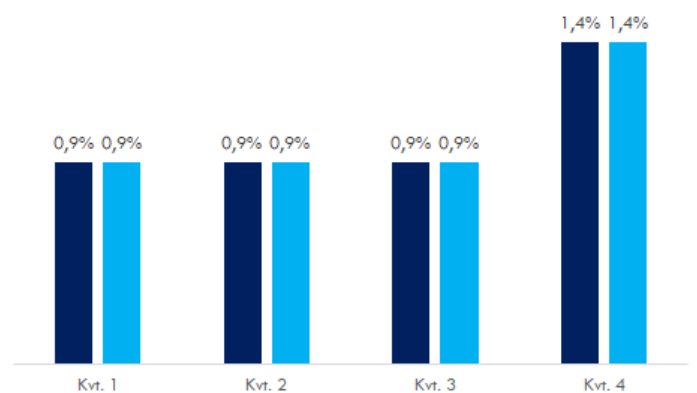
EKF, før skat (%)



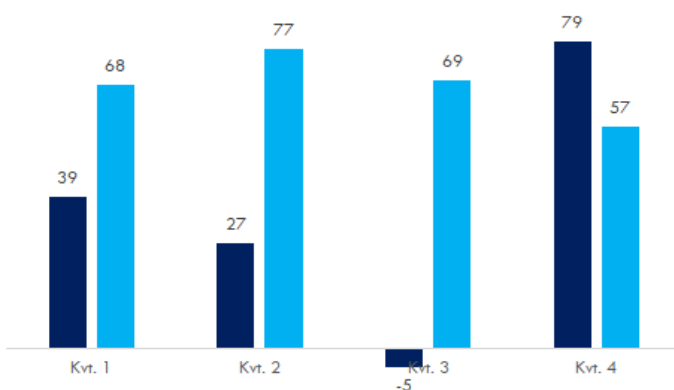
Resultat af primær drift (DKK'000)



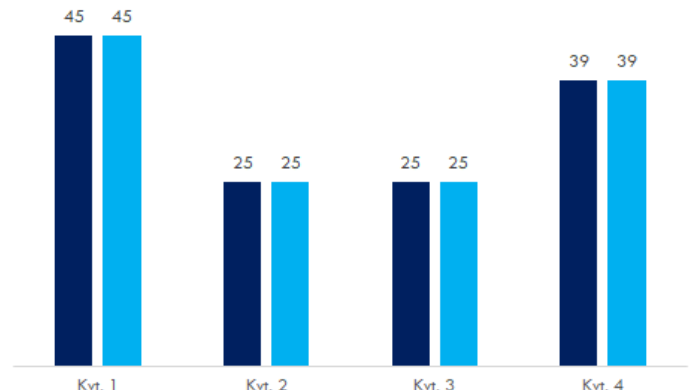
Udbytte (%)



Resultat før skat (DKK'000)



Udbyttebetalinger (DKK'000)



Realiseret  
Budget

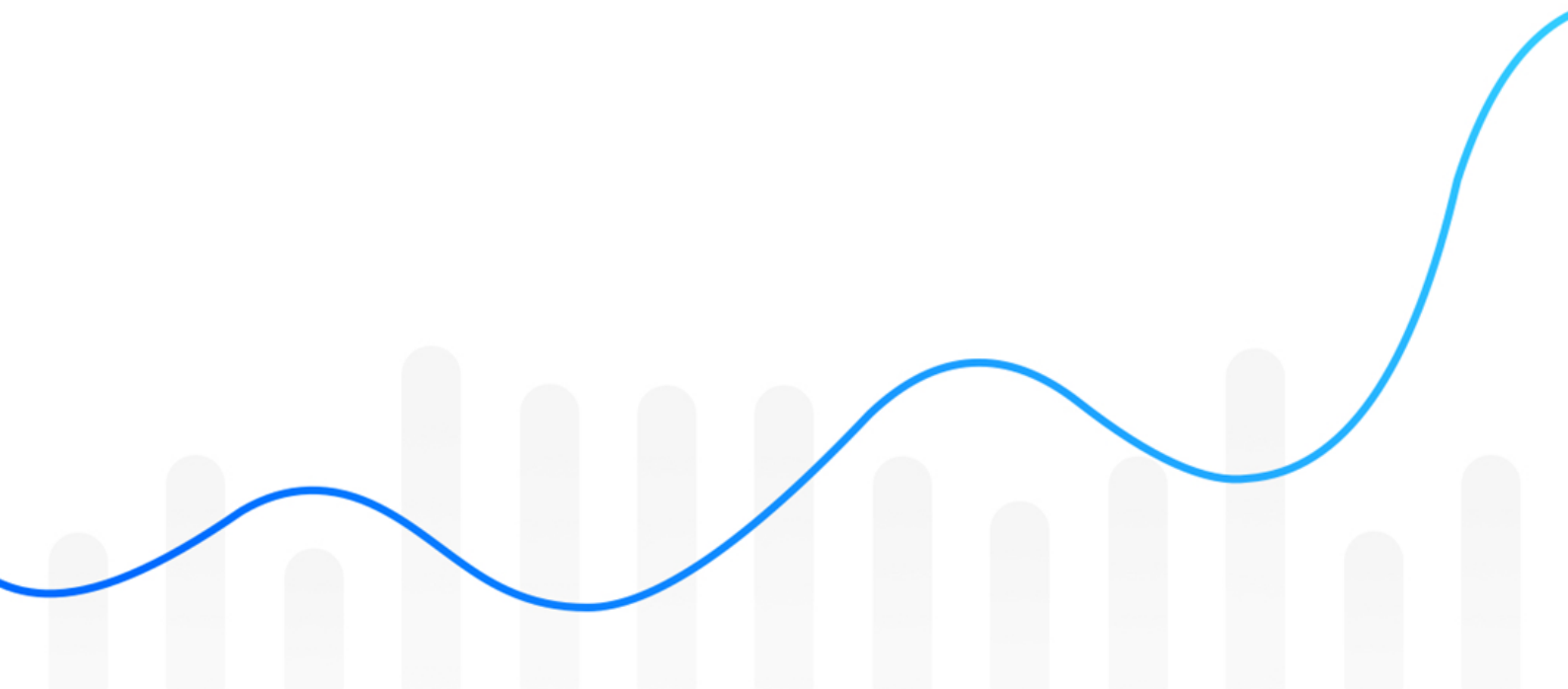
# Hoved- og nøgletal

- Aktiviteten i Sydhavn Ejendomme A/S omfatter ved udgangen af fjerde kvartal 2019 udlejning af to boligenheder, centralt beliggende på Sluseholmen og Teglnholmen i Københavns Sydhavn.
- I fjerde kvartal blev der realiseret netto huslejeindtægter for DKK 99K, der bringer år-til-dato netto huslejeindtægten op på DKK 374K. Med enhederne lejet fuldt ud i fjerde kvartal fører dette til et resultat af primær drift på DKK 5K over det forventede.
- For 2019 er netto huslejeindtægter DKK 10K under budget, grundet kortvarig tomgang i tredje kvartal.
- Omkostninger til ejendomsdrift ligger DKK 7K under det budgetterede grundet lavere omkostninger til fællesudgifter og løbende vedligeholdelse. Selskabet har i 2019 afholdt engangsomkostninger til ændring af planløsning i lejlighed. Den nye planløsning har medført en årlig husleje pr. kvadratmeter, der er højere end de gennemsnitlige markedslejer i Københavns havneområder\*. Således opnås ved udgangen af andet kvartal en kvadratmeterpris på DKK 2.146, dvs. over niveauet for området.
- Vi har pr. 31. december 2019 opskrevet værdien af ejendommene baseret på den afkastbaserede værdiansættelsesmodel og med de afkastkrav, vi i øjeblikket ser for udlejningsejendomme i København\*.
- Realiserede driftsudgifter for 2019 ligger DKK 39K over det budgetterede. Heraf realiserede selskabet engangsomkostninger til revisor og advokat for DKK 32K.
- Ved udgangen af december 2019 var der frie likvider for DKK 209K i selskabet, der 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 Sydhavn

- Begge lejligheder er fuldt istandsat til udlejning og ny istandsættelse forventes først igen efter fem års udlejning.
- 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

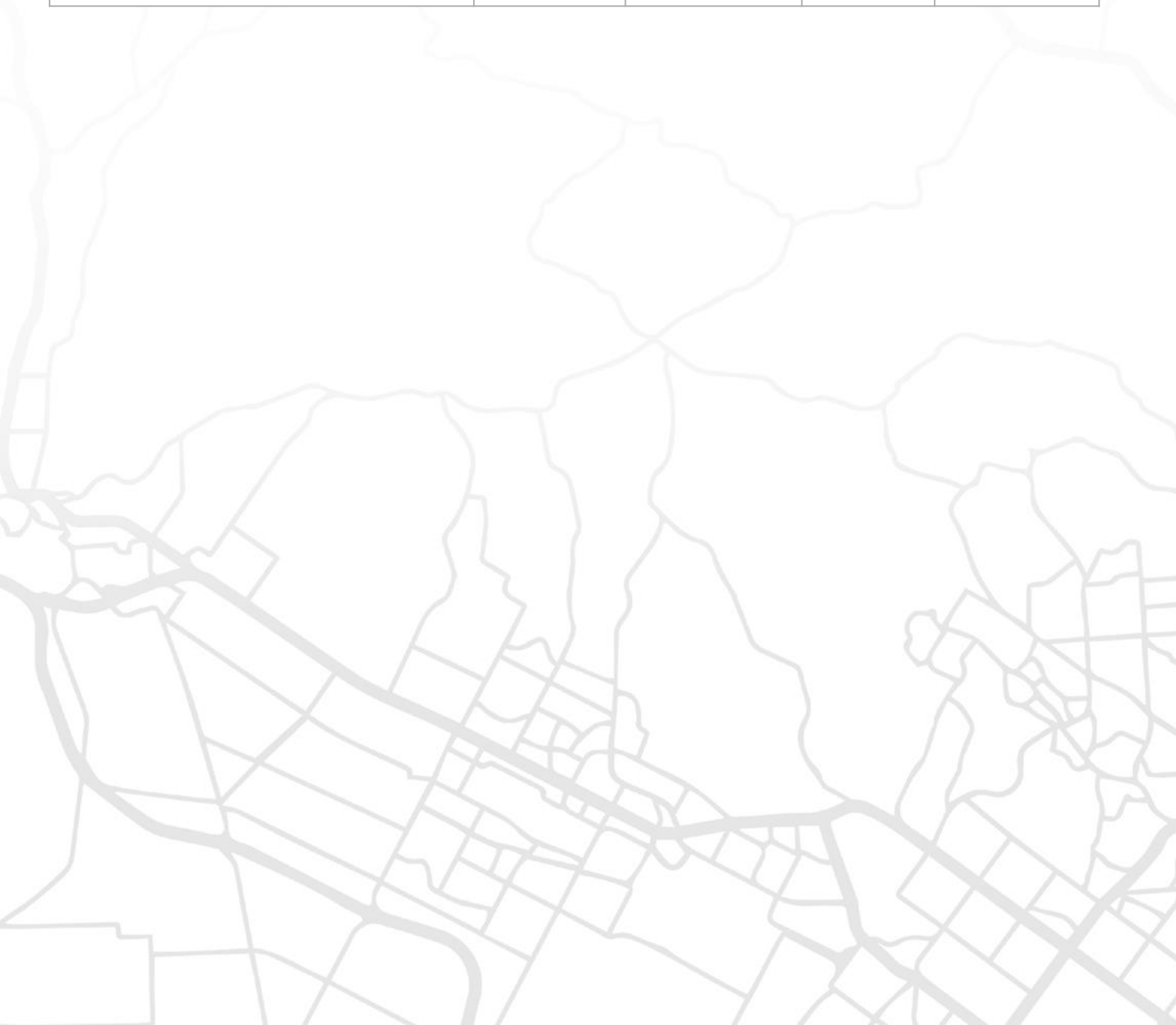


# Appendiks



# Ejendomsportefølje

Sydhavn Ejendomme A/S	Købspris	BBR kvm.	Aktuel leje	Overtagelse dato
Kenny Drews Vej 97, 1. th	3.450.000	88	16.400	15/3/2018
Teglhølmegade 6C, 3. tv	3.600.000	96	16.500	1/7/2018



# Budget

Resultatopgørelse (DKK'000)	1. Kvt.	2. Kvt.	3. Kvt.	4. Kvt.	2019
<b>Netto lejeindtægter</b>	<b>88</b>	<b>99</b>	<b>99</b>	<b>99</b>	<b>385</b>
Driftsudgifter	(22)	(25)	(31)	(44)	(123)
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>66</b>	<b>74</b>	<b>67</b>	<b>55</b>	<b>262</b>
Netto finansielle udgifter	(16)	(16)	(16)	(16)	(64)
<b>Resultat før ekstra. omk. og værdireguleringer</b>	<b>50</b>	<b>58</b>	<b>51</b>	<b>38</b>	<b>198</b>
Værdiregulering	18	18	18	18	72
Ekstraordinære omk.	-	-	-	-	-
Brickshare udbyderhonorar	-	-	-	-	-
<b>Resultat før skat</b>	<b>68</b>	<b>76</b>	<b>69</b>	<b>67</b>	<b>271</b>

Balance (DKK'000)	1. Kvt.	2. Kvt.	3. Kvt.	4. Kvt.	2019
Investeringsejendomme	7.268	7.286	7.304	7.322	7.322
Likvidbeholdning	295	263	269	249	249
Aktiver i alt	7.635	7.605	7.614	7.599	7.599
Egenkapital	2.690	2.680	2.709	2.714	2.714
Realkreditlån	4.788	4.768	4.748	4.728	4.728
Passiver i alt	7.635	7.605	7.614	7.599	7.599

Nøgletal	1. Kvt.	2. Kvt.	3. Kvt.	4. Kvt.	2019
EKF, før skat (%)	2,4%	2,7%	2,4%	2,0%	9,5%
Udbytte %	0,9%	0,9%	0,9%	1,4%	4,0%
Indeks af den indre værdi ift. den initiale investering	95	94	95	96	96
Soliditetsgrad	35,2%	35,2%	35,6%	35,7%	35,7%
Rentedækning (Resultat af primær drift /renter)	4,09x	4,64x	4,21x	3,43x	4,09x
Gennemsnitlig rentesats	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%