



Nørrebro Ejendomme A/S

fjerde kvartal – budgetopfølgning 2019

(CVR: 39323419)



Dette er kvartalsrapporteringen for Nørrebro Ejendomme A/S. To boligheder i det trendy Nordvestkvarter med indkøb og offentlig transport lige udenfor døren.



Resumé 2019

Kategori	2019		Budget 10 år
	Budget	Realiseret	Gns.
Udbytte %	4,0%	4,0%	5,1%
EKF, før skat (%)	11,9%	11,1%	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 11,1%, 0,8 %-point under det forventede. Værdistigninger bidrager positivt med DKK 136K (budget DKK 87K) og 1,5 %-point mere end budgetteret.
- Den indre værdi (pris) pr. aktie pr. 31. december 2019 er DKK **1,26, svarende til indeks 126 i forhold til den initiale investering**, til sammenligning med en forventning om en indre værdi pr. 31. december 2019 på 1,24 i budgettet for 2019.



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	125	106	131	115	477
Driftsudgifter	(27)	(32)	(39)	(46)	(144)
Resultat af primær drift	98	74	92	70	333
Netto finansielle udgifter	(16)	(16)	(16)	(17)	(66)
Resultat før ekstra. omk. og værdireguleringer	82	58	76	52	267
Værdiregulering	-	-	-	136	136
Ekstraordinære omk.	-	(35)	(35)	-	(70)
Brickshare udbyderhonorar	-	-	-	-	-
Resultat før skat	82	22	41	188	333

Balance (DKK'000)	1. Kvt.	2. Kvt.	3. Kvt.	4. Kvt.	ÅTD
Investeringsejendomme	8.697	8.697	8.697	8.833	8.833
Likvidbeholdning	381	341	315	322	322
Aktiver i alt	9.078	9.038	9.017	9.155	9.155
Egenkapital	3.703	3.665	3.675	3.779	3.779
Realkreditlån	5.021	5.000	4.978	4.957	4.957
Passiver i alt	9.078	9.038	9.017	9.155	9.155

Nøgletal	1. Kvt.	2. Kvt.	3. Kvt.	4. Kvt.	ÅTD
EKF, før skat (%)*	2,7%	0,7%	1,4%	6,3%	11,1%
Udbytte %	0,8%	0,8%	0,8%	1,5%	4,0%
Indeks af den indre værdi ift. den initiale investering	123	122	123	126	126
Soliditetsgrad	40,8%	40,5%	40,8%	41,3%	41,3%
Rentedækning (Resultat af primær drift /renter)	6,1x	4,6x	3,6x	4,0x	4,5x
Gennemsnitlig rentesats	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%

*Baseret på det gennemsnitlige egenkapitalsindskud over perioden

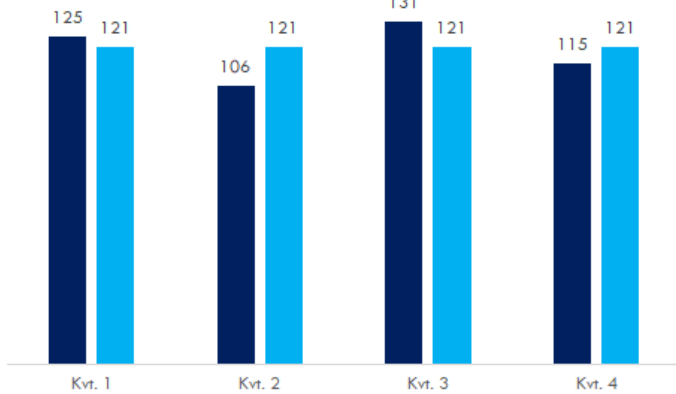
Hoved- og nøgletal ift. budget

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

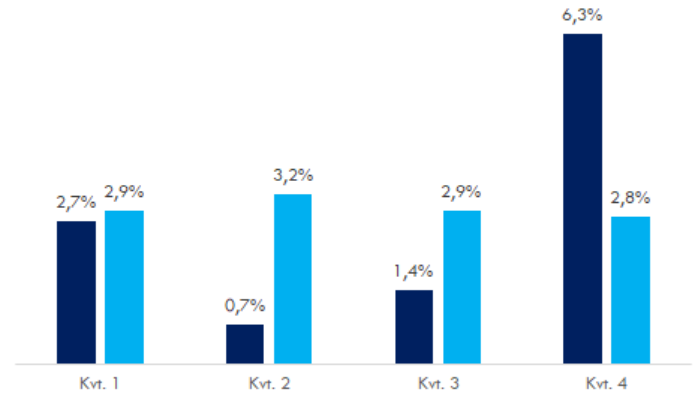
Ejendomsdrift

Investorafkast

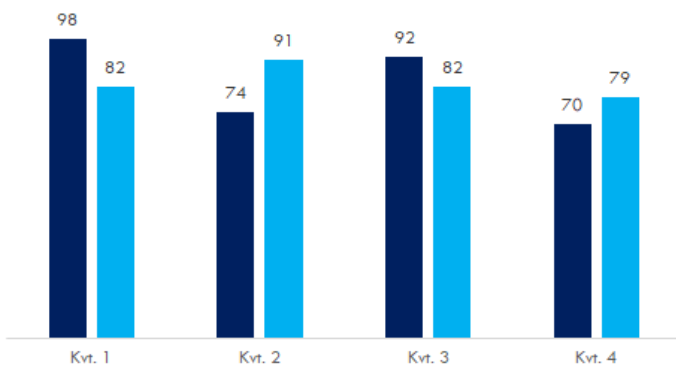
Netto lejeindtægter (DKK'000)



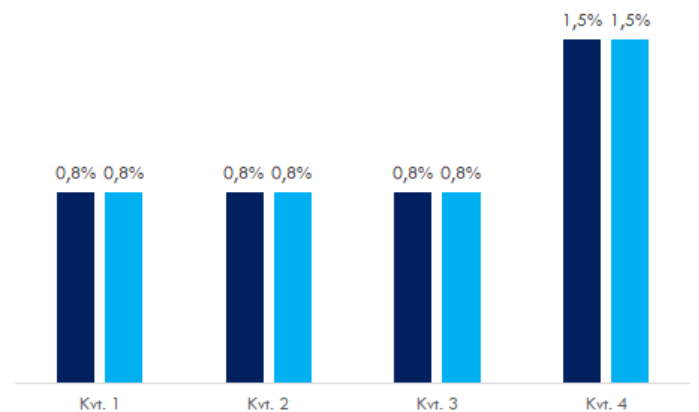
EKF, før skat (%)



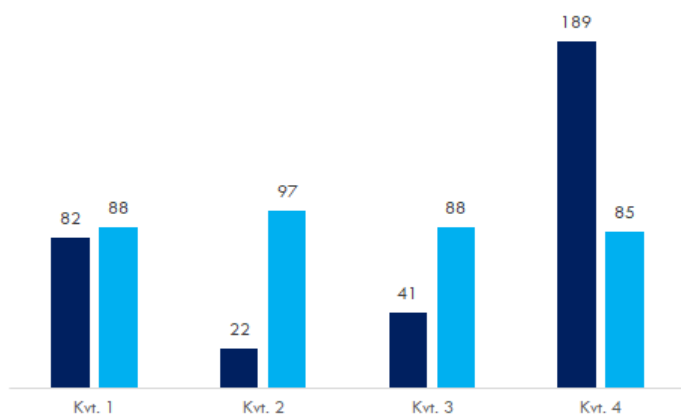
Resultat af primær drift (DKK'000)



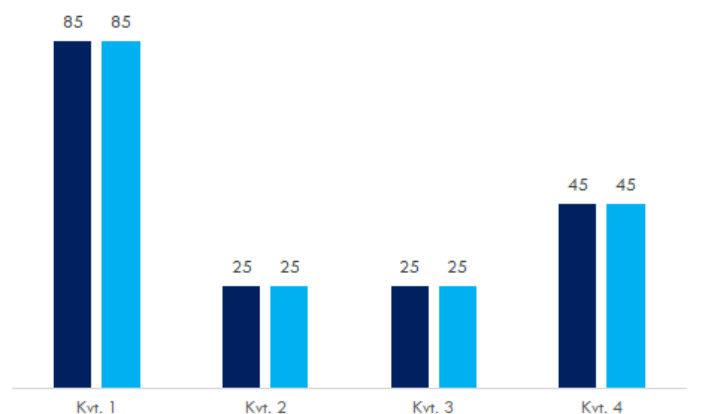
Udbytte (%)



Resultat før skat (DKK'000)



Udbyttebetalinger (DKK'000)



*

Realiseret
Budget

Hoved- og nøgletal

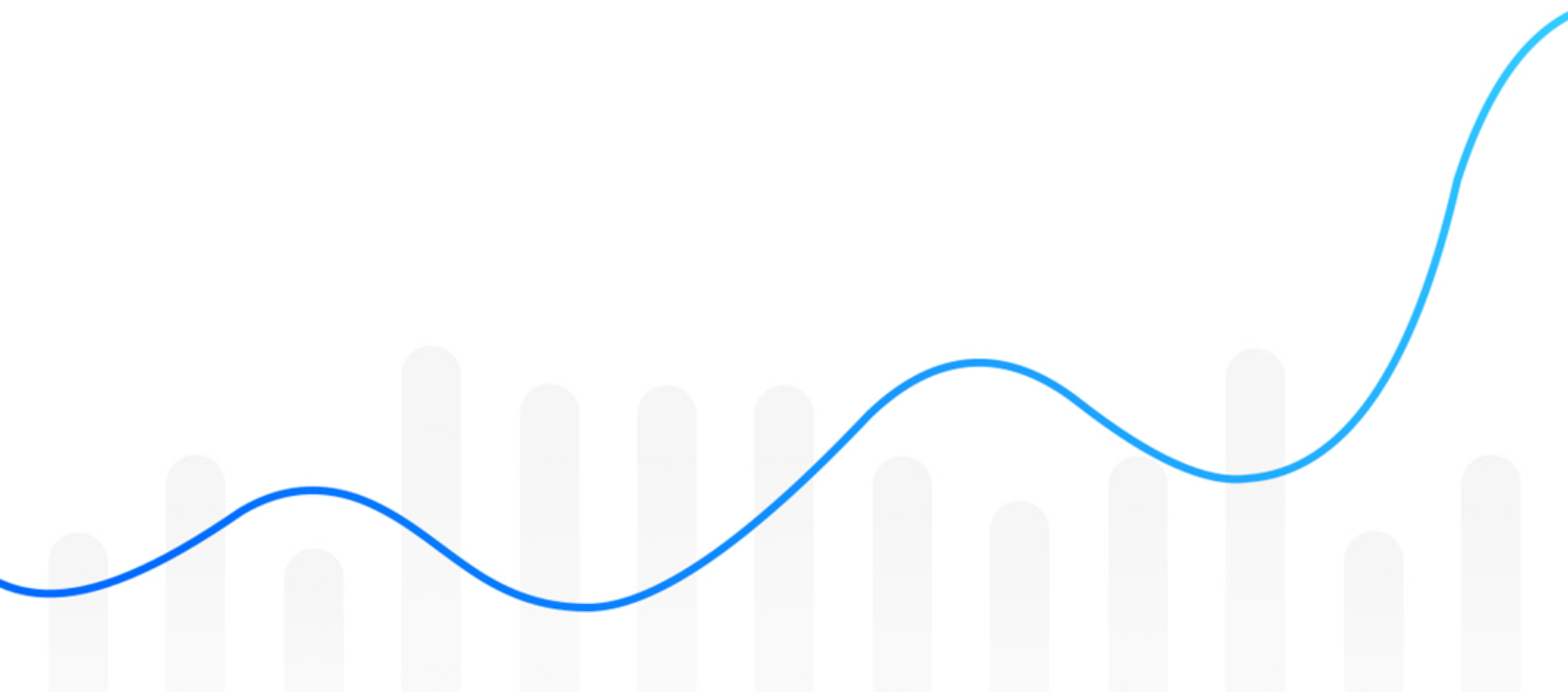
- Aktiviteten i Nørrebro Ejendomme A/S omfatter ved udgangen af fjerde kvartal udlejning af boligenheder beliggende i Københavns attraktive Nordvest kvarter.
- I fjerde kvartal blev der realiseret netto huslejeindtægter for DKK 115K, der bringer år-til-dato netto huslejeindtægten op på DKK 477K. Dette er 5K under budget, og skyldes kortvarig tomgang ved udskiftning af lejere i ejendommene.
- Den gennemsnitlige leje pr. m2 andrager ca. DKK 2.100 og ligger således over gennemsnittet for sammenlignelige lejemål i området*.
- Vi har pr. 31. december 2019 opskrevet værdien af ejendommene i overensstemmelse med de afkastkrav, vi i øjeblikket ser for udlejningsejendomme i København*.
- Realiserede driftsudgifter i fjerde kvartal androg DKK 46K, hvilket overstiger forventningerne med DKK 4K. Dette skyldes primært løbende vedligeholdelse og udlejers forpligtelser ved lejers fraflytning. For 2019 holdes driftsudgifterne under det budgetterede med DKK 4K grundet besparelser på vedligeholdelse. Selskabet realiserer dog engangsomkostninger på DKK 70K til revisor og advokat i forbindelse med overtagelse og selskabets første generalforsamling.
- Ejendommens drift resulterer i et afkast på 6,6%. Årets opskrivning af ejendommene på DKK 137K bidrager isoleret set med en yderligere forrentning på 4,5% og øger årets samlede afkast til 11,1%. Betydning af årets ekstraordinære omkostninger medfører at den realiserede EKF år-til-dato er 0,8%-point under det forventede.
- Der er udloddet DKK 45K i udbytte for fjerde kvartal 2019, hvilket er på linje med budget.
- Ved udgangen af december 2019 var der frie likvider for DKK 322K 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 på Nørrebro

- Realiseret husleje er over det budgetterede huslejeniveau, pga. den store efterspørgsel på attraktive delejligheder i Nordvest.
- Lejlighederne er fuldt istandsatte til udlejning og ny istandsættelse forventes først igen efter fem års udlejning.
- Udlejning i København NV er fortsat præget af høj efterspørgsel, og det vurderes, at der er plads til lejestigninger ved udflytning.
- 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.

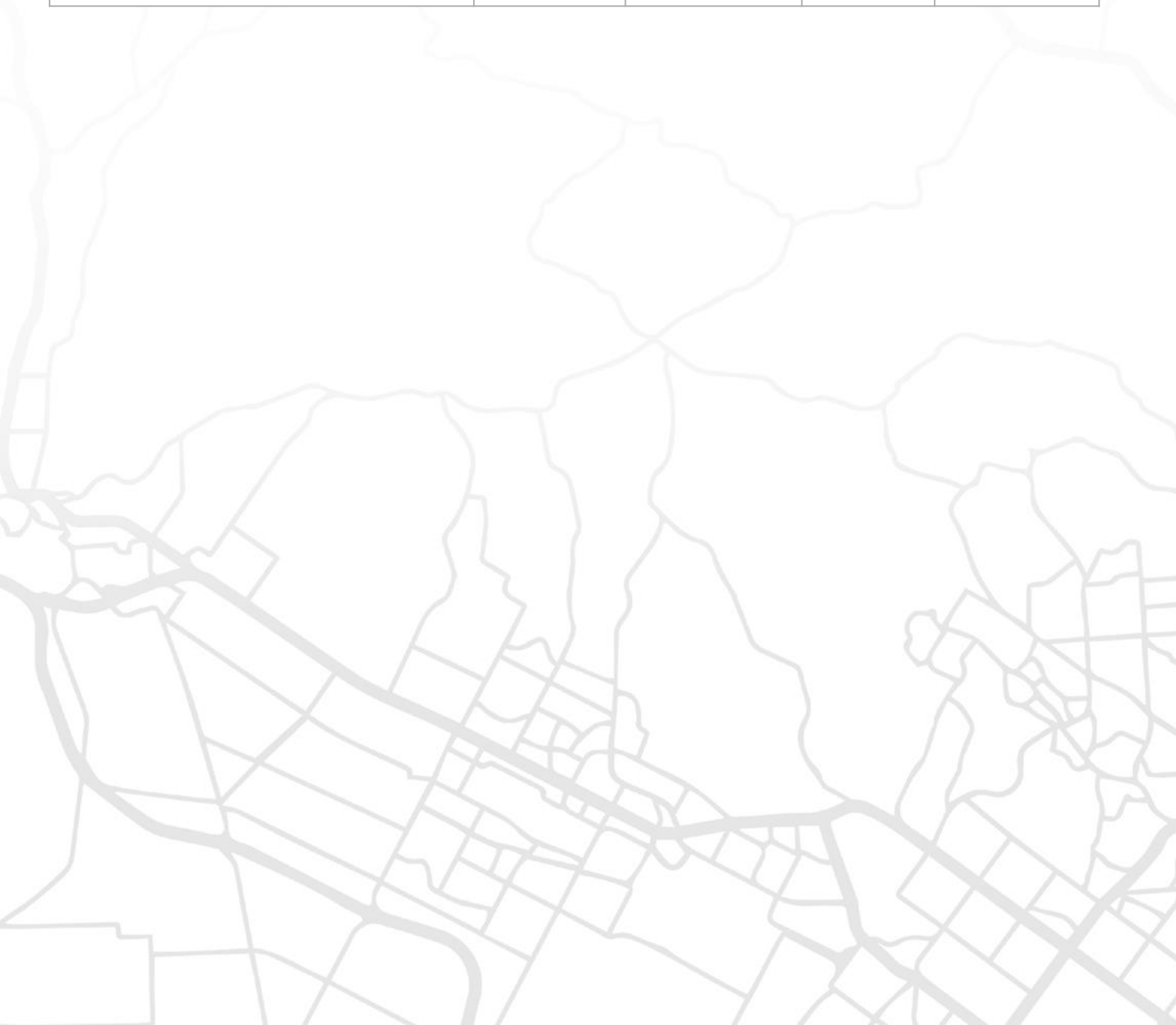


Appendiks



Ejendomsportefølje

Nørrebro Ejendomme A/S	Købspris	BBR kvm.	Aktuel leje	Overtagelse dato
Rentemestervej 7B, 2. th	3.295.000	87	19.600	1/4/2018
Rentemestervej 19A, 1. 2.	4.100.000	140	20.414	15/8/2018



Budget

Resultatopgørelse (DKK'000)	1. Kvt.	2. Kvt.	3. Kvt.	4. Kvt.	2019
Netto lejeindtægter	121	121	121	121	482
Driftsudgifter	(38)	(29)	(38)	(42)	(148)
Resultat af primær drift	82	91	82	79	335
Netto finansielle udgifter	(16)	(16)	(16)	(16)	(64)
Resultat før ekstra. omk. og værdireguleringer	66	75	66	63	271
Værdiregulering	22	22	22	22	87
Ekstraordinære omk.	-	-	-	-	-
Brickshare udbyderhonorar	-	-	-	-	-
Resultat før skat	88	97	88	85	357

Balance (DKK'000)	1. Kvt.	2. Kvt.	3. Kvt.	4. Kvt.	2019
Investeringsejendomme	8.719	8.740	8.762	8.784	8.784
Likvidbeholdning	365	335	355	248	248
Aktiver i alt	9.029	9.084	9.076	9.117	9.117
Egenkapital	3.629	3.698	3.688	3.732	3.732
Realkreditlån	5.021	5.000	4.978	4.957	4.957
Passiver i alt	9.029	9.084	9.076	9.117	9.117

Nøgletal	1. Kvt.	2. Kvt.	3. Kvt.	4. Kvt.	2019
EKF, før skat (%)	2,9%	3,2%	2,9%	2,8%	11,9%
Udbytte %	0,8%	0,8%	0,8%	1,5%	4,0%
Indeks af den indre værdi ift. den initiale investering	123	123	124	124	124
Soliditetsgrad	40,7%	40,6%	40,9%	41,3%	41,3%
Rentedækning (Resultat af primær drift /renter)	5,08x	5,68x	5,13x	4,93x	5,21x
Gennemsnitlig rentesats	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%