



Ørestad Ejendomme II A/S

Fjerde kvartal – budgetopfølgning 2019

(CVR: 39555298)



Dette er kvartalsrapporteringen for Ørestad Ejendomme II 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 %	4,1%	2,9%	3,5%
EKF, før skat (%)	10,0%	5,1%	6,3%

- Udbytteprocent har indtil fjerde kvartal ligget på budget år-til-dato, men grundet hensættelse til tab på lejeforhold og renovering af lejemål blev der ikke udloddet udbytte for fjerde kvartal.
- EKF år-til-dato ligger på 5,1%, 4,9 %-point under det budgetterede. Dette skyldes primært hensættelse til tab og reetablering af installationer og indretning i misligholdt lejemål (-2,5 %-point), ligesom der er afholdt engangsomkostninger til advokat samt til istandsættelse af en af selskabets ejendomme (-1,8 %-point).
- Den indre værdi (pris) pr. aktie pr. 31. december 2019 er DKK 13,99, svarende til indeks 91 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	147	171	224	220	762
Driftsudgifter	(57)	(56)	(33)	(67)	(213)
Resultat af primær drift	90	116	191	152	549
Netto finansielle udgifter	(35)	(35)	(35)	(37)	(142)
Resultat før ekstra. omk. og værdireguleringer	54	81	156	115	406
Værdiregulering	-	-	-	125	125
Ekstraordinære omk.	-	(13)	(82)	(125)	(220)
Brickshare udbyderhonorar	-	-	-	-	-
Resultat før skat	54	67	74	115	311

Balance (DKK'000)	1. Kvt.	2. Kvt.	3. Kvt.	4. Kvt.	ÅTD
Investeringsejendomme	16.196	16.196	16.196	16.320	16.320
Likvidbeholdning	279	259	322	227	227
Aktiver i alt	16.668	16.649	16.722	16.762	16.762
Egenkapital	5.478	5.474	5.522	5.596	5.596
Realkreditlån	10.971	10.926	10.879	10.834	10.834
Passiver i alt	16.668	16.649	16.722	16.762	16.762

Nøgletal	1. Kvt.	2. Kvt.	3. Kvt.	4. Kvt.	ÅTD
EKF, før skat (%)*	0,9%	1,1%	1,2%	1,9%	5,1%
Udbytte %*	1,0%	1,0%	1,0%	0,0%	2,9%
Indre værdi	89	89	89	91	91
Soliditetsgrad	32,9%	32,9%	32,7%	33,4%	33,4%
Rentedækning (Resultat af primær drift /renter)	2,5x	3,3x	5,4x	4,2x	3,9x
Gennemsnitlig rentesats	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%

*Baseret på det gennemsnitlige egenkapitalsindskud overperioden

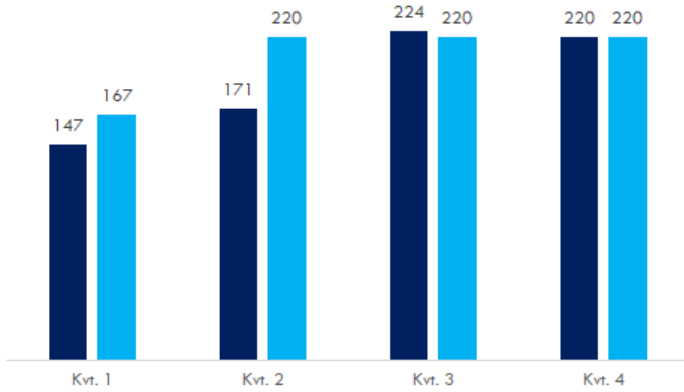
Hoved- og nøgletal ift. budget

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

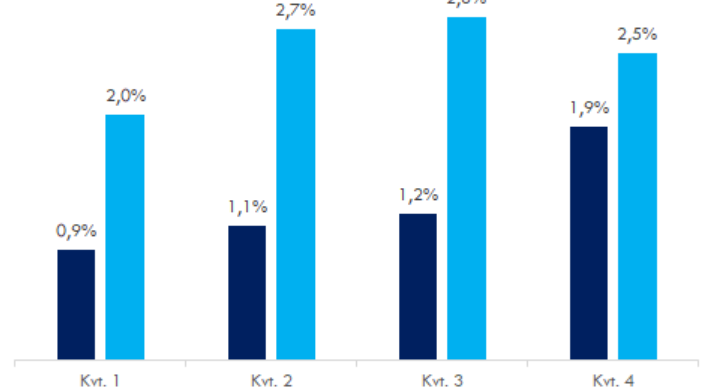
Ejendomsdrift

Investorafkast

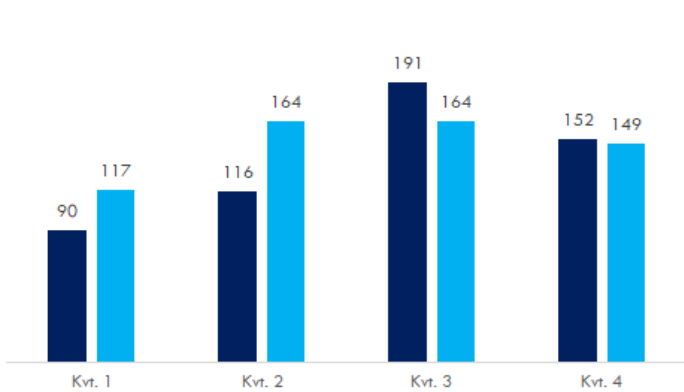
Netto lejeindtægter (DKK'000)



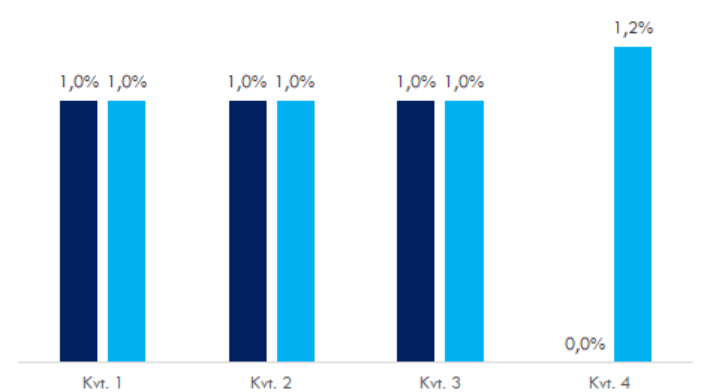
EKF, før skat (%)



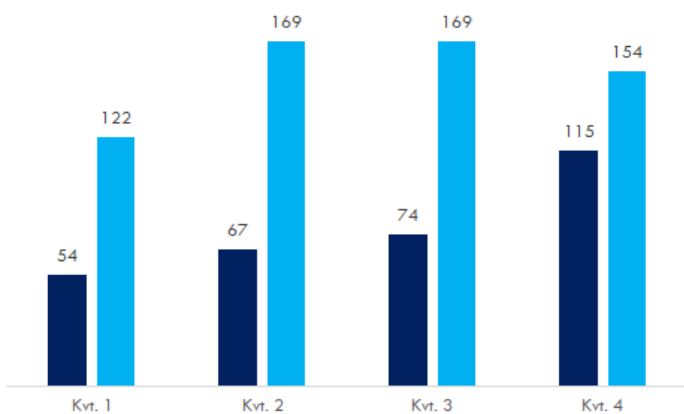
Resultat af primær drift (DKK'000)



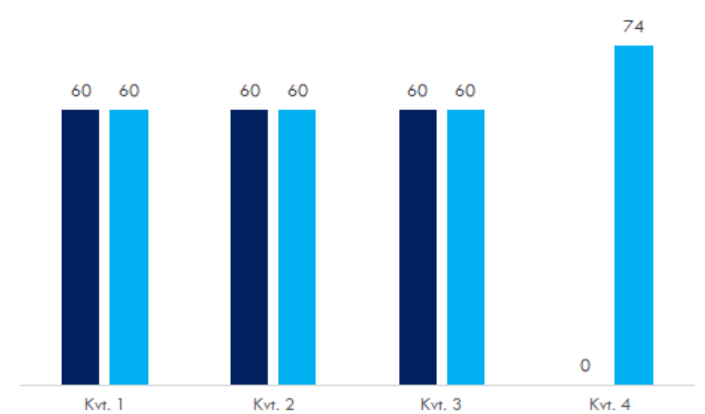
Udbytte (%)



Resultat før skat (DKK'000)



Udbyttebetalinger (DKK'000)



Realiseret
Budget

Hoved- og nøgletal

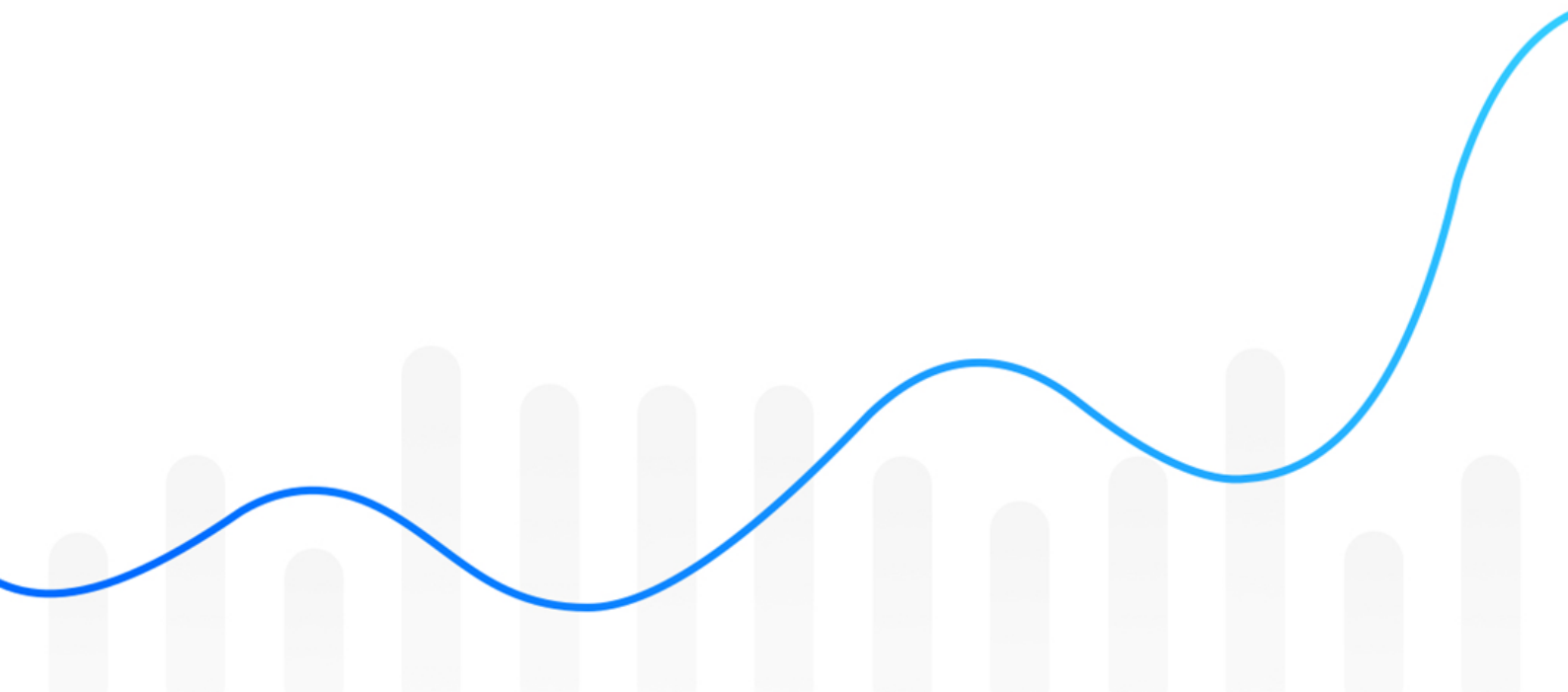
- Aktiviteten i Ørestad Ejendomme II A/S omfatter ved udgangen af fjerde kvartal udlejning af fem boligenheder centralt beliggende i Ørestaden.
- I fjerde kvartal blev der realiseret netto huslejeindtægter for DKK 220K, der bringer år-til-dato netto huslejeindtægten op på DKK 762K. Dette er 64K lavere end budgetteret og skyldes tomgang i første halvår og justering af lejeniveau til markedsleje.
- Lejeniveauet ligger aktuelt på DKK 1.675 pr. m², hvilket svarer til den generelle markedsleje for Ørestaden*.
- Driftsudgifterne er DKK 4K lavere end budgetteret i fjerde kvartal. Der er hensat til 125K tab på misligholdt lejerforhold, hvilket sammen med den lavere nettoglejendeindtægt og de ikke realiserede værdistigninger på ejendomsporteføljen medfører, at den realiserede EKF år-til-dato lander på 5,1%.
- Ved udgangen af december måned fremstår selskabet finansielt stabilt med frie likvider for DKK 227K, 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 Ørestaden

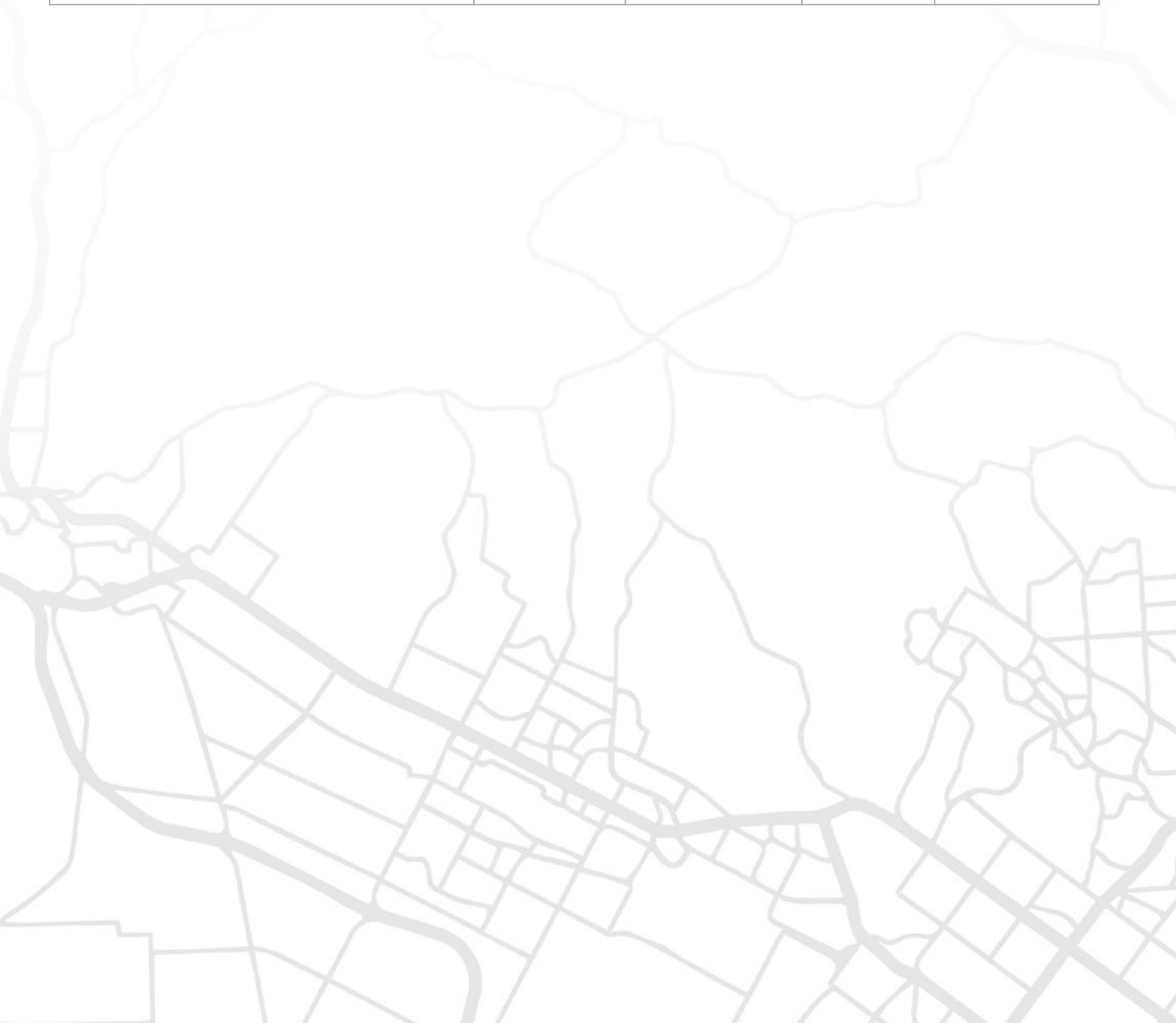
- Der har været foretaget lejeregulering på tre lejligheder ift. budget pga. overudbud af nye projektejendomme i Ørestaden. Aktuell leje på disse reflekterer markedslejen i denne periode.
- Der er hensat DKK 125K til forventning om tab på lejers restance og misligholdelse af lejemål. Der verserer pt. sag mod tidligere lejer.
- Engangsomkostningerne udgør samlet DKK 45K. Disse er relateret til istandsættelse ved førstegangsudlejning blandt andet ift. etablering af fleksible planløsninger for at nå et bredere lejesegment.
- Alle lejligheder er fuldt istandsat til udlejning og ny istandsættelse forventes først igen efter fem års udlejning. Lejers misligholdelse af lejemål har dog medført ekstraordinær vedligeholdelse i slutningen af 2019.
- Selskabet forventes 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 II A/S	Købspris	BBR kvm.	Aktuel leje	Overtagelsesdato
Edvard Thomsens Vej 55, st.	3.485.000	118	17.900	1/8/2018
Edvard Thomsens Vej, 81, 1. 4.	2.925.000	88	14.500	1/8/2018
Edvard Thomsens Vej 63, 2. 3.	3.200.000	108	13.500	1/10/2018
Edvard Thomsens Vej 63, 4. 8.	3.375.000	119	13.500	1/8/2018
Edvard Thomsens Vej 87, 3. th	3.100.000	89	13.500	15/8/2018



Budget

Resultatopgørelse (DKK'000)	1. Kvt.	2. Kvt.	3. Kvt.	4. Kvt.	2019
Netto lejeindtægter	167	220	220	220	826
Driftsudgifter	(50)	(56)	(56)	(71)	(232)
Resultat af primær drift	117	164	164	149	593
Netto finansielle udgifter	(35)	(35)	(35)	(35)	(139)
Resultat før ekstra. omk. og værdireguleringer	82	128	129	114	452
Værdiregulering	41	41	41	41	163
Ekstraordinære omk.	-	-	-	-	-
Brickshare udbyderhonorar	-	-	-	-	-
Resultat før skat	122	169	169	154	615

Balance (DKK'000)	1. Kvt.	2. Kvt.	3. Kvt.	4. Kvt.	2019
Investeringsejendomme	16.236	16.277	16.317	16.358	16.358
Likvidbeholdning	312	334	357	251	251
Aktiver i alt	16.741	16.805	16.868	16.803	16.803
Egenkapital	5.535	5.607	5.679	5.725	5.725
Realkreditlån	10.971	10.926	10.880	10.834	10.834
Passiver i alt	16.741	16.805	16.868	16.803	16.803

Nøgletal	1. Kvt.	2. Kvt.	3. Kvt.	4. Kvt.	2019
EKF, før skat (%)	2,0%	2,7%	2,8%	2,5%	10,0%
Udbytte %	1,0%	1,0%	1,0%	1,2%	4,1%
Indre værdi	90	91	92	93	93
Soliditetsgrad	33,1%	33,4%	33,7%	34,1%	34,1%
Rentedækning (Resultat af primær drift /renter)	3,3x	4,6x	4,7x	4,2x	4,2x
Gennemsnitlig rentesats	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%