



S | F | F O R E

FORE BRABRAND APS
ASSET MANAGEMENT RAPPORT - 2. KVARTAL 2023



Projektoversigt

Ejendomstype	Rækkehuse og lejligheder
Beliggenhed	Brabrand Skovvej 56 m.fl. 8220 Brabrand
Anskaffelsestidspunkt	05-01-2021
Opført	2001
Købspris	kr. 63.760.000
Købspris pr. m ²	kr. 20.000
Antal boliger (køb)	37
Antal m ² (køb)	3.188
Indskudt egenkapital	kr. 22.100.000
Revisor	EY

Key Numbers

Samlet areal (m2)	3.188
Lejeindtægter, t.kr.	1.973
Driftsomkostninger, t.kr.	-658
NOI, t.kr.	1.315
Ejendomsværdi, t.kr.	68.200
Senior gæld, t.kr.	40.639
LTV	60%
Egenkapital, t.kr.	25.574
Soliditet	37%
Egenkapitalforrentning, forventet (IRR)	10,1%
Egenkapitalforrentning, realiseret (IRR)*	9,7%
Udbytte, akkumuleret	2.100
Antal boliger	37
Boliger i tomgang	0

* Udregnes år 1 og frem på baggrund af udbetalt udbytte og aktuel egenkapital.

Asset Management update

Udlejning:

I Q2 har vi haft to genudlejninger. Begge boliger til et lidt højere lejeniveau. Lejen er samlet hævet med 20t kr. årligt på de to genudlejninger svarende til en værdiforøgelse af ejendommen på ca. 450t kr. ved 4,35% i afkast.

Vi oplever fortsat fin aktivitet på ejendommen, og har derfor kontinuerligt fokus på at hæve lejeniveauet primært på de gamle lejekontrakter (ved genudlejning).

Boligerne udlejes fortsat med 12 måneders uopsigelighe for lejer for at reducere lejeudskiftning og dermed omkostninger til genudlejning fremadrettet.

T.DKK	Realiseret Q2 2023	Budget Q2 2023	Afvigelse Q2 2023	Realiseret ÅTD 2023	Budget ÅTD 2023	Afvigelse ÅTD 2023
Lejeindtægter	1.004	989	15	1.983	1.978	5
Tomgang	-10	-25	14	-10	-49	39
Indtægter i alt	994	964	29	1.973	1.929	44
Ejendomsskatter	-94	-84	-11	-157	-168	10
Vedligeholdelse	-149	-83	-66	-207	-165	-42
Vicevært	-17	-21	4	-46	-41	-5
Øvrige driftsomkostninger	-111	-75	-37	-179	-149	-30
Administrationshonorar	-69	-36	-33	-69	-72	3
Driftsomkostninger i alt	-440	-297	-143	-658	-595	-63
Driftsresultat	553	667	-114	1.315	1.334	-19
Asset management fee	-103	-92	-11	-195	-184	-11
Revisor, rådgiver og ejendomsmægler	-23	-24	2	-45	-49	4
Resultat før finansielle poster	428	550	-123	1.075	1.101	-26
Finansielle indtægter	0	0	0	0	0	0
Finansielle omkostninger	-108	-107	-2	-226	-213	-12
Resultat før værdiregulering og skat	319	444	-125	849	888	-39

Kommentarer

Lejeindtægterne over budget grundet genudlejning til højere leje samt lavere tomgang end forventet.

Ejendomsskat over budget grundet periodisering af renovationsomkostninger. Vedligeholdelse væsentligt over budget som følge af istandsættelse ifm. genudlejning, reparation af utætte rør til varmtvandsbeholder samt udskiftning af hårde hvidevarer i flere lejemål.

Vicevært på budget. Øvrige driftsomkostninger over budget grundet fællesudgifter samt forbrugsudgifter for fællesarealer. Administrationshonorar over budget idet honorar for 1. kvartal er betalt i perioden. År til dato er denne post på budget.

AM fee over budget som følge af regulering vedrørende regnskabsåret 2022.

T.DKK	30. jun. 2023	31. dec. 2022
Investeringsejendomme	68.200	68.200
Tilgodehavender fra lejere	40	0
Låneomkostninger	163	164
Andre tilgodehavender	91	33
Likvide beholdninger	455	2.831
Aktiver i alt	68.949	71.228
Egenkapital	25.574	25.825
Hensatte forpligtelser	836	836
Gæld til kreditinstitutter	40.639	42.746
Deposita og forudbetalt leje	1.309	1.293
Leverandører af varer og tjenesteydelser	53	30
Skyldig selskabsskat	408	406
Anden gæld	130	92
Passiver i alt	68.949	71.228

Kommentarer

Ejendommen er overtaget den 5. januar 2021 for 63,8 mio. kr. Ved udarbejdelse af årsrapport for 2022 blev ejendommen værdiansat til 68,2 mio. kr., hvilket svarer til et afkastkrav på 4,35%.

Låneomkostninger amortiseres over lånets løbetid.

Gælden (cibor3 lån) er ekstraordinært nedbragt med 2 mio. kr. i 1. kvartal 2023 via likvider i selskabet, som ikke måtte udloddes. Der er udloddet 1.100.000 i udbytte i maj 2023, hvilket har reduceret egenkapitalen.

Finansiering

Nykredit:

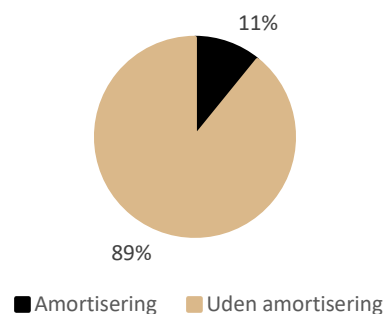
Renteafdækning

Fast rente i 7 år på cirka 89% af realkreditlånet.

LTV

Nuværende belåningsgrad

60%



Covenants

*Soft LTV covenant (cash sweep) ved LTV større end 80 %, alt overskydende likviditet skal tilgå Nykredit og alt udlodning i bero indtil LTV er under 80%. (6 mdr. til udbedring)

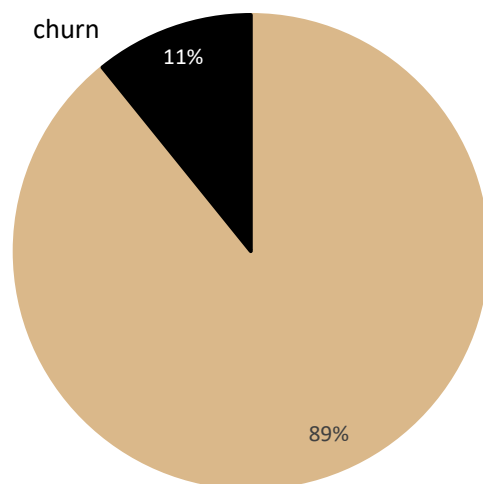
*Hard LTV covenant ved LTV 85%. Låntager skal inden 5 hverdage nedbringe LTV 70%. Dette kan ske ved ekstraordinær nedbringelse af gælden eller ved supplerende sikkerhed.

*Udbytte må ikke overstige de faktiske indtægter i et regnskabsår plus de akkumulerede ikke-udloddede faktiske indtægter fra driften af ejendommen.

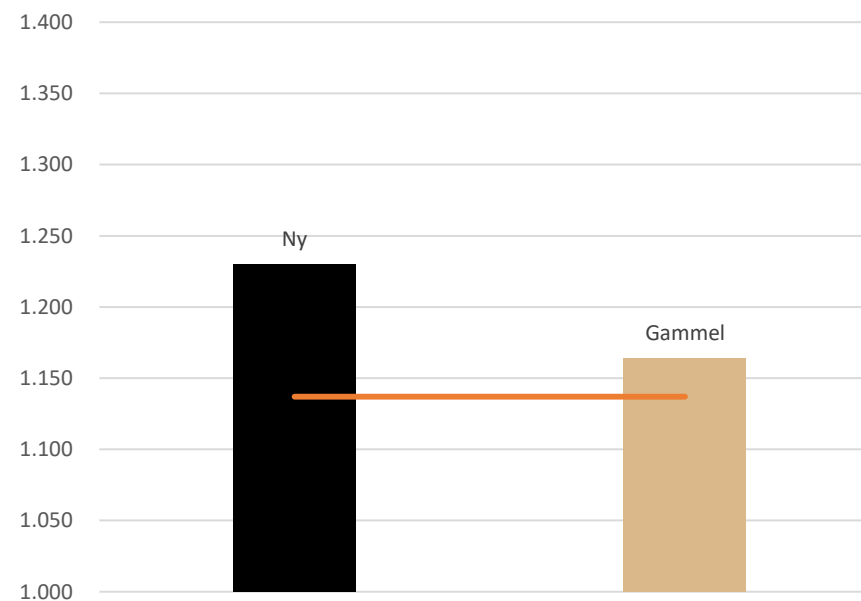
Lån pr. 30. jun. 2023	Långiver	Hovedstol	Restgæld	Låntype	Rente p.a.	Bidrag	Refinansiering	Afdrags-frihed
Brabrand Skovvej	Nykredit	7.204.000	4.413.242	Cibor3	3,26%	0,75%	01-07-2023	Nej
Brabrand Skovvej	Nykredit	36.226.000	36.226.000	F7	-0,07%	0,75%	31-12-2027	Indtil 31.12.2027
Total		43.430.000	40.639.242					

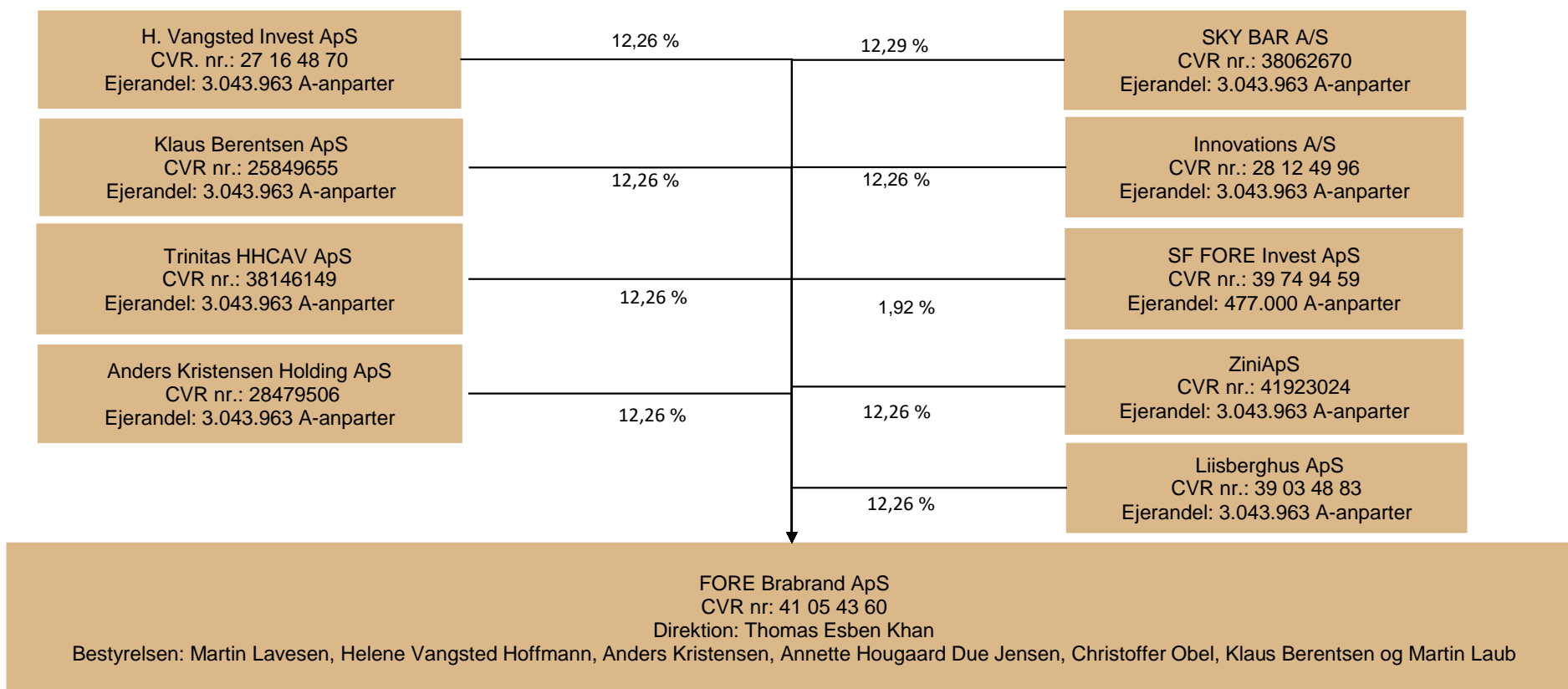
Adresse	Kvm.	Ny leje p.a.	Gammel leje p.a.	Difference	Ny leje pr. kvm.	Gamle leje pr. kvm.	Kvartal
Brabrand Skovvej 104	104	127.206	127.200	6	1.223	1.223	Q4 2022
Brabrand Skovvej 116	109	132.000	118.853	13.147	1.211	1.090	Q2 2023
Brabrand Skovvej 78	104	130.800	122.919	7.881	1.258	1.182	Q2 2023
Total (seneste 12 mdr.)	317	390.006	368.971	21.035	1.230	1.164	

Lejeudskiftning (churn) seneste 12 måneder



Ny leje vs. Gammel leje vs. Business Plan





*Procent angivelsen er udtryk for stemmeandel.

S F | F O R E

SF Family Office Real Estate ApS

Kalvebod Brygge 39, 4. sal

1560 Copenhagen V

Denmark