

Core Bolig VI Investoraktieselskab nr. 1

Regnskabsrapport 1. halvår 2018

Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for 1. halvår 2018 er 27,8 mio. DKK, svarende til 3,3% af den investerede kapital, hvilket svarer til budgettet.

Lejeindtægterne andrager 62,2 mio. DKK mod budgetteret 61,5 mio. DKK.

De samlede driftsomkostninger er 16,1 mio. DKK mod budgetteret 15,2 mio. DKK. Afvigelsen kan primært henføres til øgede vedligeholdelsesomkostninger på enkelte ejendomme.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab, revision m.m., er på 8,1 mio. DKK, mod budgetteret 8,3 mio. DKK.

Nettorenteudgifterne udgør 10,3 mio. DKK, mod budgetteret 10,6 mio. DKK.

Finansiering af ejendomme

Realkreditlånet på 171 mio. DKK for ejendommen Filippa Haven beliggende på det gamle Grønttorvet blev hjemtaget endeligt i februar. I juli er der hjemtaget tillægslån på eksisterende ejendomme for 50,6 mio. DKK.

Der er en ikke udnyttet byggekredit på 100 mio. DKK og der forventes bevilget en kassekredit for selskabet på 20 mio. DKK, som primært skal bruges til udjævning af selskabets likviditet omkring den årlige udbyttebetaling.

Den nuværende restløbetid på den faste rente på realkreditlånene er 5,4 år.

Værdiregulering af ejendomme

Der er ikke foretaget værdiregulering af ejendommene i forbindelse med kvartalsregnskabet. Dette sker kun ved årsregnskabet.

Resultat året til dato

Resultatet efter skat for halvåret udgør 21,7 mio. DKK mod budgetteret 21,3 mio. DKK.

Ordinært resultat*

	Regnskab År til dato 2018	Forecast 2018	Budget 2018
I % af investeret kapital	3,3%	6,5%	6,6%
I % af egenkapital primo året	2,9%	5,793%	5,8%

* Er eksklusiv gevinst ved salg af ejerlejligheder og ejendomme.

Lejetomgang*

Ultimo	Juni 2018	December 2017
Tomgang i antal lejemaal i % af samlet antal	0,2%	1,0%

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	År til dato 2018	2017
Vejledende aktiekurs* ultimo	53.239 DKK	54.550 DKK
Samlet afkast i % **	1,7%	8,8%

* Den benyttede ejendomsvurdering er pr. ultimo 2017, idet selskabets ejendomme alene vurderes til dagsværdi i forbindelse med årsregnskabet.

** Tallene viser det samlede afkast for perioden inkl. udbetalt udbytte.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Værdiregulering af realkreditlån

Det urealiserede kurstab er år til dato steget med 7,3 mio. DKK. Pr. 30. juni 2018 er der dermed en negativ kursregulering af prioritetsgælden på 64,6 mio. DKK målt i forhold til kursen ved lånenes optagelse. Dette kurstab reduceres til 0 i løbet af perioden indtil næste rentefixing.

Udvikling i aktiekursen

Den vejledende aktiekurs kan opgøres til 53.239 DKK pr. 30. juni 2018. Kursreguleringen af prioritetsgæld har påvirket den vejledende aktiekurs negativt med 337 DKK pr. aktie, hvilket svarer til 0,6% af periodens afkast.

Afkastet på aktien efter skat i første halvår kan opgøres til 1,7%.

Forventning til resten af 2018

For hele 2018 forventes et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på 55,7 mio. DKK, mod budgetteret 56,0 mio. DKK.

Overtagelse af ejendomme

Byggeriet på Gudrunsvvej i Århus er i fuld gang og forventes afleveret til udlejning medio 2019.

Core Bolig VI

2. kvartal 2018

RESULTATOPGØRELSE
(DKK '000)

	År til dato						2017		Δ	
		(Budget)	1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget		
					(Forecast)	(Forecast)				
Lejeindtægter - bolig	61.456	60.920	30.560	30.896	30.622	30.622	122.699	122.164	110.712	
Lejeindtægter - erhverv	253	290	126	126	145	145	543	580	496	
Lejeindtægter - anden	540	272	250	290	136	136	811	543	1.103	
Lejeindtægter	62.248	61.482	30.936	31.312	30.903	30.903	124.053	123.287	1%	112.311
Vedligehold	-4.101	-3.697	-2.245	-1.856	-1.834	-1.539	-7.473	-6.635	-6.168	
Driftsudgifter	-11.338	-11.146	-5.653	-5.685	-5.468	-5.468	-22.273	-22.081	-20.756	
Tab på lejedebitorer	-361	-206	-254	-107	-103	-103	-567	-413	-330	
Hensat til tab på lejedebitorer	-21	0	79	-100	0	0	-21	0	-530	
Inkasso- og advokat	-78	-50	-44	-35	-25	-25	-128	-100	-96	
Administrator	0	0	0	0	0	0	0	0	-12	
Gebyrer og div omk.	-155	-120	-65	-90	-60	-60	-275	-240	-284	
Driftsomk.	-16.053	-15.219	-8.181	-7.872	-7.490	-7.195	-30.738	-29.469	4%	-28.176
Nettolejeindtægter	46.195	46.262	22.755	23.439	23.413	23.708	93.316	93.819	-1%	84.135
Management fee	-7.594	-7.639	-3.741	-3.854	-3.865	-3.898	-15.357	-15.402	-13.681	
Rejser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Regnskab og revision	-269	-200	-117	-152	-100	-100	-469	-400	-450	
Bestyrelse, advokat, gebyrer m.v.	-215	-450	-13	-203	-150	-300	-665	-900	-477	
Valuar	0	0	0	0	0	-200	-200	-200	-214	
Administration	-8.079	-8.289	-3.871	-4.208	-4.115	-4.498	-16.692	-16.902	-1%	-14.822
Resultat før finansielle poster	38.116	37.974	18.885	19.231	19.298	19.210	76.624	76.917	0%	69.313
Renteindtægter	1.141	1.469	539	602	818	938	2.896	3.344	1.959	
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-11.455	-12.074	-5.653	-5.803	-6.127	-6.242	-23.825	-24.265	-19.800	
Finansielle poster - netto	-10.314	-10.605	-5.113	-5.201	-5.309	-5.305	-20.928	-20.921	0%	-17.841
Ordinært resultat	27.802	27.368	13.771	14.031	13.989	13.905	55.696	55.996	-1%	51.472
i % af investeret kapital	3,26%	3,21%	1,62%	1,65%	1,64%	1,63%	6,54%	6,57%	6,04%	
i % af egenkapital	2,86%	2,82%	1,42%	1,44%	1,44%	1,43%	5,73%	5,76%	5,57%	
Lån, værdiregulering, -tab/ -gev. og omk.	0	0	0	0	0	0	0	0	-195	
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	0	0	0	0	0	52.862	
Salg af lejligheder, salgssum - ansk.sum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Salg af ejendomme, salgssum - ansk.sum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Særlige poster i alt	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	52.667
Resultat før skat	27.802	27.368	13.771	14.031	13.989	13.905	55.696	55.996	-1%	104.139
i % af egenkapital	2,86%	2,82%	1,42%	1,44%	1,44%	1,43%	5,73%	5,76%	11,26%	
Skat	-6.116	-6.021	-3.030	-3.087	-3.078	-3.059	-12.253	-12.319	-22.912	
Periodens resultat	21.686	21.347	10.742	10.944	10.912	10.846	43.443	43.677	-1%	81.227
i % af egenkapital	2,23%	2,20%	1,11%	1,13%	1,12%	1,12%	4,47%	4,49%	8,78%	

Resultat i % af investeret kapital beregnes som; 'Resultat' divideret med 'investeret kapital' (DKK 852.000.000).

Resultat i % af egenkapital beregnes som; 'Resultat' divideret med 'egenkapital' primo året.

Management fee beregnes som; 0,65% af gennemsnitlig balancesum ultimo aktuel hhv. sidste periode.

Core Bolig VI

2. kvartal 2018

BALANCE (DKK '000)	År til dato		2017				Budget (31/12)	2017 (31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
AKTIVER		(Budget)			(Forecast)	(Forecast)		
Investeringsejendomme - primo	2.176.507	2.256.616	2.176.507	2.176.507	2.176.507	2.176.507	2.256.616	1.961.499
Tilgange, anskaffelsessumme og omk.	121	0	74	121	121	121	0	134.391
Tilgange, modernisering og ombygninger	7.014	6.955	2.753	7.014	9.458	11.753	9.510	27.937
Tilgange, byggeprojekter	136.745	58.539	99.409	136.745	199.065	231.564	137.661	79.927
Afgange	0	0	0	0	0	0	0	0
Værdireg. til dagsværdi	0	0	0	0	0	0	0	52.862
Investeringsejendomme	2.320.387	2.322.110	2.278.742	2.320.387	2.385.151	2.419.946	2.403.787	2.256.616
Tilgodehavende leje	2.692	1.500	1.829	2.692	2.000	2.000	1.500	1.980
Tilgodehavende varmeregnskab	352	-500	-1.826	352	-1.000	-500	-500	-1.814
Hensat til tab på lejedebitorer	-779	-500	-679	-779	-800	-800	-500	-758
Lejetilgodehavender	2.265	500	-676	2.265	200	700	500	-592
Andre tilgodehavender	146	1.000	216	146	1.000	1.000	1.000	5.441
Periodeafgrænsningsposter	1.297	1.000	3.859	1.297	3.000	1.000	1.000	2.898
Andre tilgodehavender	1.444	2.000	4.074	1.444	4.000	2.000	2.000	8.339
Likvide beholdninger	23.966	47.886	74.153	23.966	19.380	2.990	7.837	28.045
Aktiver i alt	2.348.062	2.372.495	2.356.294	2.348.062	2.408.731	2.425.635	2.414.123	2.292.408

PASSIVER	År til dato		2017				Budget (31/12)	2017 (31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
		(Budget)			(Forecast)	(Forecast)		
Kommanditiekapital	425.000	425.000	425.000	425.000	425.000	425.000	425.000	425.000
Overført resultat tidligere år og frie reserver	508.749	508.749	508.749	508.749	508.749	508.749	508.749	427.522
Overført årets resultat og poster på EK	21.686	21.347	10.742	21.686	32.597	43.443	43.677	81.227
Udbytte	0	0	38.250	0	0	0	0	38.250
Egenkapital	955.435	955.096	982.741	955.435	966.346	977.192	977.426	971.999
Udskudt skat	28.019	22.943	22.943	28.019	28.019	28.019	22.943	22.943
Hensatte forpligtelser	28.019	22.943	22.943	28.019	28.019	28.019	22.943	22.943
Ansvarlige lån fra komplementarer	100	100	100	100	100	100	100	100
Realkreditlån	1.287.830	1.341.162	1.287.953	1.287.830	1.338.439	1.338.439	1.341.162	1.120.043
Langfristet gæld	1.287.930	1.341.262	1.288.053	1.287.930	1.338.539	1.338.539	1.341.262	1.120.143
Bankkreditter	0	0	0	0	0	15.000	25.000	114.031
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.930	2.000	4.330	5.930	2.000	2.000	2.000	8.091
Deposita og forudbetalt leje	45.586	44.173	45.071	45.586	45.586	45.586	44.173	43.673
Anden gæld	25.162	7.021	13.156	25.162	28.240	19.299	1.319	11.528
Kortfristet gæld	76.679	53.194	62.557	76.679	75.826	81.885	72.492	177.323
Passiver i alt	2.348.062	2.372.495	2.356.294	2.348.062	2.408.731	2.425.635	2.414.123	2.292.408

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	955.435		982.741	955.435	966.346	977.192		971.999
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-64.578		-55.440	-64.578	-61.577	-58.576		-57.236
Skatteeffekt	14.207		12.197	14.207	13.547	12.887		12.592
Net Asset Value (Fair Value)	905.064		939.498	905.064	918.316	931.502		927.355

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	56.202		57.808	56.202	56.844	57.482		57.176
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	53.239		55.265	53.239	54.019	54.794		54.550
Loan to Value**	55%		56%	55%	56%	55%		57%

*) Net Asset Value (Fair Value)/ antal aktier

**) (langfristet gæld (kursværdi) + anden bankgæld + renteswap)/ ejendomsværdi