

Core Bolig IV Kommanditaktieselskab

Regnskabsrapport 1. halvår 2018

Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for første halvår 19,9 mio. DKK, svarende til 3,9% af den investerede kapital. Dette er 1 mio. DKK lavere end budgettet.

Lejeindtægterne andrager 51,1 mio. DKK mod budgetteret 51,6 mio. DKK. Afvigelsen kan primært henføres til, at udlejningen af rækkehusene i Bellarækkerne er sket i et langsommere tempo end budgettet. Vi har den 1. august overtaget de sidste 8 rækkehuse "Bellarækkerne", hvor udlejningen er gået godt, idet vi pr. 1. september kun har 2 ledige rækkehuse.

De samlede driftsomkostninger er 12,6 mio. DKK mod budgetteret 12,3 mio. DKK. Afvigelsen kan primært henføres til ekstra hensættelser til tab på debitorer i dette kvartal.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab, revision m.m., er på 6,8 mio. DKK, svarende til budgettet.

Nettorenteudgifterne udgør 11,9 mio. DKK, mod budgetteret 11,7 mio. DKK.

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 kvartalet udgør 18,8 mio. DKK mod budgetteret 20 mio. DKK.

I resultatet er der kun indregnet skat af datterselskabet, Core IV Alle Haven ApS', resultat, idet selskabsskatten af resultatet i øvrigt indregnes i investoraktieselskabene.

Ordinært resultat*

	Regnskab År til dato 2018	Forecast 2018	Budget 2018
I % af investeret kapital	3,9%	8,0%	8,5%
I % af egenkapital primo året	2,5%	5,1%	5,4%

* Er eksklusiv gevinst ved salg af ejerlejligheder og ejendomme.

Lejetomgang*

Ultimo	Juni 2018	Ultimo 2017
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	0,6%	2,2%

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	År til dato 2018	2017
Vejledende aktiekurs* ultimo	73.879 DKK	75.307 DKK
Samlet afkast i % **	2,2%	9,9%

* 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 2,1 mio. DKK.

Pr. 30. juni 2018 er der dermed en negativ kursregulering af prioritetsgælden på 49,0 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 73.879. pr. 30. juni 2018.

Afkastet på aktien i første halvår kan opgøres til 2,2% før indregning af selskabsskat i investorselskaberne.

Kursreguleringen af prioritetsgæld har påvirket den vejledende aktiekurs negativt med 207 DKK pr. aktie, hvilket svarer til 0,3% af periodens afkast.

Forventning til resten af 2018

Forventet resultat

For hele 2018 forventes et ordinært resultat på 40,7 mio. DKK, hvilket er 6% lavere end budgettet. Afvigelsen kan primært tilskrives større tomgangen samt øgede driftsudgifter.

Core Bolig IV

2. kvartal 2018

RESULTATOPGØRELSE
(DKK '000)

	År til dato						2017		Δ	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget		
		(Budget)			(Forecast)	(Forecast)				
Lejeindtægter - bolig	50.961	51.524	25.290	25.670	26.010	26.150	103.120	103.849	97.379	
Lejeindtægter - erhverv	32	0	16	16	16	16	64	0	8	
Lejeindtægter - anden	122	60	86	35	30	30	182	121	-201	
Lejeindtægter	51.115	51.585	25.393	25.722	26.056	26.196	103.367	103.969	-1%	97.186
Vedligehold	-2.758	-3.071	-1.714	-1.044	-2.034	-1.539	-6.331	-5.624	-5.255	
Driftsudgifter	-9.124	-8.890	-4.559	-4.565	-4.492	-4.517	-18.134	-17.504	-16.328	
Tab på lejedebitorer	-9	-174	0	-9	-88	-88	-184	-349	-228	
Hensat til tab på lejedebitorer	-481	0	-135	-346	0	0	-481	0	388	
Inkasso- og advokat	-128	-50	-15	-113	-25	-25	-178	-100	-273	
Administrator	0	0	0	0	0	0	0	0	-22	
Gebyrer og div omk.	-48	-100	-21	-28	-50	-50	-148	-200	-106	
Driftsomk.	-12.549	-12.285	-6.444	-6.105	-6.689	-6.219	-25.456	-23.778	7%	-21.824
Nettolejeindtægter	38.566	39.299	18.949	19.617	19.367	19.977	77.910	80.192	-3%	75.362
Management fee	-6.294	-6.259	-3.100	-3.194	-3.134	-3.161	-12.589	-12.554	-12.033	
Rejser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Regnskab og revision	-238	-200	-105	-133	-100	-100	-438	-400	-389	
Bestyrelse, advokat, gebyr m.v.	-228	-245	-6	-222	-25	-220	-473	-490	-455	
Valuar	0	0	0	0	0	-150	-150	-250	-133	
Administration	-6.759	-6.704	-3.210	-3.549	-3.259	-3.631	-13.649	-13.694	0%	-13.010
Resultat før finansielle poster	31.807	32.595	15.739	16.068	16.107	16.347	64.261	66.497	-3%	62.352
Renteindtægter	1	0	1	1	0	0	1	0	27	
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-11.868	-11.694	-5.901	-5.967	-5.886	-5.848	-23.602	-23.468	-22.941	
Finansielle poster - netto	-11.866	-11.694	-5.900	-5.966	-5.886	-5.848	-23.600	-23.468	1%	-22.914
Ordinært resultat	19.941	20.901	9.839	10.102	10.221	10.499	40.661	43.029	-6%	39.438
i % af investeret kapital	3,94%	4,13%	1,94%	2,00%	2,02%	2,08%	8,04%	8,51%	7,80%	
i % af egenkapital	2,50%	2,62%	1,23%	1,26%	1,28%	1,31%	5,09%	5,39%	5,25%	
Lån, værdiregulering, -tab/ -gev. og omk.	0	0	0	0	0	0	0	0	-496	
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	0	0	0	0	0	55.121	
Salg af lejligheder, salgssum - ansk.sum	0	0	0	0	0	0	0	0	1.615	
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%	56.240
Resultat før skat	19.941	20.901	9.839	10.102	10.221	10.499	40.661	43.029	-6%	95.678
i % af egenkapital	2,50%	2,62%	1,23%	1,26%	1,28%	1,31%	5,09%	5,39%	12,72%	
Skat	-1.181	-914	-601	-580	-457	-457	-2.095	-1.828	-4.182	
Periodens resultat	18.760	19.987	9.238	9.522	9.764	10.042	38.566	41.201	-6%	91.496
i % af egenkapital	2,35%	2,50%	1,16%	1,19%	1,22%	1,26%	4,83%	5,16%	12,17%	

Resultat i % af investeret kapital beregnes som: 'Resultat' divideret med 'investeret kapital' (DKK 505.000.000).

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

Management fee beregnes som: 0,6% af gennemsnitlig balancesum ultimo aktuelle hhv. sidste periode.

Core Bolig IV

2. kvartal 2018

BALANCE

(DKK '000)

	År til dato						Budget	2017
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	(31/12)	(31/12)
AKTIVER		(Budget)			(Forecast)	(Forecast)		
Investeringsejendomme - primo	2.065.944	2.009.933	2.065.944	2.065.944	2.065.944	2.065.944	2.009.933	1.955.293
Tilgange, anskaffelsessummer og omk.	583	0	189	583	19.867	19.867	19.284	45.913
Tilgange, modernisering og ombygninger	2.021	3.160	897	2.021	4.226	5.881	6.320	12.245
Afgange	0	0	0	0	0	0	0	-2.628
Værdireg. til dagsværdi	0	0	0	0	0	0	0	55.121
Investeringsejendomme	2.068.547	2.013.093	2.067.029	2.068.547	2.090.036	2.091.691	2.035.537	2.065.944
Tilgodehavende leje	1.283	1.000	1.458	1.283	1.000	1.000	1.000	1.492
Tilgodehavende varmeregnskab	-80	500	121	-80	0	500	500	255
Hensat til tab på lejede bitorer	-825	-600	-479	-825	-600	-600	-600	-344
Lejetilgodehavender	378	900	1.101	378	400	900	900	1.403
Andre tilgodehavender	1.755	1.000	1.453	1.755	1.000	1.000	1.000	989
Selskabskat/ udskudt skatteaktiv	2	0	2	2	0	0	0	2
Periodeafgrænsningsposter	609	500	4.441	609	2.500	1.000	1.000	873
Andre tilgodehavender	2.366	1.500	5.895	2.366	3.500	2.000	2.000	1.864
Likvide beholdninger	20.543	8.536	32.284	20.543	3.663	10.315	2.326	10.565
Aktiver i alt	2.091.835	2.024.029	2.106.310	2.091.835	2.097.599	2.104.907	2.040.763	2.079.776

	År til dato						Budget	2017
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	(31/12)	(31/12)
PASSIVER		(Budget)			(Forecast)	(Forecast)		
Kommanditiekapital	249.550	249.550	249.550	249.550	249.550	249.550	249.550	249.550
Overført resultat tidligere år og frie reserver	518.170	465.411	518.170	518.170	518.170	518.170	465.411	457.619
Overført årets resultat og poster på EK	18.760	19.987	9.238	18.760	28.525	38.566	41.201	60.551
Udbytte	0	0	30.944	0	0	0	0	30.944
Egenkapital	786.480	734.948	807.902	786.480	796.245	806.286	756.162	798.664
Udskudt skat	30.201	27.749	30.201	30.201	30.201	30.201	27.749	30.201
Hensatte forpligtelser	30.201	27.749	30.201	30.201	30.201	30.201	27.749	30.201
Ansvarlige lån fra komplementarer	100	100	100	100	100	100	100	100
Realkreditlån	1.229.427	1.219.317	1.192.433	1.229.427	1.227.738	1.226.047	1.215.937	1.179.151
Langfristet gæld	1.229.527	1.219.417	1.192.533	1.229.527	1.227.838	1.226.147	1.216.037	1.179.251
Bankkreditter	0	0	30.350	0	0	0	0	30.071
Leverandører af varer og tjenesteydelser	957	1.500	2.588	957	500	1.000	1.000	953
Deposita og forudbetalt leje	38.458	37.001	37.504	38.458	38.944	38.944	37.487	36.376
Anden gæld	6.212	3.414	5.231	6.212	3.871	2.328	2.328	4.260
Kortfristet gæld	45.627	41.915	75.673	45.627	43.315	42.272	40.815	71.660
Passiver i alt	2.091.835	2.024.029	2.106.310	2.091.835	2.097.599	2.104.907	2.040.763	2.079.776

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	786.480	807.902	786.480	796.245	806.286	798.664
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-47.601	-43.823	-47.601	-45.945	-44.289	-46.952
	738.879	764.079	738.879	750.300	761.997	751.712

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	78.790	80.936	78.790	79.768	80.774	80.010
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	74.021	76.546	74.021	75.165	76.337	75.307
Loan to Value**	62%	61%	62%	61%	61%	61%

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

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