

Core Bolig VI Investoraktieselskab nr. 1

Regnskabsrapport 1. kvartal 2019

Det ordinære resultat

Det ordinære resultat før skat for år til dato udgør 13,4 mio. DKK mod budgetteret 14,4 mio. DKK. Resultatet svarer til et afkast på 1,6% af den investerede kapital.

Lejeindtægterne andrager 31,7 mio. DKK, hvilket svarer til budgettet.

De samlede driftsomkostninger er 9,2 mio. DKK, hvilket er 1,3 mio. DKK højere end budgetteret. Afvigelsen skyldes primært højere udgifter til vedligehold på enkelte ejendomme samt en engangsudgift til ejendomsskat vedrørende 2017.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab m.m., er på 4,4 mio. DKK, hvilket svarer til budgettet.

Nettorenteutgifterne udgør 4,8 mio. DKK, hvilket er 0,1 mio. DKK mindre end budgetteret.

Værdiansættelse af ejendomme

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

Udvikling i vejledende aktiekurs

Værdiregulering af realkreditlån

Som følge af rentefaldet i første kvartal, er det urealiserede kurstab steget kraftigt med 30,8 mio. DKK., hvilket svarer til 3,1% af Net Asset Value.

Pr. 31. marts 2019 er der dermed en negativ kursregulering af prioritetsgælden på 95,6 mio. DKK målt i forhold til kursen ved lånenes optagelse. Dette kurstab reduceres til 0 i løbet af perioden indtil næste rentefixing.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Den vejledende aktiekurs kan opgøres til 59.159 DKK pr. aktie pr. 31. marts 2019. Fratrækkes det udbetalte udbytte i april 2019 på 2.500 DKK pr. aktie, er kursen 56.659 DKK pr. aktie.

Afkast på aktien for første kvartal kan opgøres til minus 1,3%, som konsekvens af at driftsresultatet ikke kan opveje den negative værdiregulering på realkreditlån.

Ordinært resultat

	1. kvartal 2019	Forecast 2019	Regnskab 2018
I % af investeret kapital	1,6%	6,3%	6,4%
I % af egenkapital primo året	1,2%	5,0%	5,6%

Lejetomgang

	Marts 2019	2018
Tomgang i antal lejemaal i % af samlet antal	0,9%	0,2%

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	31. marts 2019	31. december 2018
Vejledende aktiekurs ultimo*	59.159 DKK	59.958 DKK
Samlet afkast i %**	-1,3%	14,1%

*Den benyttede ejendomsvurdering er pr. ultimo 2018, idet selskabets ejendomme alene vurderes til dagsværdi i forbindelse med årsregnskabet.
** Tallene viser det samlede afkast for perioden inkl. udbetalt udbytte.

Forventninger til 2019

Køb og salg af ejendomme

Ejendommen, Filippa Haven, på Grønttorvet i Valby er solgt med overtagelsesdato for køber den 29. maj 2019.

Salget medfører en regnskabsmæssig gevinst på ca. 6 mio. DKK i forhold til værdiansættelsen pr. 31. december 2018. I forhold til den oprindelige anskaffelsessum udgør gevinsten ca. 67 mio. DKK.

I forlængelse af salget bliver prioritetsgælden i ejendommen indfriet, hvilket vil medføre et realiseret kurstab på ca. 16 mio. DKK.

Salget af Filippa Haven vil alt andet lige påvirke den vejledende aktiekurs positivt med ca. 0,4%, idet hovedparten af resultatpåvirkningen allerede er indregnet i Net Asset Value (Fair Value).

Provenuet fra salget af Filippa Haven vil blive anvendt til køb af to projekter i henholdsvis Horsens og Glostrup, der forventes leveret og udlejet i slutningen af 2020.

Ordinære resultat forventning

Der forventes for 2019 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på 53,4 mio. DKK, svarende til 6,3% af den investerede kapital, hvilket er 4,6 mio. DKK lavere end budgettet. Afvigelsen skyldes primært lavere lejeindtægter, som følge af salget af Filippa Haven.

Core Bolig VI

1. kvartal 2019

RESULTATOPGØRELSE
(DKK '000)

	År til dato						2018		Δ	
		(Budget)	1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget		
				(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)				
Lejeindtægter - bolig	31.316	31.348	31.316	30.229	29.847	30.961	122.353	130.959	123.073	
Lejeindtægter - erhverv	128	148	128	148	148	148	573	593	505	
Lejeindtægter - anden	288	181	288	181	181	181	830	722	984	
Lejeindtægter	31.732	31.676	31.732	30.558	30.176	31.290	123.755	132.275	-6%	124.562
Vedligehold	-2.150	-1.673	-2.150	-2.414	-1.940	-1.690	-8.195	-7.436	-7.773	
Ejendomsskatter og forsikring	-2.975	-2.427	-2.975	-2.295	-2.353	-2.353	-9.975	-10.349	-9.314	
Fællesudgifter ejerforeninger	-1.125	-1.122	-1.125	-1.112	-1.118	-1.118	-4.473	-4.539	-4.407	
Forbrugsudgifter	-1.152	-950	-1.152	-938	-1.026	-1.026	-4.142	-4.018	-3.860	
Vicevært, renholdelse m.v.	-1.200	-1.345	-1.200	-1.019	-1.093	-1.093	-4.405	-4.796	-4.842	
Tab på lejedebitorer	-59	-245	-59	-234	-221	-221	-735	-1.000	-976	
Hensat til tab på lejedebitorer	-367	0	-367	0	0	0	-367	0	-339	
Inkasso- og advokat	-1	-50	-1	-50	-50	-50	-151	-200	-236	
Administrator	-4	0	-4	0	0	0	-4	0	-1	
Gebyrer og div omk.	-138	-90	-138	-90	-90	-90	-408	-360	-404	
Driftsomk.	-9.171	-7.902	-9.171	-8.154	-7.890	-7.640	-32.855	-32.698	0%	-32.152
Nettolejeindtægter	22.561	23.775	22.561	22.404	22.286	23.650	90.900	99.577	-9%	92.410
Management fee	-4.191	-4.178	-4.191	-4.000	-3.801	-3.801	-15.793	-16.923	-15.457	
Regnskab og revision	-91	-100	-91	-100	-100	-100	-391	-400	-400	
Bestyrelse	-78	-78	-78	-78	-78	-78	-310	-310	-305	
Valuar, depositar, gebyrer mv.	-54	-93	-54	-93	-93	-293	-532	-570	-626	
Administration	-4.414	-4.448	-4.414	-4.270	-4.071	-4.271	-17.025	-18.203	-6%	-16.788
Resultat før finansielle poster	18.147	19.327	18.147	18.134	18.215	19.379	73.875	81.374	-9%	75.622
Renteindtægter, indlån	1.268	1.290	1.268	1.190	0	0	2.459	2.550	3.022	
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-6.027	-6.216	-6.027	-5.937	-5.478	-5.478	-22.921	-25.934	-23.717	
Øvrige finansielle poster	0	0	0	0	0	0	0	0	-304	
Finansielle poster - netto	-4.759	-4.925	-4.759	-4.746	-5.478	-5.478	-20.462	-23.384	-12%	-20.999
Ordinært resultat	13.388	14.401	13.388	13.388	12.736	13.900	53.412	57.990	-8%	54.623
i % af investeret kapital	1,57%	1,69%	1,57%	1,57%	1,49%	1,63%	6,27%	6,81%	6,41%	
i % af egenkapital	1,24%	1,34%	1,24%	1,24%	1,18%	1,29%	4,95%	5,38%	5,62%	
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	-61.473	0	0	-61.473	0	131.301	
Salg af lejligheder, salgssum - ansk.sum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Salg af ejendomme, salgssum - ansk.sum	0	0	0	67.692	0	0	67.692	0	0	
Kurstab ved indfrielse af prioritetsgæld ved salg	0	0	0	-16.361	0	0	-16.361	0	0	
Særlige poster i alt	0	0	0	-10.142	0	0	-10.142	0	0%	131.301
Resultat før skat	13.388	14.401	13.388	3.246	12.736	13.900	43.271	57.990	-25%	185.924
i % af egenkapital	1,24%	1,34%	1,24%	0,30%	1,18%	1,29%	4,01%	5,38%	19,13%	
Skat	-2.945	-3.168	-2.945	-714	-2.802	-3.058	-9.520	-12.758	-40.978	
Periodens resultat	10.443	11.233	10.443	2.532	9.934	10.842	33.751	45.232	-25%	144.946
i % af egenkapital	0,97%	1,04%	0,97%	0,23%	0,92%	1,01%	3,13%	4,19%	14,91%	

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

1. kvartal 2019

BALANCE
(DKK '000)

	År til dato		2018				Budget (31/12)	2018 (31/12)
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.		
AKTIVER		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)		
Investeringsejendomme - primo	2.324.800	2.324.800	2.324.800	2.324.800	2.324.800	2.324.800	2.324.800	2.176.507
Tilgange, anskaffelsessummer og omk.	0	0	0	0	265.226	265.226	264.990	6.577
Tilgange, modernisering og ombygninger	2.168	2.198	2.168	4.841	7.508	9.806	8.790	10.415
Afgange	0	0	0	-288.113	-288.113	-288.113	0	0
Værdireg. til dagsværdi	0	0	0	0	0	0	0	131.301
Investeringsejendomme	2.326.968	2.326.998	2.326.968	2.041.528	2.309.422	2.311.719	2.598.580	2.324.800
Investeringsejendomme under opførelse	250.616	249.409	250.616	264.726	0	0	0	218.495
Tilgodehavende leje	2.850	2.503	2.850	2.850	2.850	2.850	2.503	2.503
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-1.463	-1.096	-1.463	-1.463	-1.463	-1.463	-1.096	-1.096
Lejetilgodehavender	1.387	1.407	1.387	1.387	1.387	1.387	1.407	1.407
Andre tilgodehavender	1.116	1.114	1.116	1.116	1.116	1.116	1.114	1.114
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	0	0	0	0	0	0	0	0
Periodeafgrænsningsposter	4.244	3.000	4.244	1.000	3.000	1.000	1.000	575
Andre tilgodehavender	5.360	4.114	5.360	2.116	4.116	2.116	2.114	1.689
Likvide beholdninger	3.150	4.371	3.150	27.706	26.026	22.367	31.666	9.741
Aktiver i alt	2.587.482	2.586.299	2.587.482	2.337.464	2.340.951	2.337.589	2.633.767	2.556.132

	År til dato		2018				Budget (31/12)	2018 (31/12)
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.		
PASSIVER		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)		
Kommanditaktiekapital	425.000	425.000	425.000	425.000	425.000	425.000	425.000	425.000
Overført resultat tidligere år og frie reserver	611.197	611.196	611.197	611.197	611.197	611.197	611.196	466.249
Overført årets resultat og poster på EK	10.443	11.233	10.443	12.974	22.909	33.751	45.232	144.947
Udbytte	42.500	42.500	42.500	0	0	0	0	42.500
Egenkapital	1.089.139	1.089.929	1.089.139	1.049.171	1.059.106	1.069.948	1.081.428	1.078.696
Udskudt skat	59.253	59.253	59.253	45.698	45.698	45.698	59.253	59.253
Lovpligtig hensættelse til vedligehold	873	894	873	873	873	873	894	894
Hensatte forpligtelser	60.126	60.147	60.126	46.571	46.571	46.571	60.147	60.147
Ansvarlige lån fra komplementarer	100	100	100	100	100	100	100	100
Realkreditlån	1.337.215	1.337.417	1.337.215	1.169.167	1.169.258	1.169.349	1.437.390	1.337.326
Støttede lån	0	0	0	0	0	0	0	0
Banklån	0	0	0	0	0	0	0	0
Langfristet gæld	1.337.315	1.337.517	1.337.315	1.169.267	1.169.358	1.169.449	1.437.490	1.337.426
Bankkreditter	28.254	33.648	28.254	0	0	0	0	9.497
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.561	15.874	21.561	12.815	1.000	1.000	1.000	23.239
Selskabsskat	3.971	2.694	3.971	16.928	19.730	3.450	2.758	1.026
Varmeregnskaber	796	1.000	796	500	500	1.000	1.000	973
Deposita og forudbetalt leje	45.765	44.489	45.765	41.211	43.686	45.171	48.944	44.489
Anden gæld	554	1.000	554	1.000	1.000	1.000	1.000	639
Kortfristet gæld	100.901	98.706	100.901	72.454	65.916	51.621	54.702	79.863
Passiver i alt	2.587.482	2.586.299	2.587.482	2.337.464	2.340.951	2.337.589	2.633.767	2.556.132

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	1.089.139	1.089.139	1.049.171	1.059.106	1.069.948	1.078.696
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-95.600	-95.600	-75.401	-71.585	-67.962	-64.781
Hensættelse performance fee af værdireg.	-11.380	-11.380	-8.306	-8.306	-8.306	-11.380
Skatteeffekt	23.536	23.536	18.415	17.576	16.779	16.755
Net Asset Value (Fair Value)	1.005.695	1.005.695	983.880	996.791	1.010.458	1.019.290

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	64.067	64.067	61.716	62.300	62.938	63.453
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	59.159	59.159	57.875	58.635	59.439	59.958
Loan to Value**	57%	57%	54%	54%	54%	56%

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

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