

Core Bolig IX Kommanditaktieselskab

Regnskabsrapport 1. kvartal 2019

Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for år til dato udgør 8,6 mio. DKK mod budgetteret 7,3 mio. DKK. Resultat svarer til et afkast på 1,0% af den investerede kapital.

Lejeindtægterne andrager 19,9 mio. DKK, hvilket er 0,3 mio. DKK højere end budgetteret.

De samlede driftsomkostninger er 5,8 mio. DKK, hvilket er 0,7 mio. DKK lavere end budgetteret. Afvigelsen skyldes primært lavere udgifter til vedligehold samt lavere omkostninger til vicevært, vinterhold mv.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab m.m., er på 2,0 mio. DKK, hvilket svarer til budgettet.

Nettorenteudgifterne udgør 3,5 mio. DKK, hvilket er 0,4 mio. DKK lavere end budgetteret. Afvigelsen kan henføres til at den negative rente af indestående i pengeinstitutterne er lavere 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 36,0 mio. DKK, hvilket svarer til 4,0% af Net Asset Value.

Pr. 31. marts 2019 er der dermed en negativ kursregulering af prioritetsgælden på 43,2 mio. DKK målt i forhold til kursen ved lånenes optagelse. Dette kurstab reduceres til 0 i løbet af perioden indtil næste rente-fixing.

Udvikling i aktiekursen

Den vejledende aktiekurs for investoraktieselskaberne kan opgøres til 49.365 DKK pr. 31. marts 2019.

Det negative afkast på aktien for første kvartal kan opgøres til 2,5%, 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	1,0%	4,3%	1,0%
I % af egenkapital primo året	1,0%	4,2%	I/A

Lejetomgang

	Marts 2019	2018
Tomgang i antal lejemaal i % af samlet antal	0,5%	1,1%

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	31. marts 2019	31. december 2018
Kommanditaktieselskab		
Vejledende aktiekurs ultimo*	49.140 DKK	50.756 DKK
Samlet afkast i %**	-3,2%	1,5%
Investoraktieselskaber		
Vejledende aktiekurs ultimo (gennemsnit)*	49.365 DKK***	50.626 DKK***
Samlet afkast i %**	-2,5%	1,5%

*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.

*** Aktiekurserne for de forskellige investoraktieselskaber varierer med +/- DKK 200 pga. individuelle forhold. Der er derfor her anvendt et gennemsnit. Kurserne og afkastene er primært lavere, fordi investoraktieselskaberne afholder selskabsskatten, og at der er hensat til udskudt skat/indregnet udskudt skatteaktiv.

Forventninger til 2019

Det forventede ordinære resultat for 2019 udgør 36,6 mio. DKK., hvilket udgør 4,3% af den investerede kapital. Resultatet er dog underlagt usikkerhed omkring hvilke nye ejendomme der overtages i løbet af 2019, herunder hvornår ejendommene overtages.

Byggeriet på Eriksvej i Roskilde skriver planmæssigt frem og forventes klar til indflytning i august 2019.

Core Bolig IX

1. kvartal 2019

RESULTATOPGØRELSE

(DKK '000)

	År til dato						2018		Δ	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget		
		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)				
Lejeindtægter - bolig	14.997	15.168	14.997	15.411	17.008	24.162	71.578	71.749	21.789	
Lejeindtægter - erhverv	4.367	4.346	4.367	4.346	4.371	4.762	17.845	17.825	4.781	
Lejeindtægter - anden	510	69	510	93	112	123	837	397	631	
Lejeindtægter	19.873	19.583	19.873	19.850	21.490	29.047	90.261	89.971	0%	27.201
Vedligehold	-1.017	-1.214	-1.017	-1.339	-1.295	-1.684	-5.335	-5.407	-1.245	
Ejendomsskatter og forsikring	-1.458	-1.578	-1.458	-1.578	-1.757	-2.347	-7.140	-7.260	-2.409	
Fællesudgifter ejerforeninger	-830	-612	-830	-612	-612	-873	-2.928	-2.709	-1.034	
Forbrugsudgifter	-870	-906	-870	-906	-1.002	-1.424	-4.202	-4.238	-990	
Vicevært, renholdelse m.v.	-862	-1.145	-862	-835	-915	-1.388	-3.999	-4.283	-1.250	
Tab på lejedebitorer	-15	-139	-15	-139	-150	-203	-508	-631	-130	
Hensat til tab på lejedebitorer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Inkasso- og advokat	0	-50	0	-50	-50	-50	-150	-200	-95	
Administrator	-685	-729	-685	-711	-798	-1.068	-3.262	-3.306	-1.021	
Gebyrer og div omk.	-79	-100	-79	-100	-100	-100	-379	-400	-83	
Driftsomk.	-5.816	-6.473	-5.816	-6.271	-6.680	-9.137	-27.903	-28.434	-2%	-8.257
Nettolejeindtægter	14.057	13.110	14.057	13.579	14.811	19.910	62.358	61.537	1%	18.944
Management fee	-1.722	-1.678	-1.722	-1.683	-1.743	-2.088	-7.235	-7.192	-2.905	
Regnskab og revision	-96	-96	-96	-96	-96	-96	-385	-384	-357	
Bestyrelse	-70	-70	-70	-70	-70	-70	-280	-280	0	
Valuar, depositar, gebyrer mv.	-96	-93	-96	-93	-93	-439	-720	-718	-761	
Administration	-1.984	-1.937	-1.984	-1.941	-2.001	-2.693	-8.620	-8.574	1%	-4.023
Resultat før finansielle poster	12.073	11.173	12.073	11.638	12.809	17.217	53.738	52.963	1%	14.921
Renteindtægter, indlån	-92	-450	-92	-125	-88	-13	-317	-1.350	-1.398	
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-3.383	-3.407	-3.383	-3.407	-3.647	-6.389	-16.826	-16.850	-4.854	
Øvrige finansielle poster	-1	0	-1	0	0	0	-1	0	0	
Finansielle poster - netto	-3.476	-3.857	-3.476	-3.532	-3.734	-6.401	-17.144	-18.200	-6%	-6.252
Ordinært resultat	8.597	7.316	8.597	8.106	9.075	10.816	36.594	34.763	5%	8.669
i % af investeret kapital	1,01%	0,86%	1,01%	0,95%	1,07%	1,27%	4,30%	4,09%	1,02%	
i % af egenkapital	0,99%	0,84%	0,99%	0,93%	1,04%	1,24%	4,21%	4,00%	-	
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	0	0	0	0	0	9.468	
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%	9.468
Resultat før skat	8.597	7.316	8.597	8.106	9.075	10.816	36.594	34.763	5%	18.137
i % af egenkapital	0,99%	0,84%	0,99%	0,93%	1,04%	1,24%	4,21%	4,00%	-	
Skat	0	0	0	0	0	0	0	0	-201	
Periodens resultat	8.597	7.316	8.597	8.106	9.075	10.816	36.594	34.763	5%	17.936
i % af egenkapital	0,99%	0,84%	0,99%	0,93%	1,04%	1,24%	4,21%	4,00%	-	

Resultat i % af investeret kapital beregnes som: 'Resultat' divideret med 'investeret kapital' (DKK 850.000.000).

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

Management fee beregnes som: 0,4% af gennemsnitlig balancesum ultimo aktuel hhv. sidste periode.

Core Bolig IX

1. kvartal 2019

BALANCE (DKK '000)	År til dato						2018	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget (31/12)	(31/12)
AKTIVER		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)		
Investeringsejendomme - primo	1.589.301	1.589.301	1.589.301	1.589.301	1.589.301	1.589.301	1.589.301	0
Tilgange, anskaffelsessummer og omk.	107	0	107	107	154.796	762.523	762.415	1.576.808
Tilgange, modernisering og ombygninger	708	2.405	708	3.101	6.198	10.521	11.008	3.025
Afgange	0	0	0	0	0	0	0	0
Værdireg. til dagsværdi	0	0	0	0	0	0	0	9.468
Investeringsejendomme	1.590.117	1.591.706	1.590.117	1.592.509	1.750.296	2.362.345	2.362.724	1.589.301
Investeringsejendomme under opførelse	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilgodehavende leje	248	500	248	250	500	500	700	367
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-43	-50	-43	-43	-43	-43	-50	-43
Lejetilgodehavender	206	450	206	207	457	457	650	324
Andre tilgodehavender	698	500	698	1.000	6.000	6.000	5.500	816
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	0	0	0	0	0	0	0	0
Periodeafgrænsningsposter	5.165	2.000	5.165	2.500	3.500	2.000	1.000	678
Andre tilgodehavender	5.863	2.500	5.863	3.500	9.500	8.000	6.500	1.494
Likvide beholdninger	86.301	84.981	86.301	89.630	37.820	15.220	14.070	84.622
Aktiver i alt	1.682.487	1.679.637	1.682.487	1.685.846	1.798.073	2.386.023	2.383.944	1.675.741

	År til dato						2018	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget (31/12)	(31/12)
PASSIVER		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)		
Kommanditaktiekapital	424.175	424.175	424.175	424.175	424.175	424.175	424.175	424.175
Overført resultat tidligere år og frie reserver	441.277	441.277	441.277	441.277	441.277	441.277	441.277	426.734
Overført årets resultat og poster på EK	8.597	7.316	8.597	16.703	25.778	36.594	34.763	14.543
Udbytte	3.393	3.393	3.393	0	0	0	0	3.393
Egenkapital	877.443	876.161	877.443	882.155	891.230	902.046	900.215	868.845
Udskudt skat	4.126	4.126	4.126	4.126	21.187	21.187	21.187	4.126
Lovpligtig hensættelse til vedligehold	2.332	2.253	2.332	2.332	2.332	2.332	2.253	2.253
Hensatte forpligtelser	6.457	6.379	6.457	6.457	23.518	23.518	23.440	6.379
Realkreditlån	767.152	767.179	767.152	765.120	847.568	1.411.953	1.411.981	769.211
Langfristet gæld	767.152	767.179	767.152	765.120	847.568	1.411.953	1.411.981	769.211
Bankkreditter	0	0	0	0	0	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.207	2.000	3.207	3.500	3.500	3.500	3.500	3.531
Selskabsskat	0	0	0	0	0	0	0	0
Varmeregnskaber	187	1.000	187	500	500	1.000	1.000	914
Deposita og forudbetalt leje	26.114	25.918	26.114	26.114	29.757	42.004	41.808	25.918
Anden gæld	1.927	1.000	1.927	2.000	2.000	2.000	2.000	943
Kortfristet gæld	31.435	29.918	31.435	32.114	35.757	48.504	48.308	31.306
Passiver i alt	1.682.487	1.679.637	1.682.487	1.685.846	1.798.073	2.386.023	2.383.944	1.675.741

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	877.443		877.443	882.155	891.230	902.046		868.845
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-43.215		-43.215	-42.016	-40.850	-39.717		-7.194
Hensættelse for performance fee af værdireg.	-473		-473	-473	-473	-473		-473
	833.755		833.755	839.666	849.907	861.857		860.705

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	51.715		51.715	51.992	52.527	53.165		51.208
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	49.140		49.140	49.488	50.092	50.796		50.756
Loan to Value**	51%		51%	51%	51%	61%		49%

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

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