

Core Bolig IV Kommanditaktieselskab

Regnskabsrapport 1. kvartal 2019

Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for første kvartal er 11,6 mio. DKK, svarende til 2,3% af den investerede kapital. Dette er 0,3 mio. DKK bedre end budgettet.

Lejeindtægterne andrager 26,8 mio. DKK, svarende til budgettet.

Der var ultimo marts en høj tomgang på 1,2%, hvilket skyldes, at en professionel udlejningsfirma fraflyttede 5 lejemål på Peter Holms Vej. Lejemålene krævede en mindre istandsættelse. Hovedparten af lejemålene er på nuværende tidspunkt udlejet igen til en lidt højere leje. I efteråret kommer der 7 yderligere lejemål fra samme lejer.

De samlede driftsomkostninger er 6,2 mio. DKK mod budgetteret 6,0 mio. DKK. Afgivelsen kan primært henføres til øgede forbrugsudgifter samt mindre omkostninger til ejerforeninger, vicevært og renholdelse og mindre tab på lejetilgodehavender.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab, revision m.m., er på 3,4 mio. DKK, svarende til budgettet.

Nettorenteudgifterne udgør 5,8 mio. DKK, svarende til budgettet.

Værdiregulering af ejendomme

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

Resultat for 1. kvartal

Resultatet for kvartalet gør 11,2 mio. DKK.

I resultatet er der fratrukket 0,4 mio. DKK i skat af resultatet i datterselskabet, Core IV Allé Haven ApS, idet selskabsskatten af resultatet i øvrigt indregnes i Investoraktieselskaberne.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Værdiregulering af realkreditlån

Som følge af rentefaldet i første kvartal er det urealiserede kurstab steget kraftigt med 21,5 mio. DKK., hvilket svarer til 2,6% af Net Asset Value.

Pr. 31. marts 2019 er der dermed en negativ kursregulering af prioritetsgælden på 70,8 mio. DKK målt i forhold til kursen ved lånenes optagelse. Dette kurstab reduceres til 0 i løbet af perioden indtil næste rentefixing.

Ordinært resultat

	Regnskab 1. kvartal 2019	Forecast 2019	Budget 2019
I % af investeret kapital	2,3%	8,4%	8,4%
I % af egenkapital primo året	1,3%	4,7%	4,7%

Lejetomgang*

Ultimo	Marts 2019	December 2018
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	1,2%	0,4%

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	31. marts 2019	31. december 2018
Kommanditaktieselskab		
Vejledende aktiekurs ultimo*	83.293 DKK	84.327 DKK
Samlet afkast i %**	-1,2%	16,1%
Investoraktieselskaber		
Vejledende aktiekurs ultimo (gennemsnit)*	77.349 DKK***	78.303 DKK***
Samlet afkast i %**	-1,2%	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.

*** Aktiekurserne for de forskellige investoraktieselskaber varierer med +/- DKK 150 pga. af 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.

Udvikling i aktiekursen for investoraktieselskaberne

Den vejledende aktiekurs kan opgøres til 77.349 DKK pr. 31. marts 2019. Herfra skal fragå den udbetalt udbytte i april 2019 på 4.600 DKK pr. aktie for Investoraktieselskaberne Nr. 1-4. For Investoraktieselskab Nr. 5 udgør udbyttet 4.500 DKK pr. aktie. Den reelle kurs udgør 72.754 DKK pr. aktie.

Det negative afkast på aktien for første kvartal kan opgøres til -1,2%, som konsekvens af at driftsresultatet ikke kan opveje den negative værdiregulering på realkreditlån.

Forventning til resten af 2019

Der forventes for 2019 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på 42,8 mio. DKK, svarende til 4,7% af egenkapitalen og 8,4% af den investerede kapital.

Core Bolig IV

1. kvartal 2019

RESULTATOPGØRELSE
(DKK '000)

	År til dato		2019				2018		Budget	Δ
	1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	2018				
	(Budget)	(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)						
Lejeindtægter - bolig	26.707	26.764	26.707	26.539	26.764	26.764	106.776	107.058	103.710	
Lejeindtægter - erhverv	17	16	17	22	27	27	93	92	65	
Lejeindtægter - anden	53	68	53	68	68	68	256	271	381	
Lejeindtægter	26.777	26.848	26.777	26.629	26.859	26.859	107.125	107.421	0%	104.156
Vedligehold	-1.125	-1.167	-1.125	-2.594	-1.979	-1.644	-7.343	-7.250	-6.726	
Ejendomsskatter og forsikring	-2.355	-2.203	-2.355	-2.203	-2.203	-2.203	-8.963	-8.811	-7.384	
Fællesudgifter ejerforeninger	-1.003	-1.293	-1.003	-1.693	-1.309	-1.718	-5.723	-6.012	-5.267	
Forbrugsudgifter	-737	-513	-737	-513	-514	-516	-2.280	-2.056	-4.033	
Vicevært, renholdelse m.v.	-613	-884	-613	-471	-471	-471	-2.024	-2.295	-2.208	
Tab på lejedebitorer	3	-179	3	0	0	0	3	-718	-758	
Hensat til tab på lejedebitorer	-58	0	-58	-179	-179	-179	-596	0	-103	
Inkasso- og advokat	-49	-38	-49	-38	-38	-38	-162	-150	-215	
Gebyrer og div omk.	-20	-38	-20	-38	-38	-38	-133	-150	-169	
Driftsomk.	-5.957	-6.313	-5.957	-7.728	-6.731	-6.806	-27.222	-27.444	-1%	-26.863
Nettolejeindtægter	20.820	20.535	20.820	18.901	20.128	20.053	79.903	79.977	0%	77.293
Management fee	-3.329	-3.163	-3.329	-3.166	-3.147	-3.159	-12.801	-12.636	-12.664	
Regnskab og revision	-68	-94	-68	-94	-94	-94	-351	-378	-462	
Bestyrelse	-25	-25	-25	-220	-25	-220	-490	-490	-441	
Valuar, depositar, gebyrer mv.	-16	0	-16	-16	-16	-266	-314	-250	-144	
Administration	-3.437	-3.282	-3.437	-3.496	-3.283	-3.739	-13.956	-13.754	1%	-13.711
Resultat før finansielle poster	17.383	17.253	17.383	15.405	16.845	16.314	65.947	66.224	0%	63.582
Renteindtægter, indlån	1	0	1	0	0	0	1	0	3	
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-5.831	-5.797	-5.831	-5.883	-5.874	-5.861	-23.448	-23.414	-24.252	
Øvrige finansielle poster	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Finansielle poster - netto	-5.831	-5.797	-5.831	-5.883	-5.874	-5.861	-23.448	-23.414	0%	-24.249
Ordinært resultat	11.552	11.456	11.552	9.522	10.971	10.453	42.499	42.810	-1%	39.333
i % af investeret kapital	2,28%	2,26%	2,28%	1,88%	2,17%	2,07%	8,40%	8,46%	7,77%	
i % af egenkapital	1,27%	1,26%	1,27%	1,04%	1,20%	1,15%	4,66%	4,70%	4,92%	
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	0	0	0	0	0	112.143	
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%	112.143
Resultat før skat	11.552	11.456	11.552	9.522	10.971	10.453	42.499	42.810	-1%	151.476
i % af egenkapital	1,27%	1,26%	1,27%	1,04%	1,20%	1,15%	4,66%	4,70%	18,97%	
Skat	-399	-439	-399	-439	-439	-439	-1.717	-1.758	-7.422	
Periodens resultat	11.154	11.016	11.154	9.083	10.532	10.014	40.782	41.052	-1%	144.054
i % af egenkapital	1,22%	1,21%	1,22%	1,00%	1,16%	1,10%	4,47%	4,50%	18,04%	

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

1. kvartal 2019

BALANCE

(DKK '000)

	År til dato		2019				2018	
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	Budget (31/12)	(31/12)
AKTIVER		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)		
Investeringsejendomme - primo	2.203.900	2.203.900	2.203.900	2.203.900	2.203.900	2.203.900	2.203.900	2.065.944
Tilgange, anskaffelsessummer og omk.	0	0	0	0	0	0	0	20.037
Tilgange, modernisering og ombygninger	2.364	3.276	2.364	4.266	6.169	7.820	10.205	5.776
Afgange	0	0	0	0	0	0	0	0
Værdireg. til dagsværdi	0	0	0	0	0	0	0	112.143
Investeringsejendomme	2.206.264	2.207.176	2.206.264	2.208.166	2.210.069	2.211.720	2.214.105	2.203.900
Tilgodehavende leje	821	1.000	821	1.000	1.000	1.000	1.000	847
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-505	-600	-505	-684	-864	-1.043	-600	-447
Lejetilgodehavender	316	400	316	316	136	-43	400	400
Andre tilgodehavender	2.512	1.000	2.512	0	0	2.000	1.000	1.277
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	0	0	0	0	0	0	0	0
Periodeafgrænsningsposter	3.550	2.500	3.550	500	2.500	1.000	1.000	864
Andre tilgodehavender	6.062	3.500	6.062	500	2.500	3.000	2.000	2.141
Likvide beholdninger	35.053	33.203	35.053	3.613	4.973	10.064	3.735	11.922
Aktiver i alt	2.247.696	2.244.279	2.247.696	2.212.595	2.217.679	2.224.741	2.220.240	2.218.363

	År til dato		2019				2018	
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	Budget (31/12)	(31/12)
PASSIVER		(Budget)		(Forecast)	(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	612.315	612.314	612.315	612.315	612.315	612.315	612.314	468.260
Overført årets resultat og poster på EK	11.154	11.016	11.154	20.236	30.768	40.782	41.052	144.054
Udbytte	49.910	49.910	49.910	0	0	0	0	49.910
Egenkapital	922.928	922.790	922.928	882.101	892.633	902.646	902.916	911.774
Udskudt skat	35.914	35.914	35.914	35.914	35.914	35.914	35.914	35.914
Lovpligtig hensættelse til vedligehold	2.032	1.994	2.032	2.032	2.032	2.032	1.994	1.994
Hensatte forpligtelser	37.946	37.908	37.946	37.946	37.946	37.946	37.908	37.908
Ansvarlige lån fra komplementarer	100	100	100	100	100	100	100	100
Realkreditlån	1.245.342	1.242.287	1.245.342	1.243.960	1.242.572	1.241.181	1.238.123	1.227.170
Langfristet gæld	1.245.442	1.242.387	1.245.442	1.244.060	1.242.672	1.241.281	1.238.223	1.227.270
Bankkreditter	0	0	0	5.000	0	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.274	1.000	2.274	2.274	2.274	2.274	1.000	2.086
Selskabsskat	622	0	622	1.061	1.501	440	0	222
Varmeregnskaber	141	-500	141	-500	0	-500	-500	0
Deposita og forudbetalt leje	38.154	38.193	38.154	38.154	38.154	38.154	38.193	38.693
Anden gæld	189	2.500	189	2.500	2.500	2.500	2.500	410
Kortfristet gæld	41.379	41.193	41.379	48.489	44.429	42.868	41.193	41.411
Passiver i alt	2.247.696	2.244.279	2.247.696	2.212.595	2.217.679	2.224.741	2.220.240	2.218.363

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	922.928		922.928	882.101	892.633	902.646		911.774
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-70.805		-70.805	-70.805	-70.805	-70.805		-49.325
Hensættelse performance fee af værdireg.	-20.695		-20.695	-20.695	-20.695	-20.695		-20.695
	831.428		831.428	790.601	801.133	811.146		841.754

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	92.459		92.459	88.369	89.424	90.427		91.342
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	83.293		83.293	79.203	80.258	81.261		84.327
Loan to Value**	60%		60%	60%	59%	59%		56%

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

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