Core Bolig VI Investoraktieselskab nr. 1

Regnskabsrapport for 1. kvartal 2020

Det ordinære resultat

Det ordinære resultat før skat for år til dato udgør 13,5 mio. DKK mod budgetteret 12,9 mio. DKK. Resultatet svarer til et afkast på 1,6% af den investerede kapital.

Lejeindtægterne andrager 30,5 mio. DKK, hvilket er 0,3 mio. lavere end budgettet. Pionerhusene I bestående af 114 lejligheder på Gudrunsvej i Aarhus går fortsat i et lidt langsommere tempo end forventet, men vi har dog rundet udlejning af 70% af boligerne.

De samlede driftsomkostninger er 7,4 mio. DKK, hvilket er 1,1 mio. DKK lavere end budgetteret. Afvigelsen skyldes primært lavere udgifter til vedligeholdelse på enkelte ejendomme.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab m.m., er på 4,3 mio. DKK, hvilket er 0,2 mio. DKK højere end budgetteret, hvilket primært skyldes efterbetalinger vedrørende salget af Filippa Haven i 2019.

Nettorenteudgifterne udgør 5,2 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 rentestigningen i første kvartal er det urealiserede kurstab faldet 10,9 mio. DKK., hvilket svarer til 1,1% af Net Asset Value.

Pr. 31. marts 2020 er der dermed en negativ kursregulering af prioritetsgælden på 64,6 mio. DKK målt i forhold til kursen ved lånenes optagelse. Dette kurstab vil alt andet lige reduceres henover tiden og forsvinder i takt med refinansiering af lånene, som sker i årene 2025-2028.

Realkreditlåneporteføljen har en gennemsnitlig rente på 1,05% excl. bidragssats og 65% af lånene har fast rente indtil 2025-2028.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Den vejledende aktiekurs kan opgøres til 59.375 DKK pr. aktie pr. 31. marts 2020.

Afkast på aktien for første kvartal kan opgøres til 1,9%, hvilket kan henføres til både den regulære drift samt den positive værdiregulering på realkreditlånene.

Ordinært resultat

	1. kvartal 2020	Forecast 2020	Regnskab 2019
I % af investeret kapital	1,6%	6,3%	5,7%
I % af egenkapital primo året	1,3%	5,1%	4,5%

Lejetomgang

	Marts 2020	2019
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal*	0,7%	0,8%

* Tomgangen er opgjort ekskl. den nyopførte ejendom på Gudrunsvej, som fortsat er under indkøring.

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	31. marts 2020	31. december 2019
Vejledende aktiekurs ultimo*	59.375 DKK	58.257 DKK
Samlet afkast i %	1,9%	5,5%

*Den benyttede ejendomsvurdering er pr. ultimo 2019, idet selskabets ejendomme alene vurderes til dagsværdi i forbindelse med årsregnskabet.

Forventninger til 2020

Forventning til ordinært resultat

Der forventes for 2020 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på 53,5 mio. DKK, svarende til 6,3% af den investerede kapital, hvilket er 1,0 mio. DKK lavere end budgettet.

Effekten af Covid-19 på det ordinære resultat forventes at blive begrænset, idet den lave lejetomgang forventes at fortsætte. Der kan komme lidt højere tab på lejetilgodehavender, men effekten er ikke kommet endnu. Andelen af boliglejemål udgør 99%.

Udbytte

Beslutningen om at udlodde ordinært udbytte på baggrund af resultatet for 2019 blev trukket tilbage grundet den generelle usikkerhed i forbindelse med coronakrisen. Med to byggeprojekter undervejs vil vi gerne sikre likviditeten. Når omfanget af krisen kendes med større sikkerhed, vil vi tage stilling til udbetaling af et eventuelt ekstraordinært udbytte.

Core Bolig VI

1. kvartal 2020

RESULTATOPGØRELSE (DKK '000)	År til dato									2019
			1. kvt.	2. kvt.	3. kvt.	4. kvt.	I alt	Budget	Δ	
		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)				
Lejeindtægter - bolig	30.089	30.477	30.089	31.134	31.627	31.627	**124.476**	124.864		119.891
Lejeindtægter - erhverv	129	150	129	150	150	150	**579**	600		512
Lejeindtægter - anden	283	217	283	217	217	217	**933**	867		1.020
Lejeindtægter	**30.501**	**30.844**	**30.501**	**31.501**	**31.993**	**31.993**	**125.988**	**126.331**	0%	**121.423**
Vedligehold	-2.002	-2.454	-2.002	-4.046	-2.939	-2.279	**-11.266**	-10.505		-10.544
Ejendomsskatter og forsikring	-2.195	-2.322	-2.195	-2.322	-2.322	-2.322	**-9.160**	-9.288		-10.178
Fællesudgifter ejerforeninger	-1.085	-1.120	-1.085	-1.120	-1.120	-1.120	**-4.444**	-4.478		-4.411
Forbrugsudgifter	-971	-1.080	-971	-1.080	-1.080	-1.080	**-4.210**	-4.319		-4.322
Vicevært, renholdelse m.v.	-898	-1.038	-898	-1.038	-1.038	-1.038	**-4.011**	-4.151		-4.301
Tab på lejedebitorer	-4	-305	-4	-305	-305	-305	**-918**	-1.219		-649
Hensat til tab på lejedebitorer	-210	0	-210	0	0	0	**-210**	0		-583
Inkasso- og advokat	-7	-50	-7	-50	-50	-50	**-157**	-200		-197
Administrator	0	0	0	0	0	0	**0**	0		0
Gebyrer og div omk.	-51	-125	-51	-125	-125	-125	**-426**	-500		-568
Driftsomk.	**-7.423**	**-8.492**	**-7.423**	**-10.085**	**-8.977**	**-8.317**	**-34.803**	**-34.660**	0%	**-35.752**
Nettolejeindtægter	**23.078**	**22.351**	**23.078**	**21.416**	**23.016**	**23.676**	**91.185**	**91.671**	**-1%**	**85.671**
Management fee	-3.931	-3.848	-3.931	-3.853	-3.857	-3.860	**-15.501**	-15.418		-15.794
Regnskab og revision	-80	-99	-80	-99	-99	-99	**-377**	-396		-400
Bestyrelse	-78	-78	-78	-78	-78	-78	**-312**	-312		-308
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-232	-93	-232	-93	-93	-293	**-710**	-570		-593
Administration	**-4.321**	**-4.118**	**-4.321**	**-4.123**	**-4.126**	**-4.330**	**-16.900**	**-16.697**	1%	**-17.095**
Resultat før finansielle poster	**18.757**	**18.233**	**18.757**	**17.293**	**18.889**	**19.346**	**74.285**	**74.974**	-1%	**68.576**
Renteindtægter, indlån	-14	0	-14	0	0	0	**-14**	0		2.167
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-5.233	-5.320	-5.233	-5.154	-5.155	-5.175	**-20.716**	-20.340		-22.546
Øvrige finansielle poster	0	0	0	0	0	0	**0**	0		-10
Finansielle poster - netto	**-5.246**	**-5.320**	**-5.246**	**-5.154**	**-5.155**	**-5.175**	**-20.730**	**-20.340**	2%	**-20.388**
Ordinært resultat	**13.511**	**12.914**	**13.511**	**12.139**	**13.734**	**14.172**	**53.556**	**54.634**	-2%	**48.187**
i % af investeret kapital	1,59%	1,52%	1,59%	1,42%	1,61%	1,66%	6,29%	6,41%		5,66%
i % af egenkapital	1,28%	1,22%	1,28%	1,15%	1,30%	1,34%	5,06%	5,17%		4,47%
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	0	0	0	**0**	0		-15.412
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		66.833
Kurstab ved indfrielse af prioritetsgæld	0	0	0	0	0	0	**0**	0		-18.158
Særlige poster i alt	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	0%	**33.263**
Resultat før skat	**13.511**	**12.914**	**13.511**	**12.139**	**13.734**	**14.172**	**53.556**	**54.634**	-2%	**81.450**
i % af egenkapital	1,28%	1,22%	1,28%	1,15%	1,30%	1,34%	5,06%	5,17%		7,55%
Skat	-2.972	-2.841	-2.972	-2.671	-3.021	-3.118	**-11.782**	-12.020		-17.611
Periodens resultat	**10.538**	**10.073**	**10.538**	**9.469**	**10.712**	**11.054**	**41.773**	**42.615**	**-2%**	**63.839**
i % af egenkapital	1,00%	0,95%	1,00%	0,90%	1,01%	1,05%	3,95%	4,03%		5,92%

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 2020

BALANCE (DKK '000)	År til dato							2019
			1. kvt.	2. kvt.	3. kvt.	4. kvt.	Budget (31/12)	(31/12)
AKTIVER		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)		
Investeringsejendomme - primo	2.356.700	2.356.700	2.356.700	2.356.700	2.356.700	2.356.700	2.356.700	2.324.800
Tilgange, anskaffelsessummer og omk.	12	300	12	312	600	600	600	266.479
Tilgange, modernisering og ombygninger	459	3.129	459	4.296	6.084	7.821	9.250	8.014
Afgange	0	0	0	0	0	0	0	-227.180
Værdireg. til dagsværdi	0	0	0	0	0	0	0	-15.412
Investeringsejendomme	**2.357.170**	**2.360.129**	**2.357.170**	**2.361.308**	**2.363.384**	**2.365.121**	**2.366.550**	**2.356.700**
Investeringsejendomme under opførelse	0	0	0	**11.808**	**45.874**	**78.136**	**106.642**	0
Tilgodehavende leje	2.775	2.599	2.775	2.775	2.775	2.775	2.599	2.599
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-1.648	-1.438	-1.648	-1.648	-1.648	-1.648	-1.438	-1.438
Lejetilgodehavender	**1.127**	**1.161**	**1.127**	**1.127**	**1.127**	**1.127**	**1.161**	**1.161**
Andre tilgodehavender	185	842	185	185	185	185	842	842
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	0	0	0	0	0	0	0	333
Periodeafgrænsningsposter	5.227	4.200	5.227	2.000	3.700	1.000	1.000	2.006
Andre tilgodehavender	**5.412**	**5.042**	**5.412**	**2.185**	**3.885**	**1.185**	**1.842**	**3.181**
Likvide beholdninger	**29.987**	**105.151**	**29.987**	**55.783**	**32.083**	**75.355**	**5.329**	**5.500**
Aktiver i alt	**2.393.696**	**2.471.483**	**2.393.696**	**2.432.210**	**2.446.352**	**2.520.923**	**2.481.524**	**2.366.542**

	År til dato							2019
			1. kvt.	2. kvt.	3. kvt.	4. kvt.	Budget (31/12)	(31/12)
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	632.536	632.536	632.536	632.536	632.536	632.536	632.536	653.697
Overført årets resultat og poster på EK	10.538	10.073	10.538	20.007	30.719	41.773	42.615	63.839
Betalt udbytte	0	0	0	0	0	0	-42.500	-85.000
Egenkapital	**1.068.074**	**1.067.609**	**1.068.074**	**1.077.543**	**1.088.255**	**1.099.309**	**1.057.650**	**1.057.536**
Udskudt skat	57.669	57.669	57.669	57.669	57.669	57.669	57.669	57.669
Lovpligtig hensættelse til vedligehold	825	826	825	825	825	825	826	826
Hensatte forpligtelser	**58.494**	**58.495**	**58.494**	**58.494**	**58.494**	**58.494**	**58.495**	**58.495**
Ansvarlige lån fra komplementarer	100	100	100	100	100	100	100	100
Realkreditlån	1.168.638	1.295.833	1.168.638	1.243.606	1.243.573	1.311.865	1.295.441	1.168.755
Banklån	0	0	0	0	0	0	0	0
Langfristet gæld	**1.168.738**	**1.295.933**	**1.168.738**	**1.243.706**	**1.243.673**	**1.311.965**	**1.295.541**	**1.168.855**
Bankkreditter	48.472	0	48.472	0	0	0	18.000	32.314
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.216	2.497	2.216	2.216	2.216	2.216	2.497	2.497
Selskabsskat	192	60	192	2.862	5.884	670	691	0
Varmeregnskaber	1.907	1.000	1.907	1.000	1.000	1.000	1.000	1.567
Deposita og forudbetalt leje	44.950	44.527	44.950	45.390	45.830	46.270	46.287	43.915
Anden gæld	654	1.363	654	1.000	1.000	1.000	1.363	1.363
Kortfristet gæld	**98.390**	**49.447**	**98.390**	**52.468**	**55.929**	**51.155**	**69.838**	**81.656**
Passiver i alt	**2.393.696**	**2.471.483**	**2.393.696**	**2.432.210**	**2.446.352**	**2.520.923**	**2.481.524**	**2.366.542**

NET ASSET VALUE (Fair Value)							
Regnskabsmæssig egenkapital	1.068.074		1.068.074	1.077.543	1.088.255	1.099.309	1.057.536
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-64.639		-64.639	-64.639	-64.639	-64.639	-75.500
Performance fee	-10.620		-10.620	-10.620	-10.620	-10.620	-10.620
Skatteeffekt	16.557		16.557	16.557	16.557	16.557	18.946
	1.009.372		**1.009.372**	**1.018.841**	**1.029.553**	**1.040.607**	**990.362**
NØGLETAL							
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	62.828		62.828	63.385	64.015	64.665	62.208
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	59.375		59.375	59.932	60.562	61.212	58.257
Loan to Value**	54%		54%	55%	54%	56%	54%

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

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