

Core Bolig IV Kommanditaktieselskab

Regnskabsrapport 1. halvår 2020

Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for første halvår er 23,3 mio. DKK, svarende til 2,5% af den investerede kapital. Dette er 0,4 mio. DKK højere end budgettet.

Effekten af COVID-19 på det ordinære resultat har som forventet kun været meget begrænset. Andelen af boliglejemål udgør 99,5%.

Lejeindtægterne andrager 55,2 mio. DKK mod budgetteret 56,1 mio. DKK. Dette kan tilskrives lidt højere tomgang end forventet.

De samlede driftsomkostninger er 13,1 mio. DKK, hvilket er 1,7 mio. DKK lavere end budgetteret. Afgivelsen skyldes primært lavere udgifter til vedligeholdelse.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab, revision m.m., er på 6,9 mio. DKK, hvilket er 0,2 mio. DKK højere end budgetteret.

Nettorenteudgifterne udgør 11,2 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. halvår

Resultat efter skat udgør 22,5 mio. DKK, svarende til 2,4% af egenkapitalen primo.

I resultatet er der fratrukket 0,7 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 rentefald i andet kvartal er det urealiserede kurstab steget 3,6 mio. DKK.

Pr. 30. juni 2020 er der hermed en negativ kursregulering af prioritetsgælden på 63,7 mio. DKK målt i forhold til kursen ved lånenes optagelse. Prioritetsgælden har en gennemsnitlig rente på 0,93% ekskl. bidragssats og 84% af lånene har fast rente indtil 2024-2028. Den negative kursregulering af lånene vil alt andet lige reduceres henover tid og forsvinde i takt med refinansieringen af lånene.

Ordinært resultat

	Regnskab 2. Kvartal 2020	Forecast 2020	Regnskab 2019
I % af investeret kapital	4,6%	9,3%	8,5%
I % af egenkapital primo året	2,5%	5,0%	4,7%

Lejetomgang

Ultimo	Juni 2020	December 2019
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	1,5%	1,0%

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	30. juni 2020	31. december 2019
Kommanditaktieselskab		
Vejledende aktiekurs ultimo	85.120 DKK	85.316 DKK
Samlet afkast i %	3,3%	7,1%
Investoraktieselskaber		
Vejledende aktiekurs ultimo (gennemsnit)*	78.445 DKK	78.600 DKK
Samlet afkast i %	2,8%	6,2%

* Aktiekurserne for de forskellige investoraktieselskaber varierer med +/- 100 DKK 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 78.445 DKK pr. 30. juni 2020.

Der er i april 2020 udbetalt udbytte på 2.400 DKK pr. aktie for Investoraktieselskaberne Nr. 1 og Nr. 4. For Investoraktieselskab Nr. 2 og Nr. 3 udgør udbyttet 2.350 DKK pr. aktie. For Investoraktieselskab Nr. 5 udgør udbyttet 4.500 DKK pr. aktie

Afkast på aktien for første halvår kan opgøres til 2,8%.

Forventning til 2020

Der forventes for 2020 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på 46,9 mio. DKK, svarende til 4,9% af egenkapitalen og 9,17% af den investerede kapital.

Effekten af COVID-19 på det ordinære resultat for resten af 2020 forventes ligeledes at blive begrænset, idet den lave lejetomgang forventes at fortsætte. Der kan komme lidt højere tab på leje-tilgodehavender, men effekten er ikke kommet endnu.

Der er ikke tegn på, at COVID-19-krisen har påvirket priserne på boligudlejningsejendomme negativt.

Core Bolig IV

2. kvartal 2020

RESULTATOPGØRELSE
(DKK '000)

	År til dato						2019		Δ	
		(Budget)	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	I alt	Budget		
					(Forecast)	(Forecast)				
Lejeindtægter - bolig	54.903	55.911	26.924	27.979	28.208	28.208	111.319	112.826	106.760	
Lejeindtægter - erhverv	103	102	17	86	106	106	314	314	66	
Lejeindtægter - anden	172	101	62	110	65	65	302	231	287	
Lejeindtægter	55.178	56.114	27.003	28.175	28.379	28.378	111.935	113.371	-1%	107.113
Vedligehold	-3.666	-4.504	-1.574	-2.092	-3.348	-1.335	-8.349	-8.612	-7.036	
Ejendomsskatter og forsikring	-4.750	-4.915	-2.380	-2.370	-2.469	-2.469	-9.688	-9.953	-9.354	
Fællesudgifter ejerforeninger	-2.348	-2.558	-1.209	-1.139	-1.279	-1.279	-4.906	-5.116	-4.606	
Forbrugsudgifter	-984	-1.102	-408	-576	-561	-561	-2.107	-2.224	-2.566	
Vicevært, renholdelse m.v.	-1.114	-1.249	-540	-574	-506	-506	-2.125	-2.260	-2.022	
Tab på lejede bitorer	-82	0	-63	-19	0	0	-82	0	-258	
Hensat til tab på lejede bitorer	-107	-304	-191	84	-157	-157	-421	-619	-98	
Inkasso- og advokat	-20	-93	-17	-2	-47	-47	-113	-187	-151	
Administrator	-4	-1	0	-4	-1	0	-5	-2	0	
Gebyrer og div omk.	-73	-100	-21	-52	-50	-50	-173	-200	-213	
Driftsomk.	-13.147	-14.826	-6.403	-6.744	-8.418	-6.404	-27.969	-29.173	-4%	-26.304
Nettlejeindtægter	42.031	41.288	20.600	21.431	19.961	21.974	83.966	84.198	0%	80.809
Management fee	-6.987	-6.795	-3.522	-3.465	-3.482	-3.486	-13.955	-13.763	-13.351	
Regnskab og revision	-155	-156	-60	-95	-78	-78	-310	-311	-328	
Bestyrelse	-245	-245	-25	-220	-25	-220	-490	-490	-403	
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-174	-50	-133	-41	-25	-169	-368	-244	-287	
Administration	-7.562	-7.246	-3.740	-3.821	-3.609	-3.952	-15.123	-14.808	2%	-14.369
Resultat før finansielle poster	34.469	34.042	16.859	17.610	16.351	18.022	68.842	69.390	-1%	66.440
Renteindtægter, indlån	1	1	1	0	0	1	2	2	19	
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-11.205	-11.195	-5.806	-5.399	-5.347	-5.300	-21.851	-21.841	-23.654	
Øvrige finansielle poster	0	0	0	0	0	0	0	0	-10	
Finansielle poster - netto	-11.204	-11.194	-5.805	-5.399	-5.347	-5.299	-21.850	-21.839	0%	-23.645
Ordinært resultat	23.265	22.849	11.054	12.211	11.005	12.723	46.993	47.551	-1%	42.795
i % af investeret kapital	4,60%	4,52%	2,18%	2,41%	2,18%	2,51%	9,29%	9,40%	8,46%	
i % af egenkapital	2,47%	2,42%	1,17%	1,29%	1,17%	1,35%	4,98%	5,04%	4,69%	
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	0	0	0	0	0	43.405	
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%	43.405
Resultat før skat	23.265	22.849	11.054	12.211	11.005	12.723	46.993	47.551	-1%	86.200
i % af egenkapital	2,47%	2,42%	1,17%	1,29%	1,17%	1,35%	4,98%	5,04%	9,45%	
Skat	-744	-899	-360	-384	-449	-449	-1.643	-1.797	-4.545	
Periodens resultat	22.521	21.950	10.694	11.827	10.555	12.274	45.350	45.754	-1%	81.655
i % af egenkapital	2,39%	2,33%	1,13%	1,25%	1,12%	1,30%	4,81%	4,85%	8,96%	

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 2020

BALANCE (DKK '000)	År til dato						2019	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget (31/12)	(31/12)
AKTIVER		(Budget)			(Forecast)	(Forecast)		
Investeringsejendomme - primo	2.252.600	2.252.600	2.252.600	2.252.600	2.252.600	2.252.600	2.252.600	2.203.900
Tilgange, anskaffelsessumme og omk.	104.533	104.679	54.225	104.533	104.533	104.533	104.679	0
Tilgange, modernisering og ombygninger	4.399	5.739	2.609	4.399	7.991	9.364	8.305	5.295
Værdireg. til dagsværdi	0	0	0	0	0	0	0	43.405
Investeringsejendomme	2.361.532	2.363.018	2.309.434	2.361.532	2.365.124	2.366.497	2.365.584	2.252.600
Tilgodehavende leje	759	1.100	982	759	1.100	1.100	1.100	1.045
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-652	-750	-736	-652	-809	-967	-750	-545
Lejetilgodehavender	107	350	246	107	291	133	350	500
Andre tilgodehavender	578	100	4.335	578	578	4.178	3.700	1.963
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	0	0	0	0	0	0	0	0
Periodeafgrænsningsposter	757	500	3.618	757	2.757	1.257	1.000	323
Andre tilgodehavender	1.335	600	7.954	1.335	3.335	5.435	4.700	2.286
Likvide beholdninger	0	1.006	2.876	0	300	600	1.105	12.584
Aktiver i alt	2.362.973	2.364.975	2.320.510	2.362.973	2.369.050	2.372.665	2.371.739	2.267.970

PASSIVER	År til dato						2019	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget (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	693.970	693.970	693.970	693.970	693.970	693.970	693.970	582.369
Overført årets resultat og poster på EK	22.521	21.950	10.694	22.521	33.076	45.350	45.754	141.547
Betalt udbytte	-29.946	-29.946	0	-29.946	-29.946	-29.946	-29.946	-29.946
Egenkapital	936.095	935.524	954.214	936.095	946.650	958.924	959.328	943.520
Udskudt skat	38.934	38.934	38.934	38.934	38.934	38.934	38.934	38.934
Lovpligtig hensættelse til vedligehold	2.943	2.957	2.547	2.943	2.943	2.943	2.957	1.961
Hensatte forpligtelser	41.878	41.891	41.481	41.878	41.878	41.878	41.891	40.895
Ansvarlige lån fra komplementarer	100	100	100	100	100	100	100	100
Realkreditlån	1.312.633	1.314.026	1.264.609	1.312.633	1.310.839	1.309.044	1.311.036	1.241.451
Langfristet gæld	1.312.733	1.314.126	1.264.709	1.312.733	1.310.939	1.309.144	1.311.136	1.241.551
Bankkreditter	25.529	26.800	15.887	25.529	23.142	19.330	14.600	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.248	1.000	1.775	2.248	1.000	1.000	1.000	1.246
Selskabsskat	669	449	284	669	1.118	-33	0	-76
Varmeregnskaber	508	-500	920	508	1.008	508	-500	938
Deposita og forudbetalt leje	41.738	41.785	40.465	41.738	41.738	41.738	41.785	39.653
Anden gæld	1.577	3.900	774	1.577	1.577	177	2.500	243
Kortfristet gæld	72.268	73.434	60.106	72.268	69.583	62.719	59.385	42.004
Passiver i alt	2.362.973	2.364.975	2.320.510	2.362.973	2.369.050	2.372.665	2.371.739	2.267.970

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	936.095	954.214	936.095	946.650	958.924	943.520
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-63.565	-59.912	-63.565	-63.565	-63.565	-69.027
Performance fee	-22.865	-22.865	-22.865	-22.865	-22.865	-22.865
	849.665	871.437	849.665	860.220	872.494	851.628

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	93.778	95.593	93.778	94.836	96.065	94.522
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	85.120	87.301	85.120	86.177	87.407	85.316
Loan to Value**	59%	58%	59%	59%	59%	58%

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

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