Core Bolig VI Investoraktieselskab nr. 1

Regnskabsrapport 1.-3. kvartal 2020

Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for 1.-3. kvartal i 2020 blev 39,8 mio. DKK mod budgetteret 40,4 mio. DKK. Resultatet svarer til afkast på 4,7% af den investerede kapital.

Effekten af COVID-19 på det ordinære resultat har som forventet kun været meget begrænset.

Lejeindtægterne andrager 92,7 mio. DKK mod budgetteret 94,3 mio. DKK. Afvigelsen er primært forårsaget af at førstegangsudlejningen af Pionerhusene I, bestående af 114 lejligheder på Gudrunsvej i Aarhus, har taget lidt længere tid end budgetteret. Der mangler nu kun at blive udlejet 2 lejemål i ejendommen.

De samlede driftsomkostninger er 24,5 mio. DKK mod budgetteret 26,2 mio. DKK. Afvigelsen skyldes primært lavere udgifter til vedligeholdelse. En del vedligeholdelse er blevet udskudt grundet corona-situationen, og vi forventer derfor væsentligt større udgifter til vedligeholdelse i fjerde kvartal. Herudover har udgifterne til vicevært, renholdelse m.v. været væsentligt lavere end budgetteret.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab, revision m.m., er på 12,7 mio. DKK mod budgetteret 12,4 mio. DKK.

Nettorenteudgifterne udgør 15,7 mio. DKK mod budgetteret 15,4 mio. DKK.

Værdiregulering 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 årets første ni måneder er det urealiserede kurstab steget med 6,3 mio. DKK, hvilket svarer til 0,6% af Net Asset Value.

Pr. 30. september 2020 er der dermed en negativ kursregulering af prioritetsgælden på 81,8 mio. DKK målt i forhold til kursen ved lånenes optagelse. Prioritetsgælden har en gennemsnitlig rente på 0,95% ekskl. bidragssats, og 73% af lånene har fast rente indtil 2025-2028. Den negative kursregulering af lånene vil alt andet lige reduceres hen over tid og forsvinde i takt med refinansieringen af lånene.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Den vejledende aktiekurs kan opgøres til 58.296 DKK pr. aktie pr. 30. september 2020. Der er den 30. september udbetalt ekstraordinært udbytte på 1.500 DKK pr. aktie.

Afkast på aktien for årets første 3 kvartaler kan hermed opgøres til 2,6%.

Ordinært resultat

	Regnskab år til dato	Forecast 2020	Regnskab 2019
I % af investeret kapital	4,7%	6,1%	5,7%
I % af egenkapital primo året	3,8%	4,9%	4,5%

Lejetomgang

	September 2020	2019
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	0,6%	0,8%

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	30. september 2020	31. december 2019
Vejledende aktiekurs ultimo*	58.296 DKK	58.257 DKK
Samlet afkast i %**	2,6%	5,5%

*Den benyttede ejendomsvurdering er pr. ultimo 2019, idet selskabets ejendomme alene vurderes til dagsværdi i forbindelse med årsregnskabet.
** Tallene viser det samlede afkast for perioden inkl. udbetalt udbytte.

Forventninger til 2020

Forventning til ordinært resultat

Der forventes for 2020 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på 51,8 mio. DKK, svarende til 6,1% af den investerede kapital, hvilket er 2,8 mio. DKK lavere end budgettet.

Selskabet har to byggeprojekter i henholdsvis Horsens og Glostrup. Byggeriet i Horsens er så småt igangsat, mens byggeriet i Glostrup forventes at gå i gang primo 2021. Den samlede projektsum udgør 350 mio. DKK og projekterne forventes færdige i 2022.

Der forventes fortsat ikke nogen væsentlig effekt af COVID-19 for resten af året. Der er fortsat ikke tegn på, at COVID-19-krisen har påvirket priserne på boligudlejningsejendomme negativt.

Der forventes en positiv værdiregulering på ejendommene i forbindelse med årsafslutningen.

Budget 2021

Der forventes for 2021 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på 56,8 mio. DKK svarende til 5,3% af egenkapitalen.

Core Bolig VI

3. kvartal 2020

RESULTATOPGØRELSE (DKK '000)	År til dato									2019
			1. kvt.	2. kvt.	3. kvt.	4. kvt.	I alt	Budget	Δ	
		(Budget)				(Forecast)				
Lejeindtægter - bolig	91.535	93.238	30.089	30.342	31.104	31.215	**122.750**	124.864		119.891
Lejeindtægter - erhverv	389	450	129	130	130	150	**539**	600		512
Lejeindtægter - anden	816	650	283	227	307	211	**1.027**	867		1.020
Lejeindtægter	**92.740**	**94.338**	**30.501**	**30.698**	**31.540**	**31.576**	**124.316**	**126.331**	-2%	**121.423**
Vedligehold	-7.229	-8.121	-2.002	-2.356	-2.870	-4.294	**-11.523**	-10.505		-10.544
Ejendomsskatter og forsikring	-6.635	-6.966	-2.195	-2.179	-2.262	-2.202	**-8.837**	-9.288		-10.178
Fællesudgifter ejerforeninger	-3.696	-3.359	-1.085	-1.305	-1.305	-1.196	**-4.892**	-4.478		-4.411
Forbrugsudgifter	-3.190	-3.239	-971	-1.044	-1.175	-1.108	**-4.298**	-4.319		-4.322
Vicevært, renholdelse m.v.	-2.665	-3.113	-898	-873	-894	-894	**-3.558**	-4.151		-4.301
Tab på lejedebitorer	-473	-914	-4	-27	-442	-305	**-778**	-1.219		-649
Hensat til tab på lejedebitorer	-244	0	-210	-277	243	0	**-244**	0		-583
Inkasso- og advokat	-63	-150	-7	-53	-3	-50	**-113**	-200		-197
Administrator	0	0	0	0	0	0	**0**	0		0
Gebyrer og div omk.	-303	-375	-51	-96	-156	-125	**-428**	-500		-568
Driftsomk.	**-24.497**	**-26.237**	**-7.423**	**-8.211**	**-8.864**	**-10.174**	**-34.671**	**-34.660**	0%	**-35.752**
Nettolejeindtægter	**68.242**	**68.100**	**23.078**	**22.488**	**22.676**	**21.402**	**89.644**	**91.671**	**-2%**	**85.671**
Management fee	-11.699	-11.558	-3.931	-3.858	-3.910	-3.909	**-15.608**	-15.418		-15.794
Regnskab og revision	-275	-297	-80	-86	-108	-99	**-374**	-396		-400
Bestyrelse	-244	-234	-78	-62	-104	-78	**-322**	-312		-308
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-466	-278	-232	-124	-110	-293	**-759**	-570		-593
Administration	**-12.684**	**-12.367**	**-4.321**	**-4.130**	**-4.232**	**-4.379**	**-17.063**	**-16.697**	2%	**-17.095**
Resultat før finansielle poster	**55.559**	**55.733**	**18.757**	**18.358**	**18.444**	**17.023**	**72.582**	**74.974**	-3%	**68.576**
Renteindtægter, indlån	-84	0	-14	-43	-27	-25	**-109**	0		2.167
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-15.630	-15.366	-5.233	-5.220	-5.178	-5.082	**-20.711**	-20.340		-22.546
Øvrige finansielle poster	0	0	0	0	0	0	**0**	0		-10
Finansielle poster - netto	**-15.714**	**-15.366**	**-5.246**	**-5.263**	**-5.205**	**-5.107**	**-20.821**	**-20.340**	2%	**-20.388**
Ordinært resultat	**39.845**	**40.367**	**13.511**	**13.095**	**13.239**	**11.917**	**51.761**	**54.634**	-5%	**48.187**
i % af investeret kapital	4,68%	4,74%	1,59%	1,54%	1,55%	1,40%	6,08%	6,41%		5,66%
i % af egenkapital	3,77%	3,82%	1,28%	1,24%	1,25%	1,13%	4,89%	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	**39.845**	**40.367**	**13.511**	**13.095**	**13.239**	**11.917**	**51.761**	**54.634**	-5%	**81.450**
i % af egenkapital	3,77%	3,82%	1,28%	1,24%	1,25%	1,13%	4,89%	5,17%		7,55%
Skat	-8.766	-8.881	-2.972	-2.881	-2.913	-2.622	**-11.387**	-12.020		-17.611
Periodens resultat	**31.079**	**31.486**	**10.538**	**10.214**	**10.327**	**9.295**	**40.374**	**42.615**	**-5%**	**63.839**
i % af egenkapital	2,94%	2,98%	1,00%	0,97%	0,98%	0,88%	3,82%	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

3. 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)		
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.	319	600	12	129	319	369	600	266.479
Tilgange, modernisering og ombygninger	3.697	7.276	459	872	3.697	7.340	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	**2.360.716**	**2.364.576**	**2.357.170**	**2.357.701**	**2.360.716**	**2.364.409**	**2.366.550**	**2.356.700**
Investeringsejendomme under opførelse	**24.842**	**69.847**	**0**	**22.176**	**24.842**	**29.110**	**106.642**	**0**
Tilgodehavende leje	2.545	2.599	2.775	2.927	2.545	2.545	2.599	2.599
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-1.682	-1.438	-1.648	-1.925	-1.682	-1.682	-1.438	-1.438
Lejetilgodehavender	**863**	**1.161**	**1.127**	**1.002**	**863**	**863**	**1.161**	**1.161**
Andre tilgodehavender	26.167	842	185	50.325	26.167	26.167	842	842
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	0	0	0	0	0	0	0	333
Periodeafgrænsningsposter	4.384	3.700	5.227	2.252	4.384	1.000	1.000	2.006
Andre tilgodehavender	**30.552**	**4.542**	**5.412**	**52.577**	**30.552**	**27.167**	**1.842**	**3.181**
Likvide beholdninger	**13.990**	**17.309**	**29.987**	**8.331**	**13.990**	**13.153**	**5.329**	**5.500**
Aktiver i alt	**2.430.962**	**2.457.435**	**2.393.696**	**2.441.787**	**2.430.962**	**2.434.702**	**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)		
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	31.079	31.486	10.538	20.752	31.079	40.374	42.615	63.839
Betalt udbytte	-25.500	-42.500	0	0	-25.500	-25.500	-42.500	-85.000
Egenkapital	**1.063.115**	**1.046.522**	**1.068.074**	**1.078.288**	**1.063.115**	**1.072.410**	**1.057.650**	**1.057.536**
Udskudt skat	59.733	57.669	57.669	59.733	59.733	59.733	57.669	57.669
Lovpligtig hensættelse til vedligehold	858	826	825	844	858	873	826	826
Hensatte forpligtelser	**60.591**	**58.495**	**58.494**	**60.577**	**60.591**	**60.606**	**58.495**	**58.495**
Ansvarlige lån fra komplementarer	100	100	100	100	100	100	100	100
Realkreditlån	1.243.608	1.295.571	1.168.638	1.243.593	1.243.608	1.243.605	1.295.441	1.168.755
Banklån	0	0	0	0	0	0	0	0
Langfristet gæld	**1.243.708**	**1.295.671**	**1.168.738**	**1.243.693**	**1.243.708**	**1.243.705**	**1.295.541**	**1.168.855**
Bankkreditter	0	0	48.472	0	0	0	18.000	32.314
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.296	2.497	2.216	9.219	9.296	9.296	2.497	2.497
Selskabsskat	5.985	6.100	192	3.072	5.985	174	691	0
Varmeregnskaber	762	500	1.907	303	762	1.000	1.000	1.567
Deposita og forudbetalt leje	46.512	46.287	44.950	45.807	46.512	46.512	46.287	43.915
Anden gæld	994	1.363	654	828	994	1.000	1.363	1.363
Kortfristet gæld	**63.549**	**56.747**	**98.390**	**59.229**	**63.549**	**57.981**	**69.838**	**81.656**
Passiver i alt	**2.430.962**	**2.457.435**	**2.393.696**	**2.441.787**	**2.430.962**	**2.434.702**	**2.481.524**	**2.366.542**

NET ASSET VALUE (Fair Value)						
Regnskabsmæssig egenkapital	1.063.115		1.068.074	1.078.288	1.063.115	1.072.410		1.057.536
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-81.787		-64.639	-78.187	-81.787	-81.787		-75.500
Performance fee	-10.620		-10.620	-10.620	-10.620	-10.620		-10.620
Skatteeffekt	20.330		16.557	19.538	20.330	20.330		18.946
	991.037		**1.009.372**	**1.009.019**	**991.037**	**1.000.332**		**990.362**
NØGLETAL								
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	62.536		62.828	63.429	62.536	63.083		62.208
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	58.296		59.375	59.354	58.296	58.843		58.257
Loan to Value**	56%		54%	56%	56%	55%		54%

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

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