

Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab

Regnskabsrapport for 1. kvartal 2022

Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for 1. kvartal udgør 19,9 mio. DKK mod budgetteret 20,0 mio. DKK. Resultatet svarer til et afkast på 2,0% af den oprindeligt investerede kapital eller 1,1% af egenkapitalen.

Lejeindtægterne andrager 44,3 mio. DKK, hvilket er 0,6 mio. DKK højere end budgetteret. Tomgangen har været lavere end budgetteret, idet især førstegangsudlejningen af lejlighederne i Lækrogen er gået hurtigere end forventet.

De samlede driftsomkostninger er 13,2 mio. DKK, hvilket er 0,4 mio. DKK højere end budgetteret. Afvigelsen skyldes primært øgede udgifter til vicevært.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab m.m., er på 4,4 mio. DKK, hvilket er 0,2 mio. DKK højere end budgetteret.

Nettorenteudgifterne udgør 6,8 mio. DKK, hvilket er 0,2 mio. DKK højere end budgetteret.

Særlige poster

Salg af ejerlejligheder

Der er solgt tre ejerlejligheder i Vejlesøparken og en ejerlejlighed i Sankt Gertrudsstræde i 1. kvartal 2022. Der er realiseret en avance på 7,2 mio. DKK i forhold til anskaffelsessummen. Der er tilbageført værdiregulering for samme lejligheder vedr. tidligere år for 2,9 mio. DKK, hvilket efterlader en avance på 4,2 mio. DKK i forhold til valutavurderingen pr. 31. december 2021.

Værdiansættelse af ejendomme

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

Resultat for 1. kvartal

Resultat efter skat udgør 23,3 mio. DKK, svarende til 1,3% af egenkapitalen primo.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Værdiregulering af realkreditlån

Som følge af rentestigninger i første kvartal er det urealiserede kurstab faldet med 45,0 mio. DKK, hvilket har påvirket afkastet positivt med 2,2%.

Pr. 31. marts 2022 er der hermed en negativ kursregulering af prioritetsgælden på 43,8 mio. DKK målt i forhold til kursen ved lånenes optagelse. Dette kurstab vil alt andet lige reduceres hen over tiden og forsvinder i takt med refinansiering af lånene, som sker i årene 2027 og 2028.

Ordinært resultat

	Regnskab 1. kvartal 2022	Forecast 2022	Regnskab 2021
I % af investeret kapital	2,0%	7,9%	6,0%
I % af egenkapital primo året	1,1%	4,3%	3,9%

Lejetomgang

	Marts 2022	December 2021
Tomgang i antal lejemaal i % af samlet antal	0,2%	0,2%

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	2022	2021
Kommanditaktieselskab		
Vejledende aktiekurs ultimo	89.414 DKK	85.996 DKK
Samlet afkast i %	4,0%	25,9%
Investoraktieselskaber		
Vejledende aktiekurs ultimo (gennemsnit)	79.024 DKK*	79.024 DKK*
Samlet afkast i %	3,4%	21,6%

* Aktiekurserne for de forskellige investoraktieselskaber varierer med +/- 100 DKK pga. individuelle forhold. Der er derfor her anvendt et gennemsnit. Kurserne og afkastene er primært lavere, fordi investoraktieselskaberne afholder selskabsskatten, og der er hensat til udskudt skat.

Udvikling i aktiekursen for investoraktieselskaberne

Den vejledende aktiekurs kan opgøres til 79.024 DKK pr. 31. marts 2022. Herfra skal fragå det udbetalte udbytte i april 2022 på mellem 3.900 – 4.200 DKK pr. aktie for investorselskaberne. Dermed bliver kursen pr. aktie efter udbytte 77.644 DKK pr. aktie (gennemsnitligt).

Afkast på aktien for første kvartal kan opgøres til 3,4%, hvilket kan henføres til både den regulære drift samt den betydelige positive værdiregulering på realkreditlånene

Forventninger til 2022

Der forventes for 2022 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på ca. 79 mio. DKK, svarende til 7,9% af den oprindeligt investerede kapital eller 4,3% af egenkapitalen.

Core Bolig VIII

1. kvartal 2022

RESULTATOPGØRELSE
(DKK '000)

	År til dato						2021		Δ
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget	
	(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)				
Lejeindtægter - bolig	42.550	42.202	42.550	42.188	42.103	42.018	168.858	168.510	136.505
Lejeindtægter - erhverv	914	904	914	951	997	997	3.859	3.849	3.760
Lejeindtægter - anden	866	600	866	600	600	600	2.665	2.398	2.833
Lejeindtægter	44.330	43.705	44.330	43.738	43.700	43.614	175.382	174.757	0%
Vedligehold	-1.815	-2.014	-1.815	-2.134	-2.134	-2.134	-8.218	-8.056	-7.130
Ejendomsskatter og forsikring	-3.519	-3.506	-3.519	-3.500	-3.493	-3.487	-13.999	-13.986	-10.416
Fællesudgifter ejerforeninger	-4.042	-3.981	-4.042	-3.951	-3.922	-3.893	-15.809	-15.748	-15.727
Forbrugsudgifter	-963	-858	-963	-858	-858	-858	-3.536	-3.430	-3.392
Vicevært, renholdelse m.v.	-1.175	-874	-1.175	-874	-874	-874	-3.797	-3.495	-3.045
Tab på lejede bitorer	-17	0	-17	0	0	0	-17	0	-691
Hensat til tab på lejede bitorer	-91	-213	-91	-213	-213	-213	-728	-850	185
Inkasso- og advokat	-5	-30	-5	-30	-30	-30	-95	-120	-142
Administrator	-1.472	-1.310	-1.472	-1.310	-1.310	-1.310	-5.402	-5.241	-5.352
Gebyrer og div omk.	-145	-89	-145	-89	-89	-89	-411	-355	-469
Driftsomk.	-13.245	-12.873	-13.245	-12.958	-12.923	-12.887	-52.012	-51.280	1%
Nettolejeindtægter	31.086	30.832	31.086	30.780	30.777	30.727	123.370	123.477	0%
Management fee	-4.045	-4.030	-4.045	-4.009	-4.009	-4.026	-16.089	-16.111	-13.283
Regnskab og revision	-103	-103	-103	-103	-103	-103	-411	-411	-479
Bestyrelse	0	0	0	-180	0	-180	-360	-360	-358
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-271	-96	-271	-96	-96	-96	-558	-463	-491
Administration	-4.419	-4.229	-4.419	-4.387	-4.207	-4.404	-17.418	-17.344	0%
Resultat før finansielle poster	26.667	26.603	26.667	26.392	26.570	26.323	105.952	106.133	0%
Renteindtægter, indlån	47	34	47	33	33	33	147	133	3.004
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-6.856	-6.720	-6.856	-6.704	-6.670	-6.684	-26.914	-27.222	-25.527
Øvrige finansielle poster	-3	0	-3	0	0	0	-3	0	0
Finansielle poster - netto	-6.812	-6.686	-6.812	-6.670	-6.638	-6.650	-26.770	-27.089	-1%
Ordinært resultat	19.855	19.917	19.855	19.722	19.932	19.673	79.182	79.043	0,2%
i % af investeret kapital	1,98%	1,99%	1,98%	1,97%	1,99%	1,96%	7,90%	7,88%	5,96%
i % af egenkapital	1,08%	1,08%	1,08%	1,07%	1,08%	1,07%	4,30%	4,29%	3,90%
Ejendomme, værdireguleringer	-2.899	-2.928	-2.899	-3.226	-3.617	-2.928	-12.669	-11.712	266.894
Salg af lejligheder, salgssum - ansk.sum	7.205	6.566	7.205	6.587	9.118	6.449	29.360	26.265	23.200
Salg af ejendomme, salgssum - ansk.sum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kurstab ved indfrielse af prioritetsgæld	-58	0	-58	-53	-53	-53	-216	-210	-278
Særlige poster i alt	4.248	3.638	4.248	3.308	5.449	3.469	16.474	14.344	15%
Resultat før skat	24.103	23.556	24.103	23.031	25.381	23.142	95.657	93.387	2%
i % af egenkapital	1,31%	1,28%	1,31%	1,25%	1,38%	1,26%	5,19%	5,07%	22,82%
Skat	-838	-838	-838	-838	-838	-838	-3.351	-3.351	-4.150
Periodens resultat	23.265	22.718	23.265	22.193	24.544	22.304	92.306	90.036	3%
i % af egenkapital	1,26%	1,23%	1,26%	1,20%	1,33%	1,21%	5,01%	4,89%	22,55%

Resultat i % af investeret kapital beregnes som: 'Resultat' divideret med 'investeret kapital' (DKK 1002.000.000).

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 VIII

1. kvartal 2022

BALANCE
(DKK '000)

	År til dato		2021				Budget (31/12)	(31/12)
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.		
AKTIVER		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)		
Investeringsejendomme - primo	3.998.600	3.998.600	3.998.600	3.998.600	3.998.600	3.998.600	3.998.600	2.947.000
Tilgange, anskaffelsessumme og omk.	120	0	120	120	120	120	0	800.882
Tilgange, modernisering og ombygninger	2.688	2.751	2.688	6.264	9.841	13.417	10.830	17.440
Afgange	-7.539	-7.325	-7.539	-15.623	-24.583	-31.908	-29.301	-33.614
Værdireg. til dagsværdi	-2.899	-2.928	-2.899	-6.125	-9.741	-12.669	-11.712	266.892
Investeringsejendomme	3.990.971	3.991.098	3.990.971	3.983.237	3.974.236	3.967.559	3.968.418	3.998.600
Investeringsejendomme under opførelse	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilgodehavende leje	1.228	1.005	1.228	1.228	1.228	1.228	1.005	1.005
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-763	-672	-763	-763	-763	-763	-672	-672
Lejetilgodehavender	465	333	465	465	465	465	333	333
Andre tilgodehavender	12.615	12.287	12.615	7.552	7.519	7.485	7.187	12.320
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	158	158	158	158	158	158	158	158
Periodeafgrænsningsposter	5.332	3.103	5.332	248	2.855	0	0	1.358
Andre tilgodehavender	18.106	15.549	18.106	7.959	10.532	7.643	7.345	13.835
Likvide beholdninger	26.981	10.719	26.981	7.751	31.239	52.314	45.228	30.233
Aktiver i alt	4.036.523	4.017.699	4.036.523	3.999.411	4.016.472	4.027.981	4.021.323	4.043.001

	År til dato		2021				Budget (31/12)	(31/12)
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.		
PASSIVER		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)		
Kommanditaktiekapital	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Overført resultat tidligere år og frie reserver	1.342.306	1.342.311	1.342.306	1.342.306	1.342.306	1.342.306	1.342.311	1.031.862
Overført årets resultat og poster på EK	23.265	22.666	23.265	45.458	70.001	92.306	90.036	345.449
Betalt udbytte	0	0	0	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-35.000
Egenkapital	1.865.571	1.864.976	1.865.571	1.787.764	1.812.308	1.834.612	1.832.347	1.842.311
Udskudt skat	16.140	16.140	16.140	16.978	17.816	18.653	18.653	15.302
Lovpligtig hensættelse til vedligehold	3.517	3.564	3.517	3.517	3.517	3.517	3.564	3.564
Hensatte forpligtelser	19.658	19.704	19.658	20.495	21.333	22.171	22.217	18.867
Ansvarlige lån fra komplementarer	100	100	100	100	100	100	100	100
Realkreditlån	2.050.625	2.048.482	2.050.625	2.100.088	2.091.767	2.085.134	2.085.669	1.980.082
Banklån	0	0	0	0	0	0	0	0
Langfristet gæld	2.050.725	2.048.582	2.050.725	2.100.188	2.091.867	2.085.234	2.085.769	1.980.182
Bankkreditter	13.650	0	13.650	0	0	0	0	89.885
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.146	3.203	2.146	2.146	2.146	2.146	2.860	27.875
Selskabsskat	0	0	0	0	0	0	0	0
Varmeregnskaber	1.968	1.840	1.968	1.968	1.968	1.968	1.840	1.840
Deposita og forudbetalt leje	66.269	64.090	66.269	66.269	66.269	66.269	64.090	64.090
Anden gæld	16.537	15.303	16.537	20.582	20.582	15.582	12.200	17.951
Kortfristet gæld	100.569	84.436	100.569	90.964	90.964	85.964	80.990	201.642
Passiver i alt	4.036.523	4.017.699	4.036.523	3.999.411	4.016.472	4.027.981	4.021.323	4.043.001

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	1.865.571		1.865.571	1.787.764	1.812.308	1.834.612		1.842.311
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-43.849		-43.849	-40.759	-37.669	-34.579		-88.798
Performance fee	-33.446		-33.446	-33.140	-32.653	-32.506		-33.591
	1.788.276		1.788.276	1.713.865	1.741.986	1.767.527		1.719.922

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	93.279		93.279	89.388	90.615	91.731		92.116
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	89.414		89.414	85.693	87.099	88.376		85.996
Loan to Value**	53%		53%	54%	54%	53%		54%

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

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