

Core Bolig VI Investoraktieselskab nr. 1

Regnskabsrapport 1. kvartal 2022

Det ordinære resultat

Det ordinære resultat før skat i 1. kvartal blev 14,6 mio. DKK, mod budgetteret 14,5 mio. DKK. Resultatet svarer til et afkast på 1,72% af den investerede kapital.

Lejeindtægterne androg 32,9 mio. DKK, hvilket er 0,3 mio. DKK højere end budgetteret. I marts 2022 er tomgangen midlertidig steget fra 0,1% til 0,5%, hvilket skyldes tre lejligheder under renovering samt fire lejligheder i Tvedvej, hvor genudlejningen har trukket en ekstra måned. Tomgangen er derfor fortsat meget lavt.

De samlede driftsomkostninger var 9,2 mio. DKK, hvilket var 0,1 mio. DKK lavere end budgetteret.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab m.m., blev 4,2 mio. DKK, hvilket svarer til budgettet.

Nettorenteudgifterne udgjorde 4,6 mio. DKK, hvilket var 0,3 mio. DKK højere 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 40,4 mio. DKK, hvilket har påvirket afkastet positivt med 3,3%.

Pr. 31. marts 2022 er der dermed en negativ kursregulering af prioritetsgælden på 10,8 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 primært sker i årene 2025-2028.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Den vejledende aktiekurs er opgjort til 72.569 DKK pr. aktie pr. 31. marts 2022. Fratrækkes det udbetalte udbytte i april 2022 på 2.400 DKK pr. aktie, er kursen herefter 70.169 DKK pr. aktie.

Afkast på aktien for første kvartal kan opgøres til 3,6%, hvilket kan henføres til både den regulære drift samt værdiregulering på realkreditlånene.

Ordinært resultat

	1. kvartal 2022	Forecast 2022	Regnskab 2021
I % af investeret kapital	1,72%	6,8%	6,9%
I % af egenkapital primo året	1,2%	4,6%	5,2%

Lejetomgang

	Marts 2022	December 2021
Tomgang i antal lejemaal i % af samlet antal*	0,5%	0,1%

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	31. marts 2022	31. december 2021
Vejledende aktiekurs ultimo*	72.569 DKK	70.042 DKK
Samlet afkast i %*	3,6%	17,3%

* Den benyttede ejendomsvurdering er pr. ultimo 2021, idet selskabets ejendomme alene vurderes til dagsværdi i forbindelse med årsregnskabet.

Forventninger til 2022

Der forventes for 2022 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på 57,6 mio. DKK, svarende til 6,8% af den investerede kapital, hvilket er 0,7 mio. DKK lavere end budgettet.

Byggeriet af ejendommen på Honnørkajen i Horsens blev påbegyndt i 2020. Byggeriet vil pågå i hele 2022 og forventes afsluttet i starten af 2023.

Byggeriet af ejendommen Gårdhaven, som blev påbegyndt i april måned 2021, forventes afsluttet i august 2022.

Core Bolig VI

1. kvartal 2022

RESULTATOPGØRELSE
(DKK '000)

	Ar til dato						2021		Δ	
		(Budget)	1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget		
			(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)					
Lejeindtægter - bolig	32.490	32.317	32.490	32.317	32.317	33.713	130.838	130.665	127.461	
Lejeindtægter - erhverv	134	131	134	131	131	131	528	525	523	
Lejeindtægter - anden	323	228	323	228	228	228	1.007	912	1.112	
Lejeindtægter	32.947	32.677	32.947	32.677	32.677	34.072	132.373	132.103	0%	129.095
Vedligehold	-3.091	-3.158	-3.091	-3.523	-3.523	-3.453	-13.589	-12.771	-9.808	
Ejendomsskatter og forsikring	-2.408	-2.374	-2.408	-2.374	-2.374	-2.502	-9.658	-9.624	-9.199	
Fællesudgifter ejerforeninger	-1.156	-1.174	-1.156	-1.174	-1.174	-1.185	-4.689	-4.706	-4.704	
Forbrugsudgifter	-1.088	-1.028	-1.088	-1.028	-1.028	-1.087	-4.231	-4.171	-4.087	
Vicevært, renholdelse m.v.	-1.045	-1.153	-1.045	-955	-955	-1.203	-4.159	-4.267	-4.387	
Tab på lejedebitorer	-45	-237	-45	-237	-237	-237	-757	-949	-276	
Hensat til tab på lejedebitorer	-273	0	-273	0	0	0	-273	0	-655	
Inkasso- og advokat	-18	-50	-18	-50	-50	-50	-168	-200	-235	
Administrator	-1	0	-1	0	0	0	-1	0	-2	
Gebyrer og div omk.	-60	-125	-60	-125	-125	-125	-435	-500	-295	
Driftsomk.	-9.187	-9.299	-9.187	-9.466	-9.466	-9.842	-37.961	-37.188	2%	-33.649
Nettlejeindtægter	23.760	23.378	23.760	23.211	23.211	24.231	94.412	94.915	-1%	95.446
Management fee	-4.216	-4.311	-4.216	-4.314	-4.466	-4.630	-17.626	-17.721	-16.176	
Regnskab og revision	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-401	-401	-432	
Bestyrelse	-79	-79	-79	-79	-79	-79	-315	-315	-311	
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-109	-87	-109	-79	-145	-299	-633	-611	-694	
Administration	-4.505	-4.577	-4.505	-4.572	-4.791	-5.108	-18.975	-19.048	0%	-17.614
Resultat før finansielle poster	19.256	18.801	19.256	18.639	18.420	19.123	75.437	75.867	-1%	77.832
Renteindtægter, indlån	815	989	815	1.013	1.013	1.013	3.855	4.029	2.099	
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-5.446	-5.336	-5.446	-5.429	-5.420	-5.403	-21.697	-21.588	-21.746	
Øvrige finansielle poster	0	0	0	0	0	0	0	0	676	
Finansielle poster - netto	-4.631	-4.348	-4.631	-4.415	-4.407	-4.389	-17.842	-17.559	2%	-18.971
Ordinært resultat	14.625	14.453	14.625	14.223	14.013	14.734	57.595	58.308	-1%	58.861
i % af investeret kapital	1,72%	1,70%	1,72%	1,67%	1,64%	1,73%	6,76%	6,84%	6,91%	
i % af egenkapital	1,17%	1,16%	1,17%	1,14%	1,12%	1,18%	4,62%	4,67%	5,23%	
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	0	0	0	0	0	149.073	
Særlige poster i alt	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	149.073
Resultat før skat	14.625	14.453	14.625	14.223	14.013	14.734	57.595	58.308	-1%	207.934
i % af egenkapital	1,17%	1,16%	1,17%	1,14%	1,12%	1,18%	4,62%	4,67%	18,49%	
Skat	-3.217	-3.180	-3.217	-3.129	-3.083	-3.241	-12.671	-12.828	-45.806	
Periodens resultat	11.407	11.273	11.407	11.094	10.930	11.492	44.924	45.480	-1%	162.128
i % af egenkapital	0,91%	0,90%	0,91%	0,89%	0,88%	0,92%	3,60%	3,65%	14,42%	

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 2022

BALANCE (DKK '000)	År til dato		2022				Budget (31/12)	2021 (31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
AKTIVER		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)		
Investeringsejendomme - primo	2.558.700	2.558.700	2.558.700	2.558.700	2.558.700	2.558.700	2.558.700	2.430.800
Tilgange, anskaffelsessummer og omk.	13.123	13.000	13.123	13.123	210.884	210.884	197.908	6
Tilgange, modernisering og ombygninger	940	1.550	940	2.617	4.295	5.972	6.200	6.395
Afgange	0	0	0	0	0	0	0	0
Værdireg. til dagsværdi	0	0	0	0	0	0	0	121.499
Investeringsejendomme	2.572.763	2.573.250	2.572.763	2.574.441	2.773.879	2.775.556	2.762.808	2.558.700
Investeringsejendomme under opførelse	296.198	287.837	296.198	336.253	169.014	182.549	175.489	245.600
Tilgodehavende leje	3.859	3.464	3.859	3.859	3.859	3.859	3.464	3.464
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-2.604	-2.331	-2.604	-2.604	-2.604	-2.604	-2.331	-2.331
Lejetilgodehavender	1.255	1.133	1.255	1.255	1.255	1.255	1.133	1.133
Andre tilgodehavender	2.933	2.476	2.933	2.933	2.933	2.933	2.476	2.476
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	970	1.038	970	0	0	0	0	886
Periodeafgrænsningsposter	3.146	4.200	3.146	2.000	3.700	1.000	1.000	382
Andre tilgodehavender	7.048	7.714	7.048	4.933	6.633	3.933	3.476	3.744
Likvide beholdninger	864	229	864	1.159	31.210	37.425	30.168	5.133
Aktiver i alt	2.878.128	2.870.164	2.878.128	2.918.040	2.981.991	3.000.718	2.973.075	2.814.310

PASSIVER	År til dato		2022				Budget (31/12)	2021 (31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)		
Kommanditiekapital	425.000	425.000	425.000	425.000	425.000	425.000	425.000	425.000
Overført resultat tidligere år og frie reserver	822.436	822.436	822.436	822.436	822.436	822.436	822.436	699.408
Overført årets resultat og poster på EK	11.407	11.273	11.407	22.502	33.432	44.924	45.480	162.128
Betalt udbytte	0	0	0	-40.800	-40.800	-40.800	-40.800	-39.100
Egenkapital	1.258.843	1.258.709	1.258.843	1.229.137	1.240.068	1.251.560	1.252.116	1.247.436
Udskudt skat	115.749	115.749	115.749	115.749	115.749	115.749	115.749	115.749
Lovpligtig hensættelse til vedligehold	693	712	693	693	693	693	712	712
Hensatte forpligtelser	116.441	116.461	116.441	116.441	116.441	116.441	116.461	116.461
Ansvarlige lån fra komplementarer	100	100	100	100	100	100	100	100
Realkreditlån	1.328.394	1.328.440	1.328.394	1.357.854	1.474.055	1.474.061	1.358.458	1.328.434
Langfristet gæld	1.328.494	1.328.540	1.328.494	1.357.954	1.474.155	1.474.161	1.358.558	1.328.534
Bankkreditter	100.757	92.593	100.757	138.755	79.384	91.846	169.618	48.027
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.892	24.484	21.892	21.892	15.000	15.000	24.484	24.484
Selskabsskat	0	0	0	2.160	5.242	9	135	0
Varmeregnskaber	1.436	1.000	1.436	1.436	1.436	1.436	1.000	991
Deposita og forudbetalt leje	49.219	47.792	49.219	49.219	49.219	49.219	50.118	47.792
Anden gæld	1.046	585	1.046	1.046	1.046	1.046	585	585
Kortfristet gæld	174.349	166.453	174.349	214.507	151.327	158.556	245.940	121.879
Passiver i alt	2.878.128	2.870.164	2.878.128	2.918.040	2.981.991	3.000.718	2.973.075	2.814.310

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	1.258.843	1.258.843	1.229.137	1.240.068	1.251.560	1.247.436
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-10.839	-10.839	-10.839	-10.839	-10.839	-51.278
Performance fee	-21.436	-21.436	-21.436	-21.436	-21.436	-21.436
Skatteeffekt heraf	7.101	7.101	7.101	7.101	7.101	15.997
	1.233.668	1.233.668	1.203.963	1.214.893	1.226.385	1.190.719

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	74.050	74.050	72.302	72.945	73.621	73.379
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	72.569	72.569	70.821	71.464	72.140	70.042
Loan to Value**	50%	50%	52%	53%	53%	51%

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

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