

Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab

Regnskabsrapport for 1.-3. kvartal 2022

Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for 1.-3. kvartal udgør 60,4 mio. DKK mod budgetteret 59,4 mio. DKK. Resultatet svarer til et afkast på 6,0% af den investerede kapital.

Lejeindtægterne andrager 133,3 mio. DKK, hvilket er 2,2 mio. DKK højere end budgetteret. Udover lav tomgang, som har præget alle 3 kvartaler i 2022, er der opnået højere leje for genudlejninger for især Ørestad Syd og Bavneshøj Park.

De samlede driftsomkostninger er 39,0 mio. DKK, hvilket er 0,5 mio. DKK højere end budgetteret. Der er planlagt vedligeholdelse, som er rykket til 4. kvartal samt 2023 vedr. Slotshusene og Fiolgade for 0,4 mio. DKK. Lejetilgodehavender er steget med 0,5 mio. DKK, hvoraf der i kvartalet er reserveret netto 0,4 mio. DKK til tab. Tidligere hensættelser, som hovedsageligt er vedr. dødsboer, er tabsført for 0,1 mio. DKK. Trods lav tomgang har der i perioden været et meget højt antal genudlejninger, hvilket har medført høje omkostninger til administrator.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab m.m., er på 13,1 mio. DKK, hvilket er 0,2 mio. DKK højere end budgetteret.

Nettorenteudgifterne udgør 20,9 mio. DKK, hvilket er 0,6 mio. DKK højere end budgetteret. Effekten af rentestigning på de korte renter er for 3. kvartal 0,4 mio. DKK. Der er 25% af porteføljen, der har korte renter.

Særlige poster

Salg af ejerlejligheder

Der er solgt en ejerlejlighed i Elmely og en ejerlejlighed i Vejlesøparken i 3. kvartal 2022. Der er realiseret en avance på 2,1 mio. DKK i forhold til anskaffelsessummen. Der er tilbageført værdiregulering for samme lejligheder vedr. tidligere år for 0,9 mio. DKK, hvilket efterlader en avance på 1,5 mio. DKK i forhold til valuarvurderingen 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 3. kvartal

Resultat efter skat udgør 67,6 mio. DKK, svarende til 3,7% af egenkapitalen primo.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Værdiregulering af realkreditlån

Som følge af rentestigninger i 1.-3. kvartal 2022 er der en urealiseret kursgevinst på 106,7 mio. DKK mod et urealiseret kurstab på 88,8 mio. DKK pr. 31. december 2021.

Kursgevinsten på prioritetsgælden er målt i forhold til kursen ved lånenes optagelse. Denne kursgevinst vil alt andet lige reduceres over tid og forsvinder i takt med refinansiering af lånene, som sker i årene 2027-2028.

Ordinært resultat

	Regnskab 3.kvartal 2022	Forecast 2022	Regnskab 2021
I % af investeret kapital	6,0%	7,8%	6,0%
I % af egenkapital primo året	3,3%	4,3%	3,9%

Lejetomgang

	September 2022	December 2021
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	0,2%	0,2%

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	2022	2021
Kommanditaktieselskab		
Vejledende aktiekurs ultimo	94.036 DKK	85.996 DKK
Samlet afkast i %	15,2%	25,9%
Investoraktieselskaber		
Vejledende aktiekurs ultimo (gennemsnit)	85.203 DKK*	79.024 DKK*
Samlet afkast i %	12,9%	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 85.203 DKK pr. 30. september 2022.

Afkast på aktien for første kvartal kan opgøres til 12,9%, incl. en betydelige positiv værdiregulering på realkreditlånene. Den forventede negative værdiregulering af selskabets ejendomme indgår ikke heri.

Forventninger til 2022

Der forventes for 2022 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på ca. 78,5 mio. DKK, svarende til 7,8% af den oprindeligt investerede kapital eller 4,3% af egenkapitalen.

Der forventes en negativ værdiregulering på selskabets ejendomme i forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet.

Budget 2023

Der forventes et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på 71 mio. DKK, svarende til 3,9% af egenkapitalen eller 7,1% af den investerede kapital.

Core Bolig VIII

3. kvartal 2022

RESULTATOPGØRELSE (DKK '000)	År til dato						2021		Δ	
		(Budget)	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	I alt	Budget		
			(Forecast)							
Lejeindtægter - bolig	128.242	126.493	42.550	42.699	42.994	42.918	171.161	168.510	136.505	
Lejeindtægter - erhverv	2.832	2.852	914	942	976	997	3.830	3.849	3.760	
Lejeindtægter - anden	2.263	1.799	866	778	619	675	2.938	2.398	2.833	
Lejeindtægter	133.338	131.143	44.330	44.419	44.589	44.590	177.928	174.757	2%	143.098
Vedligehold	-5.142	-6.042	-1.815	-1.874	-1.453	-2.084	-7.226	-8.056	-7.130	
Ejendomsskatter og forsikring	-9.883	-10.499	-3.519	-3.174	-3.190	-3.134	-13.018	-13.986	-10.416	
Fællesudgifter ejerforeninger	-12.408	-11.854	-4.042	-4.345	-4.021	-4.050	-16.459	-15.748	-15.727	
Forbrugsudgifter	-2.839	-2.573	-963	-951	-925	-956	-3.795	-3.430	-3.392	
Vicevært, renholdelse m.v.	-2.902	-2.621	-1.175	-853	-873	-874	-3.775	-3.495	-3.045	
Tab på lejedeбитorer	-256	0	-17	-94	-145	0	-256	0	-691	
Hensat til tab på lejedeбитorer	-686	-638	-91	-138	-457	-213	-899	-850	185	
Inkasso- og advokat	-5	-90	-5	0	0	-30	-35	-120	-142	
Administrator	-4.693	-3.930	-1.472	-1.495	-1.727	-1.500	-6.193	-5.241	-5.352	
Gebyrer og div omk.	-226	-266	-145	26	-107	-89	-315	-355	-469	
Driftsomk.	-39.041	-38.513	-13.245	-12.898	-12.898	-12.930	-51.971	-51.280	1%	-46.180
Nettolejeindtægter	94.297	92.629	31.086	31.521	31.690	31.661	125.957	123.477	2%	96.918
Management fee	-12.088	-12.071	-4.045	-4.027	-4.016	-4.002	-16.090	-16.111	-13.283	
Regnskab og revision	-356	-308	-103	-110	-143	-103	-459	-411	-479	
Bestyrelse	-184	-180	0	-184	0	-180	-364	-360	-358	
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-458	-367	-271	-98	-89	-156	-614	-463	-491	
Administration	-13.087	-12.927	-4.419	-4.420	-4.248	-4.440	-17.528	-17.344	1%	-14.612
Resultat før finansielle poster	81.209	79.703	26.667	27.100	27.442	27.221	108.430	106.133	2%	82.306
Renteindtægter, indlån	143	100	47	46	50	33	177	133	3.004	
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-21.012	-20.390	-6.856	-7.014	-7.142	-9.159	-30.171	-27.222	-25.527	
Øvrige finansielle poster	-1	0	-3	0	2	0	-1	0	0	
Finansielle poster - netto	-20.869	-20.290	-6.812	-6.967	-7.090	-9.126	-29.995	-27.089	11%	-22.523
Ordinært resultat	60.340	59.413	19.855	20.133	20.352	18.095	78.435	79.043	-0,8%	59.784
i % af investeret kapital	6,02%	5,92%	1,98%	2,01%	2,03%	1,80%	7,82%	7,88%	5,96%	
i % af egenkapital	3,28%	3,22%	1,08%	1,09%	1,10%	0,98%	4,26%	4,29%	3,90%	
Ejendomme, værdireguleringer	-5.612	-8.784	-2.899	-1.790	-923	-640	-6.252	-11.712	266.894	
Salg af lejligheder, salgssum - ansk.sum	12.627	19.699	7.205	3.302	2.120	1.169	13.795	26.265	23.200	
Salg af ejendomme, salgssum - ansk.sum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Kurstab ved indfrielse af prioritetsgæld	285	0	-58	40	303	0	285	-210	-278	
Særlige poster i alt	7.300	10.915	4.248	1.552	1.501	528	7.828	14.344	-45%	289.816
Resultat før skat	67.640	70.328	24.103	21.685	21.852	18.623	86.263	93.387	-8%	349.599
i % af egenkapital	3,67%	3,82%	1,31%	1,18%	1,19%	1,01%	4,68%	5,07%	22,82%	
Skat	-2.514	-2.513	-838	-838	-838	-838	-3.352	-3.351	-4.150	
Periodens resultat	65.126	67.815	23.265	20.847	21.014	17.786	82.912	90.036	-8%	345.449
i % af egenkapital	3,54%	3,68%	1,26%	1,13%	1,14%	0,97%	4,50%	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

3. kvartal 2022

BALANCE (DKK '000)	År til dato		2022				2021	
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	Budget (31/12)	(31/12)
AKTIVER		(Budget)				(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, anskaffelsessummer og omk.	163	0	120	157	163	163	0	800.882
Tilgange, modernisering og ombygninger	4.786	8.254	2.688	3.694	4.786	7.362	10.830	17.440
Afgange	-14.620	-21.975	-7.539	-12.007	-14.620	-16.039	-29.301	-33.614
Værdireg. til dagsværdi	-5.607	-8.784	-2.899	-4.687	-5.607	-6.247	-11.712	266.892
Investeringsejendomme	3.983.321	3.976.094	3.990.971	3.985.757	3.983.321	3.983.839	3.968.418	3.998.600
Tilgodehavende leje	2.162	1.005	1.228	1.676	2.162	2.162	1.005	1.005
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-1.321	-672	-763	-901	-1.321	-1.321	-672	-672
Lejetilgodehavender	841	333	465	775	841	841	333	333
Andre tilgodehavender	4.561	7.221	12.615	9.340	4.561	4.527	7.187	12.320
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	149	158	158	149	149	149	158	158
Periodeafgrænsningsposter	4.888	2.855	5.332	2.434	4.888	0	0	1.358
Andre tilgodehavender	9.598	10.234	18.106	11.923	9.598	4.676	7.345	13.835
Likvide beholdninger	9.394	21.053	26.981	19.552	9.394	10.778	45.228	30.233
Aktiver i alt	4.003.155	4.007.713	4.036.523	4.018.008	4.003.155	4.000.134	4.021.323	4.043.001

PASSIVER	År til dato		2022				2021	
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	Budget (31/12)	(31/12)
		(Budget)				(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	65.126	67.658	23.265	44.112	65.126	82.912	90.036	345.449
Betalt udbytte	-100.000	-100.000	0	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-35.000
Egenkapital	1.807.432	1.809.968	1.865.571	1.786.418	1.807.432	1.825.218	1.832.347	1.842.311
Udskudt skat	17.816	17.815	16.140	16.978	17.816	18.654	18.653	15.302
Lovpligtig hensættelse til vedligehold	3.608	3.564	3.517	3.528	3.608	3.608	3.564	3.564
Hensatte forpligtelser	21.425	21.380	19.658	20.506	21.425	22.262	22.217	18.867
Ansvarlige lån fra komplementarer	100	100	100	100	100	100	100	100
Realkreditlån	2.068.903	2.092.275	2.050.625	2.103.824	2.068.903	2.067.234	2.085.669	1.980.082
Banklån	0	0	0	0	0	0	0	0
Langfristet gæld	2.069.003	2.092.375	2.050.725	2.103.924	2.069.003	2.067.334	2.085.769	1.980.182
Bankkreditter	8.990	0	13.650	11.976	8.990	0	0	89.885
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.369	2.860	2.146	2.344	3.369	3.369	2.860	27.875
Selskabsskat	0	0	0	0	0	0	0	0
Varmeregnskaber	1.480	1.840	1.968	1.162	1.480	1.480	1.840	1.840
Deposita og forudbetalt leje	66.400	64.090	66.269	66.033	66.400	66.400	64.090	64.090
Anden gæld	25.057	15.200	16.537	25.647	25.057	14.072	12.200	17.951
Kortfristet gæld	105.295	83.990	100.569	107.160	105.295	85.320	80.990	201.642
Passiver i alt	4.003.155	4.007.713	4.036.523	4.018.008	4.003.155	4.000.134	4.021.323	4.043.001

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	1.807.432	1.865.571	1.786.418	1.807.432	1.825.218	1.842.311
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	106.597	-43.849	52.527	106.597	106.597	-88.798
Performance fee	-33.311	-33.446	-33.357	-33.311	-33.279	-33.591
	1.880.719	1.788.276	1.805.588	1.880.719	1.898.536	1.719.922

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	90.372	93.279	89.321	90.372	91.261	92.116
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	94.036	89.414	90.279	94.036	94.927	85.996
Loan to Value**	49%	53%	52%	49%	49%	54%

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

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