

Core Bolig VI Investoraktieselskab nr. 1

Regnskabsrapport 1.-3. kvartal 2022

Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for 1.-3. kvartal i 2022 blev 43,1 mio. DKK, mod budgetteret 43,3 mio. DKK. Resultatet svarer til et afkast på 5,1% af den investerede kapital.

Lejeindtægterne andrager 99,1 mio. DKK, hvilket er 1 mio. DKK højere end budgetteret, primært forårsaget af lavere tomgang end budgetteret.

De samlede driftsomkostninger er 28,3 mio. DKK, hvilket er 0,7 mio. DKK højere end budgetteret. Afvigelsen kan forklares med højere udgifter til vedligeholdelse samt forbrugsudgifter.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab, revision m.m., er på 13,5 mio. DKK, mod budgetteret 13,9 mio. DKK.

Nettorenteutgifterne udgør 14,1 mio. DKK, mod budgetteret 13,2 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 rentestigninger i 1.-3. kvartal 2022 er der en urealiseret kursgevinst på 43,4 mio. DKK mod et urealiseret kurstab på 51,3 mio. DKK pr. 31. december 2021. Denne kursregulering på 94,7 mio. DKK har påvirket afkastet positivt med 7,9%.

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 2025-2028.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Den vejledende aktiekurs kan opgøres til 74.423 DKK pr. aktie pr. 30. september 2022.

Der er i april 2022 udbetalt udbytte på 2.400 DKK pr. aktie.

Afkast på aktien for årets første 3 kvartaler kan hermed opgøres til 9,7%, hvilket kan henføres til både den regulære drift samt den positive værdiregulering på realkreditlånene. Dette afkast tager **ikke** hensyn til den forventede negative dagsværdiregulering af selskabets ejendomme.

Ordinært resultat

	Regnskab 1.-3. kv. 2022	Forecast 2022	Regnskab 2021
I % af investeret kapital	5,1%	6,5%	6,9%
I % af egenkapital primo året	3,5%	4,5%	5,2%

Lejetomgang

	September 2022	December 2021
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal*	0,1%	0,1%

* Ekskl. tomgang ved førstegangsudlejning under indkøring af projekter

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	30. september 2022	31. december 2021
Vejledende aktiekurs ultimo*	74.423 DKK	70.042 DKK
Samlet afkast i %	9,7%	17,3%

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

Forventninger til 2022

Forventning til ordinært resultat

Der forventes for 2022 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på 55,5 mio. DKK, svarende til 6,5% af den investerede kapital, hvilket er 2,8 mio. DKK lavere end budgetteret.

Byggeriet af ejendommen på Honnørkajen i Horsens blev påbegyndt i 2020 og forventes afsluttet i slutningen af 2022. Udlejningen er netop påbegyndt.

Byggeriet af ejendommen Kirkebjerg Gårdhave, som blev påbegyndt i april måned 2021, blev afsluttet i august måned. De første lejere flyttede ind i ejendommen pr. 15. september 2022.

Oprindeligt blev Kirkebjerg Gårdhave opdelt og solgt til to købere, hvoraf den ene var Core Bolig VI. Med virkning fra 15. september 2022 har Core Bolig VI overtaget den anden del af ejendommen og ejer nu hele ejendommen.

Der forventes på nuværende tidspunkt en negativ dagsværdiregulering på selskabets ejendomme i forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet.

Budget 2023

Der forventes for 2023 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på 46,8 mio. DKK, svarende til 3,7% af egenkapitalen.

Core Bolig VI
3. kvartal 2022RESULTATOPGØRELSE
(DKK '000)

	År til dato						2021		Δ
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	I alt	Budget	
		(Budget)				(Forecast)			
Lejeindtægter - bolig	97.791	96.952	32.490	32.537	32.764	34.308	132.099	130.665	127.461
Lejeindtægter - erhverv	432	394	134	155	144	131	563	525	523
Lejeindtægter - anden	840	684	323	284	233	228	1.068	912	1.112
Lejeindtægter	99.063	98.031	32.947	32.975	33.141	34.667	133.730	132.103	1% 129.095
Vedligehold	-10.137	-9.613	-3.091	-3.730	-3.316	-2.968	-13.105	-12.771	-9.808
Ejendomsskatter og forsikring	-7.043	-7.122	-2.408	-2.280	-2.355	-2.502	-9.545	-9.624	-9.199
Fællesudgifter ejerforeninger	-3.432	-3.521	-1.156	-1.208	-1.068	-1.185	-4.617	-4.706	-4.704
Forbrugsudgifter	-3.550	-3.084	-1.088	-1.367	-1.095	-1.087	-4.637	-4.171	-4.087
Vicevært, renholdelse m.v.	-3.097	-3.064	-1.045	-1.073	-979	-1.203	-4.300	-4.267	-4.387
Tab på lejedebitorer	-155	-712	-45	-88	-22	-237	-392	-949	-276
Hensat til tab på lejedebitorer	-484	0	-273	-80	-131	0	-484	0	-655
Inkasso- og advokat	-55	-150	-18	-14	-23	-50	-105	-200	-235
Administrator	0	0	0	0	0	0	0	0	-2
Gebyrer og div omk.	-390	-375	-62	-240	-89	-125	-515	-500	-295
Driftsomk.	-28.344	-27.641	-9.187	-10.080	-9.078	-9.357	-37.701	-37.188	1% -33.649
Nettolejeindtægter	70.719	70.389	23.760	22.896	24.063	25.310	96.029	94.915	1% 95.446
Management fee	-12.694	-13.091	-4.216	-4.208	-4.270	-4.630	-17.324	-17.721	-16.176
Regnskab og revision	-305	-300	-100	-100	-105	-100	-406	-401	-432
Bestyrelse	-192	-236	-79	-49	-64	-64	-256	-315	-311
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-290	-312	-109	-128	-53	-299	-589	-611	-694
Administration	-13.481	-13.940	-4.505	-4.485	-4.492	-5.093	-18.574	-19.048	-2% -17.614
Resultat før finansielle poster	57.238	56.449	19.256	18.411	19.571	20.217	77.455	75.867	2% 77.832
Renteindtægter, indlån	2.409	3.015	815	814	780	499	2.908	4.029	2.099
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-16.556	-16.185	-5.446	-5.301	-5.809	-8.301	-24.857	-21.588	-21.746
Øvrige finansielle poster	0	0	0	0	0	0	0	0	676
Finansielle poster - netto	-14.147	-13.170	-4.631	-4.487	-5.029	-7.802	-21.949	-17.559	25% -18.971
Ordinært resultat	43.091	43.279	14.625	13.924	14.542	12.415	55.506	58.308	-5% 58.861
i % af investeret kapital	5,06%	5,08%	1,72%	1,63%	1,71%	1,46%	6,51%	6,84%	6,91%
i % af egenkapital	3,45%	3,47%	1,17%	1,12%	1,17%	1,00%	4,45%	4,67%	5,23%
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	0	0	0	0	0	149.073
Kursgevinst omlægning prioritetsgæld	10.021	0	0	10.021	0	0	10.021	0	0
Særlige poster i alt	10.021	0	0	10.021	0	0	10.021	0	0% 149.073
Resultat før skat	53.112	43.279	14.625	23.945	14.542	12.415	65.527	58.308	12% 207.934
i % af egenkapital	4,26%	3,47%	1,17%	1,92%	1,17%	1,00%	5,25%	4,67%	18,49%
Skat	-11.689	-9.521	-3.217	-5.268	-3.204	-2.731	-14.420	-12.828	-45.806
Periodens resultat	41.423	33.758	11.407	18.677	11.338	9.684	51.107	45.480	12% 162.128
i % af egenkapital	3,32%	2,71%	0,91%	1,50%	0,91%	0,78%	4,10%	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
3. kvartal 2022

BALANCE (DKK '000)	År til dato		2022				Budget (31/12)	2021 (31/12)
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.		
AKTIVER		(Budget)				(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.	296.533	197.908	13.123	13.123	296.533	296.533	197.908	6
Tilgange, modernisering og ombygninger	3.763	4.650	940	3.057	3.763	5.379	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	2.858.996	2.761.258	2.572.763	2.574.880	2.858.996	2.860.612	2.762.808	2.558.700
Investeringsejendomme under opførelse	154.975	161.978	296.198	331.698	154.975	188.335	175.489	245.600
Tilgodehavende leje	4.706	3.464	3.859	4.574	4.706	4.706	3.464	3.464
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-2.815	-2.331	-2.604	-2.684	-2.815	-2.815	-2.331	-2.331
Lejetilgodehavender	1.891	1.133	1.255	1.890	1.891	1.891	1.133	1.133
Andre tilgodehavender	3.601	2.476	2.933	2.627	3.601	3.601	2.476	2.476
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	970	0	970	970	970	0	0	886
Periodeafgrænsningsposter	3.276	3.700	3.146	1.143	3.276	1.000	1.000	382
Andre tilgodehavender	7.846	6.176	7.048	4.740	7.846	4.601	3.476	3.744
Likvide beholdninger	4.839	20.681	864	3.945	4.839	430	30.168	5.133
Aktiver i alt	3.028.546	2.951.227	2.878.128	2.917.152	3.028.546	3.055.868	2.973.075	2.814.310

PASSIVER	År til dato		2022				Budget (31/12)	2021 (31/12)
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.		
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	822.436	822.436	822.436	822.436	822.436	822.436	822.436	699.408
Overført årets resultat og poster på EK	41.423	33.758	11.407	30.085	41.423	51.107	45.480	162.128
Betalt udbytte	-40.800	-40.800	0	-40.800	-40.800	-40.800	-40.800	-39.100
Egenkapital	1.248.059	1.240.394	1.258.843	1.236.721	1.248.059	1.257.743	1.252.116	1.247.436
Udskudt skat	120.984	115.749	115.749	115.749	120.984	120.984	115.749	115.749
Lovpligtig hensættelse til vedligehold	658	712	693	640	658	658	712	712
Hensatte forpligtelser	121.643	116.461	116.441	116.389	121.643	121.643	116.461	116.461
Ansvarlige lån fra komplementarer	100	100	100	100	100	100	100	100
Realkreditlån	1.350.057	1.358.452	1.328.394	1.350.090	1.350.057	1.350.037	1.358.458	1.328.434
Langfristet gæld	1.350.157	1.358.552	1.328.494	1.350.190	1.350.157	1.350.137	1.358.558	1.328.534
Bankkreditter	231.701	157.156	100.757	139.448	231.701	257.830	169.618	48.027
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.784	24.484	21.892	17.782	13.784	13.784	24.484	24.484
Selskabsskat	8.472	5.303	0	5.268	8.472	0	135	0
Varmeregnskaber	1.055	500	1.436	435	1.055	1.055	1.000	991
Deposita og forudbetalt leje	50.657	47.792	49.219	50.284	50.657	50.657	50.118	47.792
Anden gæld	3.018	585	1.046	637	3.018	3.018	585	585
Kortfristet gæld	308.687	235.820	174.349	213.853	308.687	326.345	245.940	121.879
Passiver i alt	3.028.546	2.951.227	2.878.128	2.917.152	3.028.546	3.055.868	2.973.075	2.814.310

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	1.248.059	1.258.843	1.236.721	1.248.059	1.257.743	1.247.436
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	43.393	-10.839	10.198	43.393	43.393	-51.278
Performance fee	-21.436	-21.436	-21.436	-21.436	-21.436	-21.436
Skatteeffekt heraf	-4.830	7.101	2.472	-4.830	-4.830	15.997
	1.265.185	1.233.669	1.227.955	1.265.185	1.274.869	1.190.719

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	73.415	74.050	72.748	73.415	73.985	73.379
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	74.423	72.569	72.233	74.423	74.992	70.042
Loan to Value**	51%	50%	51%	51%	51%	51%

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

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