

Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab

Regnskabsrapport 1. halvår 2018

Det ordinære resultat

Lejeindtægterne andrager 43,5 mio. DKK, hvilket er 1,0% lavere end budgetteret. Afvigelsen kan hovedsageligt henføres til ekstraordinær tomgang.

De samlede driftsomkostninger er 17,3 mio. DKK, hvilket er 0,7 mio. DKK højere end budgettet. Denne afvigelse kan henføres til lejetab i forbindelse med flere dødsboer, samt rotteproblemer i Fiolgade og Colbjørnsensgade.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab m.m., er på 4,9 mio. DKK, hvilket er 0,2 mio. DKK højere end budgetteret.

Nettorenteudgifterne udgør 9,7 mio. DKK, hvilket er 1,4 mio. DKK højere end budgetteret. Afvigelsen skyldes hovedsageligt lånehjemtagelse af 2 lån, som ikke var budgetteret, men hvor det var hensigtsmæssigt at hjemtage lånene i forbindelse med overtagelsen af ejendommene.

Værdiansættelse af ejendomme

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

Resultat år til dato

Resultatet før skat for 1. halvår udgør 11,5 mio. DKK mod budgetteret 15,8 mio. DKK, svarende til 1,1% af egenkapitalen primo året.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Værdiregulering af realkreditlån

Det urealiserede kurstab er i løbet af 2. kvartal 2018 steget med 14,9 mio. DKK, grundet rentefald.

Pr. 30. juni 2018 er der dermed en negativ kursregulering af prioritetsgælden på 34,5 mio. DKK målt i forhold til kursen ved lånenes optagelse. Dette kurstab reduceres til 0 i løbet af perioden indtil næste rentefixing.

Udvikling i aktiekursen

Kursudviklinger af prioritetsgæld har pr. 30. juni 2018 påvirket den vejledende aktiekurs negativt med 210 DKK pr. aktie, svarende til 0,4% af afkastet år til dato.

Ordinært resultat

	Regnskab År til dato 2018	Forecast 2018	Budget 2018
I % af investeret kapital	1,2%	2,7%	3,2%
I % af egenkapital primo året	1,1%	2,5%	3,0%

Lejetomgang

	Juni 2018	December 2017
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	3,4%	2,7%

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	År til dato 2018	2017
Vejledende aktiekurs* ultimo	52.414 DKK	52.248 DKK
Samlet afkast i % **	0,7%	3,2%

* Den benyttede ejendomsvurdering er pr. ultimo 2017, idet selskabets ejendomme alene vurderes til dagsværdi i forbindelse med årsregnskabet.
** Tallene viser det samlede afkast inklusiv udbetalt udbytte.

Forventning til resten af 2018

Der forventes for 2018 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på 27,0 mio. DKK mod budgetteret 31,9 mio. DKK.

Afvigelsen kan hovedsageligt henføres til øgede finansielle omkostninger samt øgede driftsomkostninger. Den høje likviditet, som bærer negativ rente, forventes væsentligt nedbragt i 4. kvartal, idet der underskrevet aftale om køb af 2 ejendomme i Hillerød til overtagelse i september.

Der forventes salg af enkelte ejerlejligheder i vejlesøparken, som vil have en positiv effekt på årets resultat med ca. 2,2 mio. DKK.

Core Bolig VIII

2. kvartal 2018

RESULTATOPGØRELSE
(DKK '000)

	År til dato						2017		Δ
		(Budget)	1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget	
					(Forecast)	(Forecast)			
Lejeindtægter - bolig	40.958	41.880	20.443	20.515	21.399	22.493	84.850	84.125	36.816
Lejeindtægter - erhverv	1.688	1.652	853	835	849	895	3.432	3.304	1.393
Lejeindtægter - anden	860	1.097	393	467	488	488	1.837	2.194	1.603
Lejeindtægter	43.506	44.629	21.689	21.817	22.736	23.877	90.118	89.623	1%
Vedligehold	-1.792	-1.290	-673	-1.119	-797	-743	-3.332	-2.435	-1.252
Driftsudgifter	-13.174	-12.515	-6.673	-6.500	-6.425	-6.528	-26.126	-25.030	-11.843
Tab på lejedeбитorer	-308	-212	-122	-186	-106	-106	-521	-425	-105
Hensat til tab på lejedeбитorer	-245	0	-139	-106	0	0	-245	0	-447
Inkasso- og advokat	-71	0	-1	-70	0	0	-71	0	0
Administrator	-1.613	-1.811	-859	-754	-924	-962	-3.498	-3.621	-1.615
Gebyrer og div omk.	-129	-100	-52	-77	-52	-57	-238	-201	-443
Driftsomk.	-17.330	-15.929	-8.517	-8.813	-8.304	-8.396	-34.031	-31.712	7%
Nettolejeindtægter	26.175	28.700	13.172	13.003	14.431	15.481	56.087	57.910	-3%
Management fee	-4.499	-4.314	-2.224	-2.275	-2.256	-2.330	-9.086	-8.740	-4.566
Regnskab og revision	-203	-150	-55	-148	-154	-154	-511	-300	-322
Bestyrelse, advokat, gebyrer m.v.	-179	-150	-78	-100	-75	-75	-329	-300	-280
Valuar	0	0	0	0	0	-200	-200	-200	-319
Administration	-4.881	-4.614	-2.357	-2.524	-2.485	-2.759	-10.126	-9.540	6%
Resultat før finansielle poster	21.294	24.087	10.814	10.480	11.946	12.721	45.961	48.370	-5%
Renteindtægter	657	786	297	361	469	712	1.838	2.421	320
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-10.395	-9.082	-5.116	-5.279	-5.033	-5.290	-20.719	-18.867	-8.061
Finansielle poster - netto	-9.738	-8.296	-4.819	-4.919	-4.565	-4.578	-18.881	-16.446	15%
Ordinært resultat	11.556	15.790	5.995	5.561	7.381	8.143	27.080	31.924	-15%
i % af investeret kapital	1,16%	1,58%	0,60%	0,56%	0,74%	0,81%	2,71%	3,19%	1,09%
i % af egenkapital	1,07%	1,47%	0,56%	0,52%	0,69%	0,76%	2,52%	2,97%	1,09%
Lån, værdiregulering, -tab/ -gev. og omk.	-25	0	0	-25	0	0	-25	0	365
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	0	0	-712	-712	0	61.167
Salg af lejligheder, salgssum - ansk.sum	0	0	0	0	0	2.915	2.915	0	0
Salg af ejendomme, salgssum - ansk.sum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Særlige poster i alt	-25	0	0	-25	0	2.203	2.178	0	0%
Resultat før skat	11.531	15.790	5.995	5.536	7.381	10.346	29.259	31.924	-8%
i % af egenkapital	1,07%	1,47%	0,56%	0,51%	0,69%	0,96%	2,72%	2,97%	7,22%
Skat	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Periodens resultat	11.531	15.790	5.995	5.536	7.381	10.346	29.259	31.924	-8%
i % af egenkapital	1,07%	1,47%	0,56%	0,51%	0,69%	0,96%	2,72%	2,97%	7,22%

Resultat i % af investeret kapital beregnes som: 'Resultat' divideret med 'investeret kapital' (DKK 1000.000.000).

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

2. kvartal 2018

BALANCE (DKK '000)	År til dato		2017				Budget (31/12)	(31/12)
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.		
AKTIVER		(Budget)			(Forecast)	(Forecast)		
Investeringsejendomme - primo	1.864.700	1.864.700	1.864.700	1.864.700	1.864.700	1.864.700	1.864.700	0
Tilgange, anskaffelsessummer og omk.	0	0	0	0	146.088	146.088	0	1.799.251
Tilgange, modernisering og ombygninger	6.263	7.848	804	6.263	12.491	16.938	16.430	4.282
Tilgange, byggeprojekter	89.049	146.664	60.687	89.049	188.712	350.012	420.564	46.364
Afgange	0	0	0	0	0	-6.085	0	0
Værdireg. til dagsværdi	0	0	0	0	0	-712	0	61.167
Investeringsejendomme	1.960.012	2.019.212	1.926.191	1.960.012	2.211.990	2.370.940	2.301.694	1.911.064
Tilgodehavende leje	1.337	859	1.068	1.337	1.337	1.337	859	859
Tilgodehavende varmeregnskab	-2.637	-1.000	-1.856	-2.637	-500	-500	-500	-1.621
Tilgodehavende varmeregnskab - tidl. år	0	0	0	0	0	0	0	0
Hensat til tab på lejedebitorer	-692	-447	-580	-692	-692	-692	-447	-447
Lejetilgodehavender	-1.992	-588	-1.368	-1.992	145	145	-88	-1.209
Andre tilgodehavender	5.564	8.000	5.559	5.564	5.564	5.564	8.000	9.571
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	3	0	3	3	3	3	0	0
Periodeafgrænsningsposter	3.319	165	4.819	3.319	2.165	0	0	70
Andre tilgodehavender	8.886	8.165	10.382	8.886	7.732	5.567	8.000	9.641
Likvide beholdninger	285.426	136.420	299.102	285.426	40.980	6.305	52.310	242.511
Aktiver i alt	2.252.332	2.163.209	2.234.307	2.252.332	2.260.846	2.382.957	2.361.916	2.162.007

PASSIVER	År til dato		2017				Budget (31/12)	(31/12)
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.		
		(Budget)			(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	571.299	571.299	571.299	571.299	571.299	571.299	571.299	498.886
Overført årets resultat og poster på EK	11.531	15.790	5.995	11.531	18.912	29.259	31.924	72.413
Udbytte	0	0	4.000	0	0	0	0	4.000
Egenkapital	1.082.830	1.087.089	1.081.294	1.082.830	1.090.211	1.100.558	1.103.223	1.075.299
Udskudt skat	6.467	0	0	6.467	6.467	6.467	0	0
Hensatte forpligtelser	6.467	0	0	6.467	6.467	6.467	0	0
Ansvarlige lån fra komplementarer	100	100	100	100	100	100	100	100
Realkreditlån	1.086.756	1.012.719	1.087.384	1.086.756	1.086.070	1.197.834	1.145.293	1.013.684
Banklån	0	0	0	0	0	0	50.000	0
Langfristet gæld	1.086.856	1.012.819	1.087.484	1.086.856	1.086.170	1.197.934	1.195.393	1.013.784
Bankkreditter	0	0	0	0	0	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.687	1.500	1.720	13.687	13.687	13.687	1.500	3.448
Deposita og forudbetalt leje	34.095	32.500	33.297	34.095	35.914	35.914	32.500	32.631
Anden gæld	28.398	29.300	30.511	28.398	28.398	28.398	29.300	36.844
Kortfristet gæld	76.179	63.300	65.528	76.179	77.998	77.998	63.300	72.923
Passiver i alt	2.252.332	2.163.209	2.234.307	2.252.332	2.260.847	2.382.957	2.361.916	2.162.007

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	1.082.830		1.081.294	1.082.830	1.090.211	1.100.558		1.075.299
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-34.552		-19.600	-34.552	-33.498	-32.444		-30.346
Net Asset Value (Fair Value)	1.048.278		1.061.694	1.048.278	1.056.713	1.068.114		1.044.953

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	54.142		54.065	54.142	54.511	55.028		53.765
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	52.414		53.085	52.414	52.836	53.406		52.248
Loan to Value**	57%		57%	57%	51%	52%		53%

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

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