

Core Bolig VII Kommanditaktieselskab

Regnskabsrapport 1. halvår 2018

Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for 1. halvår 2018 er 15,0 mio. DKK mod budgetteret 13,2 mio. DKK. Resultatet svarer til et afkast på 2,3% af den investerede kapital.

Lejeindtægterne andrager 36,7 mio. DKK, hvilket er 1,0% lavere end budgetteret.

De samlede driftsomkostninger er 11,3 mio. DKK, hvilket er 2,2 mio. DKK lavere end budgettet. Denne afvigelse kan henføres til ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder, som først bliver afholdt i 3. kvartal.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab m.m., er på 4,1 mio. DKK, hvilket svarer til budgettet.

Nettorentedgifterne udgør 6,4 mio. DKK, hvilket er 0,2 mio. DKK højere end budgetteret.

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 15,0 mio. DKK mod budgetteret 13,2 mio. DKK, svarende til 1,9% af egenkapitalen primo året.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Værdiregulering af realkreditlån

Det urealiserede kurstab er i løbet af 2. kvartal 2018 steget med 10,2 mio. DKK grundet rentefald, hvilket betyder, at kursgevinsten fra 1. kvartal er tilbageført.

Pr. 30. juni 2018 er der dermed en negativ kursregulering af prioritetsgælden på 24,8 mio. DKK målt i forhold til kursen ved lånenes optagelse. Dette kurstab reduceres til 0 i løbet af perioden indtil næste rente-fixing.

Værdiregulering af renteswap

Der er et urealiseret kurstab på renteswap på 4,4 mio. DKK.

Udvikling i aktiekursen

Den vejledende aktiekurs kan opgøres til 57.456 pr. 30. juni 2018.

Afkastet på aktien i første halvår kan opgøres til 1,9% før indregning af selskabsskat i investorselskaberne.

Kursudviklinger af prioritetsgæld og renteswap har fra 1. januar til 30. juni 2018 påvirket den vejledende aktiekurs negativt med 57 DKK pr. aktie, svarende til 0,1% af afkast.

Ordinært resultat

	Regnskab År til dato 2018	Forecast 2018	Budget 2018
I % af investeret kapital	2,3%	4,4%	4,8%
I % af egenkapital primo året	1,9%	3,7%	4,0%

Lejetomgang

	Juni 2018	December 2017
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	3,6%	2,2%

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	År til dato 2018	2017
Vejledende aktiekurs* ultimo	57.456 DKK	58.346 DKK
Samlet afkast i % **	1,9%	8,1%

* 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 28,7 mio. DKK mod budgetteret 31,1 mio. DKK.

Afvigelsen kan henføres til forventninger om højere tomgang pga. at der er flere lejligheder under renovering end forventet. Desuden forventes der højere vedligeholdelsesudgifter i 3. kvartal pga. af ekstraordinære forhold.

Moderniseringsprojekter

Den gennemgribende renovering af Vendersgade 24 står færdig, og de 6 ny-renoverede lejemål er klar til udlejning pr. 1. september 2018.

Core Bolig VII

2. kvartal 2018

RESULTATOPGØRELSE
(DKK '000)

	År til dato						2017		Δ
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget	
		(Budget)			(Forecast)	(Forecast)			
Lejeindtægter - bolig	33.858	34.477	16.881	16.977	17.119	17.377	68.354	69.517	63.492
Lejeindtægter - erhverv	2.270	2.512	1.170	1.100	1.067	1.067	4.403	5.024	4.861
Lejeindtægter - anden	596	110	400	196	55	55	706	220	554
Lejeindtægter	36.724	37.099	18.452	18.273	18.240	18.498	73.463	74.761	68.907
Vedligehold	-2.909	-5.618	-1.054	-1.855	-3.653	-862	-7.424	-6.774	-5.075
Driftsudgifter	-6.641	-6.432	-3.607	-3.035	-3.216	-3.216	-13.073	-12.864	-13.624
Tab på lejedeбитorer	-68	0	-26	-42	0	0	-68	0	-103
Hensat til tab på lejedeбитorer	-326	-63	-46	-280	-32	-32	-389	-127	-241
Inkasso- og advokat	-1	-37	-1	0	-19	-19	-38	-75	-42
Administrator	-1.095	-1.151	-638	-457	-576	-576	-2.246	-2.302	-2.350
Gebyrer og div omk.	-232	-198	-142	-90	-99	-99	-430	-396	-428
Driftsomk.	-11.271	-13.500	-5.514	-5.757	-7.594	-4.803	-23.668	-22.538	-21.863
Nettolejeindtægter	25.453	23.599	12.938	12.515	10.646	13.695	49.794	52.223	47.044
Management fee	-3.517	-3.600	-1.753	-1.764	-1.787	-1.798	-7.102	-7.240	-6.389
Regnskab og revision	-259	-196	-92	-167	-147	-147	-554	-393	-534
Bestyrelse m.v.	-183	-220	-2	-181	-30	-190	-403	-440	-362
Valuar	-100	-97	-50	-50	-50	-50	-200	-193	-233
Administration	-4.060	-4.113	-1.897	-2.162	-2.014	-2.185	-8.259	-8.266	-7.518
Resultat før finansielle poster	21.393	19.486	11.040	10.353	8.632	11.510	41.535	43.958	39.526
Renteindtægter, indlån	1.007	1.000	500	507	500	500	2.007	2.000	834
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-7.416	-7.251	-3.703	-3.713	-3.694	-3.743	-14.853	-14.825	-13.700
Finansielle poster - netto	-6.410	-6.251	-3.203	-3.207	-3.194	-3.243	-12.846	-12.825	-12.866
Ordinært resultat	14.984	13.235	7.837	7.146	5.438	8.267	28.689	31.133	26.660
i % af investeret kapital	2,32%	2,05%	1,21%	1,11%	0,84%	1,28%	4,44%	4,81%	4,12%
i % af egenkapital	1,93%	1,71%	1,01%	0,92%	0,70%	1,07%	3,70%	4,01%	3,76%
Lån, værdiregulering, -tab/ -gev. og omk.	0	0	0	0	0	0	0	0	-158
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	0	0	0	0	0	60.191
Salg af lejligheder, salgssum - ansk.sum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Salg af ejendomme, salgssum - ansk.sum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Særlige poster i alt	0	0	0	0	0	0	0	0	60.033
Resultat før skat	14.984	13.235	7.837	7.146	5.438	8.267	28.689	31.133	86.693
i % af egenkapital	1,93%	1,71%	1,01%	0,92%	0,70%	1,07%	3,70%	4,01%	12,24%
Skat	0	0	0	0	0	0	0	0	-3.918
Periodens resultat	14.984	13.235	7.837	7.146	5.438	8.267	28.689	31.133	82.775
i % af egenkapital	1,93%	1,71%	1,01%	0,92%	0,70%	1,07%	3,70%	4,01%	11,69%

Resultat i % af investeret kapital beregnes som: 'Resultat' divideret med 'investeret kapital' (DKK 646.000.000).

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 VII

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	1.600.200	1.600.200	1.600.200	1.600.200	1.600.200	1.600.200	1.600.200	1.401.734
Tilgange, anskaffelsessummer og omk.	26	0	26	26	26	26	0	127.674
Tilgange, modernisering og ombygninger	13.886	29.804	4.891	13.886	29.096	41.508	71.252	10.601
Tilgange, byggeprojekter	236	236	236	236	236	236	236	236
Afgange	0	0	0	0	0	0	0	0
Værdireg. til dagsværdi	0	0	0	0	0	0	0	60.191
Investeringsejendomme	1.614.348	1.630.240	1.605.353	1.614.348	1.629.559	1.641.970	1.671.688	1.600.436
Tilgodehavende leje	1.078	652	1.082	1.078	1.078	1.078	652	652
Tilgodehavende varmeregnskab	-1.092	-500	-1.417	-1.092	-700	-900	-900	-1.098
Tilgodehavende varmeregnskab - tidl. år	0	0	0	0	0	0	0	0
Hensat til tab på lejedeitorer	-716	-454	-436	-716	-748	-780	-517	-390
Lejetilgodehavender	-729	-302	-772	-729	-370	-602	-765	-836
Andre tilgodehavender	105.925	105.512	105.432	105.925	105.925	105.925	105.512	105.512
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	807	646	646	807	807	0	0	646
Periodeafgrænsningsposter	700	1.233	2.480	700	1.476	0	0	455
Andre tilgodehavender	107.431	107.391	108.557	107.431	108.208	105.925	105.512	106.613
Likvide beholdninger	20.107	27.767	44.781	20.107	8.354	14.515	13.507	42.405
Aktiver i alt	1.741.157	1.765.096	1.757.920	1.741.157	1.745.750	1.761.808	1.789.942	1.748.618

PASSIVER	År til dato		2017				Budget (31/12)	(31/12)
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.		
		(Budget)			(Forecast)	(Forecast)		
Kommanditaktiekapital	64.315	64.315	64.315	64.315	64.315	64.315	64.315	64.315
Overført resultat tidligere år og frie reserver	686.183	686.182	686.183	686.183	686.183	686.183	686.182	605.287
Overført årets resultat og poster på EK	14.984	13.235	7.837	14.984	20.421	28.688	31.133	82.776
Værdireg. mv. renteswap	-2.017	0	342	-2.017	-2.017	-2.017	0	-2.411
Skat af dagsværdireguleringer	444	0	-75	444	444	444	0	530
Udbytte	0	0	25.726	0	0	0	0	25.726
Egenkapital	763.909	763.732	784.328	763.909	769.346	777.613	781.630	776.223
Udskudt skat	40.348	40.792	40.867	40.348	40.348	40.348	40.792	40.792
Hensatte forpligtelser	40.348	40.792	40.867	40.348	40.348	40.348	40.792	40.792
Ansvarlige lån fra komplementarer	100	100	100	100	100	100	100	100
Realkreditlån	894.881	919.846	895.709	894.881	894.037	905.193	930.158	896.535
Banklån	0	0	0	0	0	0	0	0
Langfristet gæld	894.981	919.946	895.809	894.981	894.137	905.293	930.258	896.635
Bankkreditter	0	0	0	0	0	0	0	0
Renteswap, markedsværdi	4.427	2.411	2.069	4.427	4.427	4.427	2.411	2.411
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.548	1.707	4.050	1.548	1.548	1.548	1.707	1.707
Deposita og forudbetalt leje	26.016	25.890	26.176	26.016	26.016	26.016	25.890	25.890
Anden gæld	9.929	10.618	4.620	9.929	9.929	6.564	7.254	4.960
Kortfristet gæld	41.920	40.626	36.916	41.920	41.920	38.555	37.262	34.968
Passiver i alt	1.741.157	1.765.096	1.757.920	1.741.157	1.745.751	1.761.808	1.789.942	1.748.618

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	763.909	784.328	763.909	769.346	777.613	776.223
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-24.847	-15.529	-24.847	-23.870	-22.893	-25.680
Net Asset Value (Fair Value)	739.062	768.799	739.062	745.476	754.720	750.543

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	59.388	60.976	59.388	59.811	60.453	60.345
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	57.456	59.768	57.456	57.955	58.674	58.349
Loan to Value**	57%	57%	57%	57%	57%	56%

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

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