

Core Bolig IV Kommanditaktieselskab

Regnskabsrapport 3. kvartal 2018

Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for år til dato andrager 30,3 mio. DKK, svarende til 3,8% af den investerede kapital. Dette er 1,6 mio. DKK lavere end budgettet.

Lejeindtægterne andrager 77,6 mio. DKK mod budgetteret 77,7 mio. DKK.

De samlede driftsomkostninger er 19,6 mio. DKK mod budgetteret 18,3 mio. DKK. Afvigelsen kan primært henføres til øgede hensættelser til tab på debitorer i de seneste kvartaler samt ekstraordinære bidrag til en ejerforening.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab, revision m.m., er på 10,0 mio. DKK, svarende til budgettet.

Nettorenteudgifterne udgør 17,7 mio. DKK, mod budgetteret 17,5 mio. DKK.

Værdiregulering af ejendomme

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

Resultat året til dato

Resultatet efter skat for kvartalet udgør 28,5 mio. DKK mod budgetteret 30,6 mio. DKK.

I resultatet er der kun indregnet skat af datterselskabet, Core IV Allé Haven ApS, idet selskabsskatten af resultatet i øvrigt indregnes i investoraktieselskaberne.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Værdiregulering af realkreditlån

Det urealiserede kurstab er år til dato steget med 1,4 mio. DKK.

Pr. 30. september 2018 er der dermed en negativ kursregulering af prioritetsgælden på 48,4 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

Den vejledende aktiekurs kan opgøres til 74.921 pr. 30. september 2018.

Afkastet på aktien for år til dato kan opgøres til 3,6% før indregning af selskabsskat i investorselskaberne.

Kursreguleringen af prioritetsgæld har påvirket den vejledende aktiekurs negativt med 142 DKK pr. aktie, hvilket svarer til 0,2% af periodens afkast.

Ordinært resultat

| | Regnskab År til dato 2018 | Forecast 2018 | Budget 2018 |
|-------------------------------|---------------------------------|------------------|----------------|
| I % af investeret kapital | 6,0% | 8,1% | 8,5% |
| I % af egenkapital primo året | 3,8% | 5,1% | 5,4% |

Lejetomgang*

| Ultimo | September 2018 | Ultimo 2017 |
|---|-------------------|----------------|
| Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal | 0,5% | 2,2% |

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

| | År til dato 2018 | 2017 |
|------------------------------|------------------|------------|
| Vejledende aktiekurs* ultimo | 74.921 DKK | 75.307 DKK |
| Samlet afkast i % ** | 3,6% | 9,9% |

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

Forventning til resten af 2018

For hele 2018 forventes et ordinært resultat på 40,9 mio. DKK, svarende til 8,1% af den oprindelige investerede kapital og 5,1% af egenkapitalen primo.

Valuarerne er gået i gang med værdiansættelse af ejendommene til brug for årsregnskabet. Vi forventer en positiv regulering af ejendommene.

Budget 2019

Der forventes for 2019 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på 42,8 mio. DKK, svarende til 5,3% af egenkapitalen og 8,5% af den investerede kapital.

Core Bolig IV

3. kvartal 2018

RESULTATOPGØRELSE (DKK '000)

| | År til dato | | | | | | 2017 | | Δ |
|---|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|---------|
| | | | 1. kv. | 2. kv. | 3. kv. | 4. kv. | I alt | Budget | |
| | | (Budget) | | | | (Forecast) | | | |
| Lejeindtægter - bolig | 77.308 | 77.624 | 25.290 | 25.670 | 26.348 | 26.225 | 103.533 | 103.849 | 97.379 |
| Lejeindtægter - erhverv | 49 | 0 | 16 | 16 | 16 | 16 | 65 | 0 | 8 |
| Lejeindtægter - anden | 208 | 90 | 86 | 35 | 86 | 30 | 239 | 121 | -201 |
| Lejeindtægter | 77.565 | 77.714 | 25.393 | 25.722 | 26.450 | 26.271 | 103.836 | 103.969 | 0% |
| Vedligehold | -4.530 | -4.613 | -1.714 | -1.044 | -1.773 | -1.542 | -6.072 | -5.624 | -5.255 |
| Driftsudgifter | -14.031 | -13.185 | -4.559 | -4.565 | -4.907 | -4.517 | -18.548 | -17.504 | -16.328 |
| Tab på lejedeбитorer | -7 | -261 | 0 | -9 | 2 | -88 | -95 | -349 | -228 |
| Hensat til tab på lejedeбитorer | -798 | 0 | -135 | -346 | -316 | 0 | -798 | 0 | 388 |
| Inkasso- og advokat | -155 | -75 | -15 | -113 | -27 | -25 | -180 | -100 | -273 |
| Administrator | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -22 |
| Gebyrer og div omk. | -67 | -150 | -21 | -28 | -19 | -50 | -117 | -200 | -106 |
| Driftsomk. | -19.588 | -18.284 | -6.444 | -6.105 | -7.040 | -6.222 | -25.810 | -23.778 | 9% |
| Nettolejeindtægter | 57.977 | 59.430 | 18.949 | 19.617 | 19.410 | 20.049 | 78.026 | 80.192 | -3% |
| Management fee | -9.421 | -9.394 | -3.100 | -3.194 | -3.127 | -3.161 | -12.582 | -12.554 | -12.033 |
| Rejser | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Regnskab og revision | -346 | -300 | -105 | -133 | -108 | -100 | -446 | -400 | -389 |
| Bestyrelse, advokat, gebyr m.v. | -236 | -270 | -6 | -222 | -9 | -220 | -456 | -490 | -455 |
| Valuar | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -150 | -150 | -250 | -133 |
| Administration | -10.003 | -9.964 | -3.210 | -3.549 | -3.243 | -3.631 | -13.633 | -13.694 | 0% |
| Resultat før finansielle poster | 47.974 | 49.466 | 15.739 | 16.068 | 16.167 | 16.419 | 64.393 | 66.497 | -3% |
| Renteindtægter | 2 | 0 | 1 | 1 | 1 | 0 | 2 | 0 | 27 |
| Renteudgifter, realkredit- og banklån | -17.692 | -17.540 | -5.901 | -5.967 | -5.824 | -5.848 | -23.540 | -23.468 | -22.941 |
| Finansielle poster - netto | -17.690 | -17.540 | -5.900 | -5.966 | -5.824 | -5.848 | -23.538 | -23.468 | 0% |
| Ordinært resultat | 30.284 | 31.926 | 9.839 | 10.102 | 10.343 | 10.571 | 40.855 | 43.029 | -5% |
| i % af investeret kapital | 5,99% | 6,31% | 1,94% | 2,00% | 2,04% | 2,09% | 8,08% | 8,51% | 7,80% |
| i % af egenkapital | 3,79% | 4,00% | 1,23% | 1,26% | 1,30% | 1,32% | 5,12% | 5,39% | 5,25% |
| Lån, værdiregulering, -tab/ -gev. og omk. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -496 |
| Ejendomme, værdireguleringer | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 55.121 |
| Salg af lejligheder, salgssum - ansk.sum | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.615 |
| 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 | 0% |
| Resultat før skat | 30.284 | 31.926 | 9.839 | 10.102 | 10.343 | 10.571 | 40.855 | 43.029 | -5% |
| i % af egenkapital | 3,79% | 4,00% | 1,23% | 1,26% | 1,30% | 1,32% | 5,12% | 5,39% | 12,72% |
| Skat | -1.766 | -1.371 | -601 | -580 | -585 | -457 | -2.223 | -1.828 | -4.182 |
| Periodens resultat | 28.519 | 30.555 | 9.238 | 9.522 | 9.758 | 10.114 | 38.632 | 41.201 | -6% |
| i % af egenkapital | 3,57% | 3,83% | 1,16% | 1,19% | 1,22% | 1,27% | 4,84% | 5,16% | 12,17% |

Resultat i % af investeret kapital beregnes som: 'Resultat' divideret med 'investeret kapital' (DKK 505.000.000).

Resultat i % af egenkapital beregnes som: 'Resultat' divideret med 'egenkapital' primo året.

Management fee beregnes som: 0,6% af gennemsnitlig balancesum ultimo aktuelle hhv. sidste periode.

Core Bolig IV

3. kvartal 2018

BALANCE
(DKK '000)

| | År til dato | | | | | | Budget | 2017 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | | 1. kv. | 2. kv. | 3. kv. | 4. kv. | (31/12) | (31/12) |
| AKTIVER | | (Budget) | | | | (Forecast) | | |
| Investeringsejendomme - primo | 2.065.944 | 2.009.933 | 2.065.944 | 2.065.944 | 2.065.944 | 2.065.944 | 2.009.933 | 1.955.293 |
| Tilgange, anskaffelsessumner og omk. | 19.982 | 19.284 | 189 | 583 | 19.982 | 19.982 | 19.284 | 45.913 |
| Tilgange, modernisering og ombygninger | 3.659 | 4.740 | 897 | 2.021 | 3.659 | 5.313 | 6.320 | 12.245 |
| Afgange | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -2.628 |
| Værdireg. til dagsværdi | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 55.121 |
| Investeringsejendomme | 2.089.585 | 2.033.957 | 2.067.029 | 2.068.547 | 2.089.585 | 2.091.239 | 2.035.537 | 2.065.944 |
| Tilgodehavende leje | 1.607 | 1.000 | 1.458 | 1.283 | 1.607 | 1.000 | 1.000 | 1.492 |
| Tilgodehavende varmeregnskab | 455 | 0 | 121 | -80 | 455 | 500 | 500 | 255 |
| Hensat til tab på lejedebitorer | -1.141 | -600 | -479 | -825 | -1.141 | -600 | -600 | -344 |
| Lejetilgodehavender | 921 | 400 | 1.101 | 378 | 921 | 900 | 900 | 1.403 |
| Andre tilgodehavender | 1.996 | 1.000 | 1.453 | 1.755 | 1.996 | 1.000 | 1.000 | 989 |
| Selskabskat/ udskudt skatteaktiv | 2 | 0 | 2 | 2 | 2 | 0 | 0 | 2 |
| Periodeafgrænsningsposter | 2.998 | 2.500 | 4.441 | 609 | 2.998 | 1.000 | 1.000 | 873 |
| Andre tilgodehavender | 4.996 | 3.500 | 5.895 | 2.366 | 4.996 | 2.000 | 2.000 | 1.864 |
| Likvide beholdninger | 7.148 | 4.994 | 32.284 | 20.543 | 7.148 | 10.057 | 2.326 | 10.565 |
| Aktiver i alt | 2.102.650 | 2.042.851 | 2.106.310 | 2.091.835 | 2.102.650 | 2.104.196 | 2.040.763 | 2.079.776 |

| | År til dato | | | | | | Budget | 2017 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | | 1. kv. | 2. kv. | 3. kv. | 4. kv. | (31/12) | (31/12) |
| PASSIVER | | (Budget) | | | | (Forecast) | | |
| Kommanditiekapital | 249.550 | 249.550 | 249.550 | 249.550 | 249.550 | 249.550 | 249.550 | 249.550 |
| Overført resultat tidligere år og frie reserver | 518.170 | 465.411 | 518.170 | 518.170 | 518.170 | 518.170 | 465.411 | 457.619 |
| Overført årets resultat og poster på EK | 28.519 | 30.555 | 9.238 | 18.760 | 28.519 | 38.632 | 41.201 | 60.551 |
| Udbytte | 0 | 0 | 30.944 | 0 | 0 | 0 | 0 | 30.944 |
| Egenkapital | 796.239 | 745.516 | 807.902 | 786.480 | 796.239 | 806.352 | 756.162 | 798.664 |
| Udskudt skat | 30.201 | 27.749 | 30.201 | 30.201 | 30.201 | 30.201 | 27.749 | 30.201 |
| Hensatte forpligtelser | 30.201 | 27.749 | 30.201 | 30.201 | 30.201 | 30.201 | 27.749 | 30.201 |
| Ansvarlige lån fra komplementarer | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Realkreditlån | 1.227.738 | 1.217.628 | 1.192.433 | 1.229.427 | 1.227.738 | 1.226.047 | 1.215.937 | 1.179.151 |
| Langfristet gæld | 1.227.838 | 1.217.728 | 1.192.533 | 1.229.527 | 1.227.838 | 1.226.147 | 1.216.037 | 1.179.251 |
| Bankkreditter | 0 | 10.000 | 30.350 | 0 | 0 | 0 | 0 | 30.071 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 3.240 | 500 | 2.588 | 957 | 3.240 | 1.000 | 1.000 | 953 |
| Deposita og forudbetalt leje | 38.168 | 37.487 | 37.504 | 38.458 | 38.168 | 38.168 | 37.487 | 36.376 |
| Anden gæld | 6.965 | 3.871 | 5.231 | 6.212 | 6.965 | 2.328 | 2.328 | 4.260 |
| Kortfristet gæld | 48.373 | 51.858 | 75.673 | 45.627 | 48.373 | 41.496 | 40.815 | 71.660 |
| Passiver i alt | 2.102.650 | 2.042.851 | 2.106.310 | 2.091.835 | 2.102.650 | 2.104.196 | 2.040.763 | 2.079.776 |

NET ASSET VALUE (Fair Value)

| | | | | | | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Regnskabsmæssig egenkapital | 796.239 | 807.902 | 786.480 | 796.239 | 806.352 | 798.664 |
| Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld | -48.374 | -43.823 | -47.601 | -48.374 | -46.640 | -46.952 |
| | 747.865 | 764.079 | 738.879 | 747.865 | 759.712 | 751.712 |

NØGLETAL

| | | | | | | |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie | 79.767 | 80.936 | 78.790 | 79.767 | 80.781 | 80.010 |
| Vejledende aktiekurs pr. aktie* | 74.921 | 76.546 | 74.021 | 74.921 | 76.108 | 75.307 |
| Loan to Value** | 61% | 61% | 62% | 61% | 61% | 61% |

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

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