

Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab

Regnskabsrapport 3. kvartal 2018

Det ordinære resultat

Lejeindtægterne andrager 66,2 mio. DKK, hvilket er 1,4% lavere end budgetteret. Afvigelsen kan hovedsageligt henføres til ekstraordinær tomgang.

De samlede driftsomkostninger er 25,7 mio. DKK, hvilket er 1,8 mio. DKK højere end budgettet. Denne afvigelse kan primært fortsat henføres til lejetab i forbindelse med flere dødsboer, samt rotteproblemer i Fiolgade og Colbjørnsensgade.

Overtagelsen af 2 ejendomme i Hillerød pr. 1. september har positivt påvirket driften i september i forhold til budgettet.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab m.m., er på 7,4 mio. DKK, hvilket er 0,4 mio. DKK højere end budgetteret.

Nettorenteudgifterne udgør 14,5 mio. DKK, hvilket er 2,1 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 år til dato udgør 18,6 mio. DKK mod budgetteret 23,9 mio. DKK, svarende til 1,7% af egenkapitalen primo året.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Værdiregulering af realkreditlån

Det urealiserede kurstab er i løbet af 3. kvartal 2018 faldet med 4,2 mio. DKK, grundet en lille rentestigning. Kurstabet er dermed tilbage på niveauet fra 31. december 2017.

Pr. 30. september 2018 er den negative kursregulering af prioritetsgælden på 30,3 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

Udviklingen i aktiekursen på 1,8% svarer til driftsafkastet.

Ordinært resultat

	Regnskab År til dato 2018	Forecast 2018	Budget 2018
I % af investeret kapital	1,9%	2,7%	3,2%
I % af egenkapital primo året	1,8%	2,5%	3,0%

Lejetomgang

	September 2018	December 2017
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	2,1%	2,7%

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	År til dato 2018	2017
Vejledende aktiekurs* ultimo	52.977 DKK	52.248 DKK
Samlet afkast i % **	1,8%	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 26,9 mio. DKK mod budgetteret 31,9 mio. DKK.

Afvigelsen kan som nævnt hovedsageligt henføres til øgede finansielle omkostninger samt øgede driftsomkostninger.

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

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

Budget 2019

Der forventes for 2019 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på 42,5 mio. DKK svarende til 3,9% af egenkapitalen.

Core Bolig VIII

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	62.370	63.003	20.443	20.515	21.412	22.583	84.953	84.125	36.816
Lejeindtægter - erhverv	2.532	2.478	853	835	845	895	3.427	3.304	1.393
Lejeindtægter - anden	1.297	1.645	393	467	437	488	1.785	2.194	1.603
Lejeindtægter	66.200	67.126	21.689	21.817	22.694	23.967	90.166	89.623	1% 39.813
Vedligehold	-2.638	-1.883	-673	-1.119	-846	-748	-3.386	-2.435	-1.252
Driftsudgifter	-19.467	-18.773	-6.673	-6.500	-6.294	-6.528	-25.995	-25.030	-11.843
Tab på lejedeбитorer	-691	-319	-122	-186	-383	-106	-797	-425	-105
Hensat til tab på lejedeбитorer	-35	0	-139	-106	210	0	-35	0	-447
Inkasso- og advokat	-69	0	-1	-70	2	0	-69	0	0
Administrator	-2.610	-2.716	-859	-772	-980	-962	-3.572	-3.621	-1.615
Gebyrer og div omk.	-172	-150	-52	-59	-61	-57	-229	-201	-443
Driftsomk.	-25.682	-23.841	-8.517	-8.813	-8.352	-8.401	-34.083	-31.712	7% -15.705
Nettolejeindtægter	40.517	43.285	13.172	13.003	14.342	15.566	56.083	57.910	-3% 24.107
Management fee	-6.762	-6.475	-2.224	-2.275	-2.263	-2.328	-9.090	-8.740	-4.566
Regnskab og revision	-343	-225	-55	-148	-140	-168	-511	-300	-322
Bestyrelse, advokat, gebyrer m.v.	-273	-225	-78	-100	-94	-75	-348	-300	-280
Valuar	0	0	0	0	0	-200	-200	-200	-319
Administration	-7.378	-6.925	-2.357	-2.524	-2.497	-2.771	-10.150	-9.540	6% -5.486
Resultat før finansielle poster	33.139	36.360	10.814	10.480	11.845	12.795	45.934	48.370	-5% 18.621
Renteindtægter	1.054	1.443	297	361	397	737	1.791	2.421	320
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-15.566	-13.859	-5.116	-5.279	-5.171	-5.235	-20.801	-18.867	-8.061
Finansielle poster - netto	-14.512	-12.416	-4.819	-4.919	-4.774	-4.498	-19.010	-16.446	16% -7.741
Ordinært resultat	18.627	23.944	5.995	5.561	7.071	8.297	26.924	31.924	-16% 10.881
i % af investeret kapital	1,86%	2,39%	0,60%	0,56%	0,71%	0,83%	2,69%	3,19%	1,09%
i % af egenkapital	1,73%	2,23%	0,56%	0,52%	0,66%	0,77%	2,50%	2,97%	1,09%
Lån, værdiregulering, -tab/ -gev. og omk.	-61	0	0	-25	-36	0	-61	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	-61	0	0	-25	-36	2.203	2.142	0	0% 61.532
Resultat før skat	18.566	23.944	5.995	5.536	7.035	10.500	29.066	31.924	-9% 72.413
i % af egenkapital	1,73%	2,23%	0,56%	0,51%	0,65%	0,98%	2,70%	2,97%	7,22%
Skat	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Periodens resultat	18.566	23.944	5.995	5.536	7.035	10.500	29.066	31.924	-9% 72.413
i % af egenkapital	1,73%	2,23%	0,56%	0,51%	0,65%	0,98%	2,70%	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

3. 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)		
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, anskaffelsessummeer og omk.	144.742	0	0	0	144.742	144.742	0	1.799.251
Tilgange, modernisering og ombygninger	12.639	12.389	804	6.263	12.639	18.087	16.430	4.282
Tilgange, byggeprojekter	110.319	265.214	76.623	89.049	110.319	332.778	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	2.132.401	2.142.303	1.942.127	1.960.012	2.132.401	2.353.510	2.301.694	1.911.064
Tilgodehavende leje	1.097	859	1.068	1.337	1.097	1.097	859	859
Tilgodehavende varmeregnskab	-2.945	-500	-1.856	-2.637	-2.945	-2.000	-500	-1.621
Tilgodehavende varmeregnskab - tidl. år	0	0	0	0	0	0	0	0
Hensat til tab på lejedebitorer	-482	-447	-580	-692	-482	-482	-447	-447
Lejetilgodehavender	-2.330	-88	-1.368	-1.992	-2.330	-1.385	-88	-1.209
Andre tilgodehavender	7.664	8.000	5.559	5.564	7.664	7.664	8.000	9.571
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	3	0	3	3	3	3	0	0
Periodeafgrænsningsposter	2.509	2.124	4.819	3.319	2.509	0	0	70
Andre tilgodehavender	10.176	10.124	10.382	8.886	10.176	7.667	8.000	9.641
Likvide beholdninger	118.929	18.541	299.102	285.426	118.929	37.033	52.310	242.511
Aktiver i alt	2.259.175	2.170.880	2.250.243	2.252.332	2.259.175	2.396.825	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)		
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	18.566	23.944	5.995	11.531	18.566	29.066	31.924	72.413
Udbytte	0	0	4.000	0	0	0	0	4.000
Egenkapital	1.089.865	1.095.243	1.081.294	1.082.830	1.089.865	1.100.365	1.103.223	1.075.299
Udskudt skat	6.467	0	6.467	6.467	6.467	6.467	0	0
Hensatte forpligtelser	6.467	0	6.467	6.467	6.467	6.467	0	0
Ansvarlige lån fra komplementarer	100	100	100	100	100	100	100	100
Realkreditlån	1.086.125	1.012.237	1.087.384	1.086.756	1.086.125	1.213.275	1.145.293	1.013.684
Banklån	0	0	0	0	0	0	50.000	0
Langfristet gæld	1.086.225	1.012.337	1.087.484	1.086.856	1.086.225	1.213.375	1.195.393	1.013.784
Bankkreditter	0	0	0	0	0	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.785	1.500	11.189	13.687	11.785	11.785	1.500	3.448
Deposita og forudbetalt leje	37.199	32.500	33.297	34.095	37.199	37.199	32.500	32.631
Anden gæld	27.633	29.300	30.511	28.398	27.633	27.634	29.300	36.844
Kortfristet gæld	76.617	63.300	74.997	76.179	76.617	76.617	63.300	72.923
Passiver i alt	2.259.175	2.170.880	2.250.243	2.252.332	2.259.175	2.396.825	2.361.916	2.162.007

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	1.089.865		1.081.294	1.082.830	1.089.865	1.100.365		1.075.299
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-30.327		-19.600	-34.552	-30.327	-29.374		-30.346
Net Asset Value (Fair Value)	1.059.538		1.061.694	1.048.278	1.059.538	1.070.991		1.044.953

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	54.493		54.065	54.142	54.493	55.018		53.765
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	52.977		53.085	52.414	52.977	53.550		52.248
Loan to Value**	52%		57%	57%	52%	53%		53%

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

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