

Core Bolig VII Kommanditaktieselskab

Regnskabsrapport 3. kvartal 2018

Det ordinære resultat

Lejeindtægterne andrager 55,1 mio. DKK, hvilket er 1,0% lavere end budgetteret. Afvigelsen kan tilskrives en højere tomgang pga. at der er flere lejligheder under renovering end forventet.

Den gennemgribende renovering af Vendersgade 24 står færdig, og de 6 ny-renoverede lejligheder er alle udlejet i løbet af september måned.

De samlede driftsomkostninger er 17,1 mio. DKK, hvilket er 1,0 mio. DKK lavere end budgettet. Denne afvigelse skyldes at flere vedligeholdelsesarbejder er udskudt til 2019.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab m.m., er på 6,0 mio. DKK, hvilket er 0,1 mio. DKK lavere end budgettet.

Nettorentedgifterne udgør 9,6 mio. DKK, hvilket er 0,1 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 de 3 første kvartaler udgør 22,4 mio. DKK mod budgetteret 22,2 mio. DKK.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Værdiregulering af realkreditlån

Det urealiserede kurstab er i løbet af 3. kvartal 2018 faldet med 0,7 mio. DKK. År til dato er kurstabet faldet med 1,6 mio. DKK.

Pr. 30. september 2018 er der dermed en negativ kursregulering af prioritetsgælden på 24,1 mio. DKK målt i forhold til kursen ved lånenes optagelse. Dette kurstab reduceres til 0 i løbet af perioden indtil næste rentefixing.

Værdiregulering af renteswap

Der er et urealiseret kurstab på renteswap på 4,0 mio. DKK.

Udvikling i aktiekursen

Den vejledende aktiekurs kan opgøres til 58.113 pr. 30. september 2018.

Afkastet på aktien, år til dato kan opgøres til 3,0% før indregning af selskabsskat i investorselskaberne.

Ordinært resultat

	Regnskab År til dato 2018	Forecast 2018	Budget 2018
I % af investeret kapital	3,5%	4,7%	4,8%
I % af egenkapital primo året	2,9%	3,9%	4,0%

Lejetomgang

	September 2018	December 2017
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	3,1%	2,2%

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	År til dato 2018	2017
Vejledende aktiekurs* ultimo	58.113 DKK	58.346 DKK
Samlet afkast i % **	3,0%	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 30,3 mio. DKK mod budgetteret 31,1 mio. DKK, svarende til 4,7% af den investerede kapital.

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

Budget 2019

Det ordinære driftsoverskud stiger i 2019, fordi den nyopførte ejendom Allé Haven II i Valby overtages medio 2019. Hermed er alle ejendomme købt og taget i brug.

Der forventes for 2019 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på 35,3 mio. DKK, svarende til 5,5% af den investerede kapital.

I 2020, hvor den fulde ejendomsportefølje vil være i drift i hele året, forventes afkastet at stige til 7% af den investerede kapital.

Core Bolig VII

3. kvartal 2018

RESULTATOPGØRELSE (DKK '000)

	År til dato						2017		Δ	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget		
		(Budget)				(Forecast)				
Lejeindtægter - bolig	50.778	51.933	16.881	16.977	16.919	17.377	68.154	69.517	63.492	
Lejeindtægter - erhverv	3.584	3.768	1.170	1.100	1.314	1.067	4.650	5.024	4.861	
Lejeindtægter - anden	722	165	400	196	126	55	777	220	554	
Lejeindtægter	55.084	55.866	18.452	18.273	18.359	18.498	73.582	74.761	-2%	68.907
Vedligehold	-4.141	-6.196	-1.054	-1.855	-1.232	-1.287	-5.428	-6.774	-5.075	
Driftsudgifter	-10.199	-9.648	-3.607	-3.035	-3.557	-3.216	-13.415	-12.864	-13.624	
Tab på lejedebitorer	-123	0	-26	-42	-54	0	-123	0	-103	
Hensat til tab på lejedebitorer	-539	-95	-46	-280	-213	-32	-570	-127	-241	
Inkasso- og advokat	-6	-56	-1	0	-6	-19	-25	-75	-42	
Administrator	-1.776	-1.727	-638	-457	-681	-576	-2.351	-2.302	-2.350	
Gebyrer og div omk.	-302	-297	-142	-90	-71	-99	-401	-396	-428	
Driftsomk.	-17.085	-18.019	-5.514	-5.757	-5.814	-5.228	-22.313	-22.538	-1%	-21.863
Nettolejeindtægter	37.999	37.847	12.938	12.515	12.546	13.270	51.269	52.223	-2%	47.044
Management fee	-5.248	-5.413	-1.753	-1.764	-1.730	-1.796	-7.044	-7.240	-6.389	
Regnskab og revision	-439	-295	-92	-167	-180	-180	-619	-393	-534	
Bestyrelse m.v.	-187	-250	-2	-181	-4	-190	-377	-440	-362	
Valuar	-150	-145	-50	-50	-50	-50	-200	-193	-233	
Administration	-6.024	-6.103	-1.897	-2.162	-1.964	-2.216	-8.239	-8.266	0%	-7.518
Resultat før finansielle poster	31.975	31.744	11.040	10.353	10.582	11.055	43.029	43.958	-2%	39.526
Renteindtægter, indlån	1.505	1.500	500	507	499	500	2.005	2.000	834	
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-11.083	-11.013	-3.703	-3.713	-3.667	-3.684	-14.767	-14.825	-13.700	
Finansielle poster - netto	-9.578	-9.513	-3.203	-3.207	-3.168	-3.184	-12.761	-12.825	0%	-12.866
Ordinært resultat	22.397	22.231	7.837	7.146	7.414	7.871	30.268	31.133	-3%	26.660
i % af investeret kapital	3,46%	3,44%	1,21%	1,11%	1,15%	1,22%	4,68%	4,81%	4,12%	
i % af egenkapital	2,89%	2,86%	1,01%	0,92%	0,96%	1,01%	3,90%	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	0%	60.033
Resultat før skat	22.397	22.231	7.837	7.146	7.414	7.871	30.268	31.133	-3%	86.693
i % af egenkapital	2,89%	2,86%	1,01%	0,92%	0,96%	1,01%	3,90%	4,01%	12,24%	
Skat	0	0	0	0	0	0	0	0	-3.918	
Periodens resultat	22.397	22.231	7.837	7.146	7.414	7.871	30.268	31.133	-3%	82.775
i % af egenkapital	2,89%	2,86%	1,01%	0,92%	0,96%	1,01%	3,90%	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

3. kvartal 2018

BALANCE (DKK '000)	År til dato						2017	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget (31/12)	(31/12)
AKTIVER		(Budget)				(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	25.371	50.353	4.891	13.886	25.371	33.284	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	1.625.833	1.650.789	1.605.353	1.614.348	1.625.833	1.633.746	1.671.688	1.600.436
Tilgodehavende leje	1.162	652	1.082	1.078	1.162	1.162	652	652
Tilgodehavende varmeregnskab	-833	-700	-1.417	-1.092	-833	-900	-900	-1.098
Tilgodehavende varmeregnskab - tidl. år	0	0	0	0	0	0	0	0
Hensat til tab på lejedebitorer	-929	-486	-436	-716	-929	-961	-517	-390
Lejetilgodehavender	-600	-534	-772	-729	-600	-699	-765	-836
Andre tilgodehavender	106.315	105.512	105.432	105.925	106.315	106.315	105.512	105.512
Selskabskat/ udskudt skatteaktiv	807	646	646	807	807	0	0	646
Periodeafgrænsningsposter	1.842	1.476	2.480	700	1.842	0	0	455
Andre tilgodehavender	108.964	107.634	108.557	107.431	108.964	106.315	105.512	106.613
Likvide beholdninger	15.898	15.359	44.781	20.107	15.898	14.394	13.507	42.405
Aktiver i alt	1.750.096	1.773.248	1.757.920	1.741.157	1.750.096	1.753.756	1.789.942	1.748.618

PASSIVER	År til dato						2017	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget (31/12)	(31/12)
		(Budget)				(Forecast)		
Kommanditiekapital	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	22.395	22.231	7.837	14.984	22.395	30.265	31.133	82.776
Værdireg. mv. renteswap	-1.621	0	342	-2.017	-1.621	-1.621	0	-2.411
Skat af dagsværdireguleringer	357	0	-75	444	357	357	0	530
Udbytte	0	0	25.726	0	0	0	0	25.726
Egenkapital	771.628	772.728	784.328	763.909	771.628	779.498	781.630	776.223
Udskudt skat	40.435	40.792	40.867	40.348	40.435	40.435	40.792	40.792
Hensatte forpligtelser	40.435	40.792	40.867	40.348	40.435	40.435	40.792	40.792
Ansvarlige lån fra komplementarer	100	100	100	100	100	100	100	100
Realkreditlån	894.050	919.002	895.709	894.881	894.050	893.206	930.158	896.535
Banklån	0	0	0	0	0	0	0	0
Langfristet gæld	894.150	919.102	895.809	894.981	894.150	893.306	930.258	896.635
Bankkreditter	0	0	0	0	0	0	0	0
Renteswap, markedsværdi	4.032	2.411	2.069	4.427	4.032	4.032	2.411	2.411
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.870	1.707	4.050	1.548	2.870	2.870	1.707	1.707
Deposita og forudbetalt leje	26.139	25.890	26.176	26.016	26.139	26.139	25.890	25.890
Anden gæld	10.842	10.618	4.620	9.929	10.842	7.477	7.254	4.960
Kortfristet gæld	43.882	40.626	36.916	41.920	43.882	40.517	37.262	34.968
Passiver i alt	1.750.096	1.773.248	1.757.920	1.741.157	1.750.096	1.753.756	1.789.942	1.748.618

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	771.628	784.328	763.909	771.628	779.498	776.223
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-24.123	-15.529	-24.847	-24.123	-23.152	-25.680
Net Asset Value (Fair Value)	747.505	768.799	739.062	747.505	756.346	750.543

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	59.988	60.976	59.388	59.988	60.600	60.345
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	58.113	59.768	57.456	58.113	58.800	58.349
Loan to Value**	57%	57%	57%	57%	56%	56%

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

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