

# Core Bolig VI Investoraktieselskab nr. 1

## Regnskabsrapport 3. kvartal 2018

### Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for de 3 første kvartaler i 2018 er 41,7 mio. DKK. Dette svarer til budgettet.

Lejeindtægterne andrager 93,4 mio. DKK mod budgetteret 92,4 mio. DKK.

De samlede driftsomkostninger er 24,0 mio. DKK mod budgetteret 22,7 mio. DKK. Afvigelsen kan primært henføres til øgede vedligeholdelsesomkostninger på enkelte ejendomme.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab, revision m.m., er på 12,2 mio. DKK, mod budgetteret 12,4 mio. DKK.

Nettorenteudgifterne udgør 15,4 mio. DKK, mod budgetteret 15,8 mio. DKK.

### Finansiering af ejendomme

Der er en ikke udnyttet byggekredit på 100 mio. DKK og der forventes bevilget en kassekredit for selskabet på 20 mio. DKK, som primært skal bruges til udjævning af selskabets likviditet omkring den årlige udbyttebetaling.

Den nuværende restløbetid på den faste rente på realkreditlånene er 5,3 år.

### 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 året udgør 32,5 mio. DKK mod budgetteret 32,4 mio. DKK.

### Udvikling i vejledende aktiekurs

#### Værdiregulering af realkreditlån

Det urealiserede kurstab er i løbet af 3. kvartal 2018 faldet med 3,5 mio. DKK, grundet en lille rentestigning.

Pr. 30. september 2018 er der dermed en negativ kursregulering af prioritetsgælden på 61,6 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 54.014 DKK pr. 30. september 2018. Afkastet på aktien år til dato efter skat kan opgøres til 3,1%.

### Ordinært resultat\*

	Regnskab År til dato 2018	Forecast 2018	Budget 2018
I % af investeret kapital	4,9%	6,5%	6,6%
I % af egenkapital primo året	4,3%	5,7%	5,8%

\* Er eksklusiv gevinst ved salg af ejerlejligheder og ejendomme.

### Lejetomgang

Ultimo	September 2018	December 2017
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	0,6%	1,0%

### Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	År til dato 2018	2017
Vejledende aktiekurs* ultimo	54.014 DKK	54.550 DKK
Samlet afkast i % **	3,1%	8,8%

\* 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 før værdireguleringer og skat på 55,4 mio. DKK, mod budgetteret 56,0 mio. DKK.

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

Afkastet på ejendomme kan for 2018 opgøres til 4,0%, beregnet som lejeindtægter fratrukket driftsomkostninger (men ekskl. administrationsudgifter) set i forhold til den gennemsnitlige ejendomsportefølje i 2018.

### Budget 2019

Der forventes for 2019 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på 58,1 mio. DKK svarende til 6% af egenkapitalen.

# Core Bolig VI

3. kvartal 2018

## RESULTATOPGØRELSE (DKK '000)

	År til dato						I alt	Budget	Δ	2017
	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	(Budget)	(Forecast)				
Lejeindtægter - bolig	92.215	91.542	30.560	30.896	30.759	30.772	122.987	122.164		110.712
Lejeindtægter - erhverv	379	435	126	126	126	145	524	580		496
Lejeindtægter - anden	757	407	250	290	217	136	892	543		1.103
<b>Lejeindtægter</b>	<b>93.350</b>	<b>92.384</b>	<b>30.936</b>	<b>31.312</b>	<b>31.102</b>	<b>31.053</b>	<b>124.403</b>	<b>123.287</b>	1%	<b>112.311</b>
Vedligehold	-5.825	-5.541	-2.245	-1.856	-1.724	-1.802	-7.626	-6.635		-6.168
Driftsudgifter	-17.056	-16.613	-5.653	-5.685	-5.719	-5.768	-22.824	-22.081		-20.756
Tab på lejedebitorer	-818	-310	-254	-107	-457	-103	-921	-413		-330
Hensat til tab på lejedebitorer	46	0	79	-100	67	0	46	0		-530
Inkasso- og advokat	-137	-75	-44	-35	-59	-25	-162	-100		-96
Administrator	0	0	0	0	0	0	0	0		-12
Gebyrer og div omk.	-258	-180	-65	-90	-104	-60	-318	-240		-284
<b>Driftsomk.</b>	<b>-24.049</b>	<b>-22.719</b>	<b>-8.181</b>	<b>-7.872</b>	<b>-7.996</b>	<b>-7.758</b>	<b>-31.806</b>	<b>-29.469</b>	8%	<b>-28.176</b>
<b>Nettolejeindtægter</b>	<b>69.301</b>	<b>69.665</b>	<b>22.755</b>	<b>23.439</b>	<b>23.107</b>	<b>23.295</b>	<b>92.596</b>	<b>93.819</b>	-1%	<b>84.135</b>
Management fee	-11.434	-11.503	-3.741	-3.854	-3.839	-3.898	-15.332	-15.402		-13.681
Rejser	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Regnskab og revision	-425	-300	-117	-152	-156	-100	-525	-400		-450
Bestyrelse, advokat, gebyrer m.v.	-299	-600	-13	-203	-84	-300	-599	-900		-477
Valuar	0	0	0	0	0	-200	-200	-200		-214
<b>Administration</b>	<b>-12.158</b>	<b>-12.403</b>	<b>-3.871</b>	<b>-4.208</b>	<b>-4.079</b>	<b>-4.498</b>	<b>-16.656</b>	<b>-16.902</b>	-1%	<b>-14.822</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>57.144</b>	<b>57.262</b>	<b>18.885</b>	<b>19.231</b>	<b>19.028</b>	<b>18.797</b>	<b>75.941</b>	<b>76.917</b>	-1%	<b>69.313</b>
Renteindtægter	1.972	2.406	539	602	830	1.038	3.010	3.344		1.959
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-17.415	-18.169	-5.653	-5.803	-5.960	-6.181	-23.596	-24.265		-19.800
<b>Finansielle poster - netto</b>	<b>-15.443</b>	<b>-15.763</b>	<b>-5.113</b>	<b>-5.201</b>	<b>-5.129</b>	<b>-5.143</b>	<b>-20.586</b>	<b>-20.921</b>	-2%	<b>-17.841</b>
<b>Ordinært resultat</b>	<b>41.700</b>	<b>41.499</b>	<b>13.771</b>	<b>14.031</b>	<b>13.898</b>	<b>13.654</b>	<b>55.354</b>	<b>55.996</b>	-1%	<b>51.472</b>
i % af investeret kapital	4,89%	4,87%	1,62%	1,65%	1,63%	1,60%	6,50%	6,57%		6,04%
i % af egenkapital	4,29%	4,27%	1,42%	1,44%	1,43%	1,40%	5,69%	5,76%		5,57%
Lån, værdiregulering, -tab/ -gev. og omk.	0	0	0	0	0	0	0	0		-195
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	0	0	0	0	0		52.862
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
<b>Særlige poster i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	0%	<b>52.667</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>41.700</b>	<b>41.499</b>	<b>13.771</b>	<b>14.031</b>	<b>13.898</b>	<b>13.654</b>	<b>55.354</b>	<b>55.996</b>	-1%	<b>104.139</b>
i % af egenkapital	4,29%	4,27%	1,42%	1,44%	1,43%	1,40%	5,69%	5,76%		11,26%
Skat	-9.176	-9.130	-3.030	-3.087	-3.059	-3.004	-12.180	-12.319		-22.912
<b>Periodens resultat</b>	<b>32.525</b>	<b>32.369</b>	<b>10.742</b>	<b>10.944</b>	<b>10.839</b>	<b>10.650</b>	<b>43.175</b>	<b>43.677</b>	-1%	<b>81.227</b>
i % af egenkapital	3,35%	3,33%	1,11%	1,13%	1,12%	1,10%	4,44%	4,49%		8,78%

Resultat i % af investeret kapital beregnes som: 'Resultat' divideret med 'investeret kapital' (DKK 852.000.000).

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

Management fee beregnes som: 0,65% af gennemsnitlig balancesum ultimo aktuel hhv. sidste periode.

# Core Bolig VI

3. kvartal 2018

BALANCE  
(DKK '000)

	År til dato						Budget	2017
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	(31/12)	(31/12)
<b>AKTIVER</b>		(Budget)				(Forecast)		
Investeringsejendomme - primo	2.176.507	2.256.616	2.176.507	2.176.507	2.176.507	2.176.507	2.256.616	1.961.499
Tilgange, anskaffelsessummer og omk.	3.997	0	74	121	3.997	6.573	0	134.391
Tilgange, modernisering og ombygninger	9.545	8.270	2.753	7.014	9.545	11.945	9.510	27.937
Tilgange, byggeprojekter	172.849	105.161	99.409	136.745	172.849	215.128	137.661	79.927
Afgange	0	0	0	0	0	0	0	0
Værdireg. til dagsværdi	0	0	0	0	0	0	0	52.862
<b>Investeringsejendomme</b>	<b>2.362.898</b>	<b>2.370.047</b>	<b>2.278.742</b>	<b>2.320.387</b>	<b>2.362.898</b>	<b>2.410.153</b>	<b>2.403.787</b>	<b>2.256.616</b>
Tilgodehavende leje	2.530	1.500	1.829	2.692	2.530	2.000	1.500	1.980
Tilgodehavende varmeregnskab	-594	-1.000	-1.826	352	-594	-500	-500	-1.814
Hensat til tab på lejede bitorer	-712	-500	-679	-779	-712	-800	-500	-758
<b>Lejetilgodehavender</b>	<b>1.224</b>	<b>0</b>	<b>-676</b>	<b>2.265</b>	<b>1.224</b>	<b>700</b>	<b>500</b>	<b>-592</b>
Andre tilgodehavender	360	1.000	216	146	360	1.000	1.000	5.441
Periodeafgrænsningsposter	3.297	3.000	3.859	1.297	3.297	1.000	1.000	2.898
<b>Andre tilgodehavender</b>	<b>3.657</b>	<b>4.000</b>	<b>4.074</b>	<b>1.444</b>	<b>3.657</b>	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>	<b>8.339</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>42.775</b>	<b>12.579</b>	<b>74.153</b>	<b>23.966</b>	<b>42.775</b>	<b>8.347</b>	<b>7.837</b>	<b>28.045</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.410.554</b>	<b>2.386.626</b>	<b>2.356.294</b>	<b>2.348.062</b>	<b>2.410.554</b>	<b>2.421.200</b>	<b>2.414.123</b>	<b>2.292.408</b>

	År til dato						Budget	2017
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	(31/12)	(31/12)
<b>PASSIVER</b>		(Budget)				(Forecast)		
Kommanditiekapital	425.000	425.000	425.000	425.000	425.000	425.000	425.000	425.000
Overført resultat tidligere år og frie reserver	508.749	508.749	508.749	508.749	508.749	508.749	508.749	427.522
Overført årets resultat og poster på EK	32.525	32.369	10.742	21.686	32.525	43.175	43.677	81.227
Udbytte	0	0	38.250	0	0	0	0	38.250
<b>Egenkapital</b>	<b>966.274</b>	<b>966.118</b>	<b>982.741</b>	<b>955.435</b>	<b>966.274</b>	<b>976.924</b>	<b>977.426</b>	<b>971.999</b>
Udskudt skat	28.019	22.943	22.943	28.019	28.019	28.019	22.943	22.943
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>28.019</b>	<b>22.943</b>	<b>22.943</b>	<b>28.019</b>	<b>28.019</b>	<b>28.019</b>	<b>22.943</b>	<b>22.943</b>
Ansvarlige lån fra komplementarer	100	100	100	100	100	100	100	100
Realkreditlån	1.337.153	1.341.162	1.287.953	1.287.830	1.337.153	1.337.153	1.341.162	1.120.043
<b>Langfristet gæld</b>	<b>1.337.253</b>	<b>1.341.262</b>	<b>1.288.053</b>	<b>1.287.930</b>	<b>1.337.253</b>	<b>1.337.253</b>	<b>1.341.262</b>	<b>1.120.143</b>
Bankkreditter	0	0	0	0	0	15.000	25.000	114.031
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.554	2.000	4.330	5.930	5.554	5.500	2.000	8.091
Deposita og forudbetalt leje	45.112	44.173	45.071	45.586	45.112	45.112	44.173	43.673
Anden gæld	28.342	10.130	13.156	25.162	28.342	13.392	1.319	11.528
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>79.009</b>	<b>56.303</b>	<b>62.557</b>	<b>76.679</b>	<b>79.009</b>	<b>79.004</b>	<b>72.492</b>	<b>177.323</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.410.554</b>	<b>2.386.626</b>	<b>2.356.294</b>	<b>2.348.062</b>	<b>2.410.554</b>	<b>2.421.200</b>	<b>2.414.123</b>	<b>2.292.408</b>

## NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	966.274	982.741	955.435	966.274	976.924	971.999
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-61.577	-55.440	-64.578	-61.577	-58.716	-57.236
Skatteeffekt	13.547	12.197	14.207	13.547	12.917	12.592
<b>Net Asset Value (Fair Value)</b>	<b>918.244</b>	<b>939.498</b>	<b>905.064</b>	<b>918.244</b>	<b>931.125</b>	<b>927.355</b>

## NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	56.840	57.808	56.202	56.840	57.466	57.176
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	54.014	55.265	53.239	54.014	54.772	54.550
Loan to Value**	56%	56%	55%	56%	56%	57%

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

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