

# Core Bolig IV Kommanditaktieselskab

## Regnskabsrapport for 2018

For en uddybende beskrivelse henvises til beretningen i årsrapporten.

### Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for 2018 udgør 40,3 mio. DKK, svarende til 8,0% af den investerede kapital. Dette er 2,7 mio. DKK lavere end budgettet.

Lejeindtægterne andrager 104,2 mio. DKK mod budgetteret 104,0 mio. DKK.

De samlede driftsomkostninger er 26,9 mio. DKK mod budgetteret 23,8 mio. DKK. Afvigelsen kan primært henføres til højere vedligeholdelsesomkostninger, øgede hensættelser til tab på debitorer samt ekstraordinære bidrag til en ejerforening.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab, revision m.m., er på 13,7 mio. DKK, hvilket svarer til budgettet.

Nettorenteudgifterne udgør 23,3 mio. DKK, mod budgetteret 23,5 mio. DKK.

### Værdiregulering af ejendomme

Årets værdiregulering af ejendomme udgør 112,1 mio. DKK, svarende til 5,4%.

### Resultat året til dato

Resultatet før skat for 2018 udgør 151,5 mio. DKK mod budgetteret 43,0 mio. DKK. Afvigelsen skyldes, at der ikke er budgetteret med værdiregulering på ejendomme.

Resultat efter skat udgør 144,1 mio. DKK, svarende til 18,4% af egenkapitalen primo

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 i 2018 steget med 2,4 mio. DKK.

Pr. 31. december 2018 er der dermed en negativ kursregulering af prioritetsgælden på 49,3 mio. DKK målt i forhold til kursen ved lånenes optagelse. Dette kurstab reduceres til 0 i løbet af perioden indtil næste rentefixing.

### Ordinært resultat

	Regnskab 2018	Budget 2018	Regnskab 2017
I % af investeret kapital	8,0%	8,5%	7,8%
I % af egenkapital primo året	5,1%	5,4%	5,3%

### Lejetomgang\*

	2018	2017
Ultimo		
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	0,4%	2,2%

### Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	2018	2017
Vejledende aktiekurs ultimo	84.327 DKK	75.307 DKK
Samlet afkast i %*	16,1%	9,9%

\*\* Tallene viser det samlede afkast for perioden inkl. udbetalt udbytte.

### Udvikling i aktiekursen

Den vejledende aktiekurs kan opgøres til 84.327 DKK pr. 31. december 2018.

Afkastet på aktien for år til dato kan opgøres til 16,1% før indregning af selskabsskat i investorselskaberne.

Ved opgørelse af den vejledende aktiekurs er der, som følge af de seneste væsentlige værdistigninger på ejendommene, taget højde for performance fee ved et fremtidigt salg af ejendommene. Den vejledende aktiekurs er som følge af denne indregning påvirket negativt med 2.073 DKK pr. aktie.

Opgjort pr. 31. december 2017 ville påvirkningen have været 1.512 DKK pr. aktie.

### Forventning til 2019

Der forventes for 2019 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på 43 mio. DKK, svarende til 4,7% af egenkapitalen og 8,6% af den investerede kapital.

## Core Bolig IV

4. kvartal 2018

RESULTATOPGØRELSE  
(DKK '000)

	År til dato						2017		Δ
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	I alt	Budget	
		(Budget)							
Lejeindtægter - bolig	103.710	103.849	25.290	25.670	26.348	26.402	103.710	103.849	97.379
Lejeindtægter - erhverv	65	0	16	16	16	16	65	0	8
Lejeindtægter - anden	381	121	86	35	86	172	381	121	-201
<b>Lejeindtægter</b>	<b>104.156</b>	<b>103.969</b>	<b>25.393</b>	<b>25.722</b>	<b>26.450</b>	<b>26.591</b>	<b>104.156</b>	<b>103.969</b>	0%
Vedligehold	-6.726	-5.624	-1.714	-1.044	-1.773	-2.195	-6.726	-5.624	-5.255
Driftsudgifter	-18.892	-17.504	-4.559	-4.565	-4.907	-4.861	-18.892	-17.504	-16.328
Tab på lejedebitorer	-758	-349	0	-9	2	-751	-758	-349	-228
Hensat til tab på lejedebitorer	-103	0	-135	-346	-316	694	-103	0	388
Inkasso- og advokat	-215	-100	-15	-113	-27	-60	-215	-100	-273
Administrator	0	0	0	0	0	0	0	0	-22
Gebyrer og div omk.	-169	-200	-21	-28	-19	-102	-169	-200	-106
<b>Driftsomk.</b>	<b>-26.863</b>	<b>-23.778</b>	<b>-6.444</b>	<b>-6.105</b>	<b>-7.040</b>	<b>-7.275</b>	<b>-26.863</b>	<b>-23.778</b>	13%
<b>Nettolejeindtægter</b>	<b>77.293</b>	<b>80.192</b>	<b>18.949</b>	<b>19.617</b>	<b>19.410</b>	<b>19.316</b>	<b>77.293</b>	<b>80.192</b>	-4%
Management fee	-12.664	-12.554	-3.100	-3.194	-3.127	-3.243	-12.664	-12.554	-12.033
Rejser	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Regnskab og revision	-462	-400	-105	-133	-108	-117	-462	-400	-389
Bestyrelse, advokat, gebyr m.v.	-442	-490	-6	-222	-9	-205	-442	-490	-455
Valuar	-144	-250	0	0	0	-144	-144	-250	-133
<b>Administration</b>	<b>-13.711</b>	<b>-13.694</b>	<b>-3.210</b>	<b>-3.549</b>	<b>-3.243</b>	<b>-3.709</b>	<b>-13.711</b>	<b>-13.694</b>	0%
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>63.582</b>	<b>66.497</b>	<b>15.739</b>	<b>16.068</b>	<b>16.167</b>	<b>15.608</b>	<b>63.582</b>	<b>66.497</b>	-4%
Renteindtægter	3	0	1	1	1	1	3	0	27
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-23.278	-23.468	-5.901	-5.967	-5.824	-5.586	-23.278	-23.468	-22.941
<b>Finansielle poster - netto</b>	<b>-23.275</b>	<b>-23.468</b>	<b>-5.900</b>	<b>-5.966</b>	<b>-5.824</b>	<b>-5.585</b>	<b>-23.275</b>	<b>-23.468</b>	-1%
<b>Ordinært resultat</b>	<b>40.307</b>	<b>43.029</b>	<b>9.839</b>	<b>10.102</b>	<b>10.343</b>	<b>10.022</b>	<b>40.307</b>	<b>43.029</b>	-6%
i % af investeret kapital	7,97%	8,51%	1,94%	2,00%	2,04%	1,98%	7,97%	8,51%	7,80%
i % af egenkapital	5,05%	5,39%	1,23%	1,26%	1,30%	1,25%	5,05%	5,39%	5,25%
Lån, værdiregulering, -tab/ -gev. og omk.	-974	0	0	0	0	-974	-974	0	-496
Ejendomme, værdireguleringer	112.143	0	0	0	0	112.143	112.143	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
<b>Særlige poster i alt</b>	<b>111.169</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>111.169</b>	<b>111.169</b>	<b>0</b>	0%
<b>Resultat før skat</b>	<b>151.476</b>	<b>43.029</b>	<b>9.839</b>	<b>10.102</b>	<b>10.343</b>	<b>121.192</b>	<b>151.476</b>	<b>43.029</b>	252%
i % af egenkapital	18,97%	5,39%	1,23%	1,26%	1,30%	15,17%	18,97%	5,39%	12,72%
Skat	-7.422	-1.828	-601	-580	-585	-5.656	-7.422	-1.828	-4.182
<b>Periodens resultat</b>	<b>144.054</b>	<b>41.201</b>	<b>9.238</b>	<b>9.522</b>	<b>9.758</b>	<b>115.536</b>	<b>144.054</b>	<b>41.201</b>	250%
i % af egenkapital	18,04%	5,16%	1,16%	1,19%	1,22%	14,47%	18,04%	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

4. 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)						
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, anskaffelsessummer og omk.	20.037	19.284	189	583	19.982	20.037	19.284	45.913
Tilgange, modernisering og ombygninger	5.775	6.320	897	2.021	3.659	5.775	6.320	12.245
Afgange	0	0	0	0	0	0	0	-2.628
Værdireg. til dagsværdi	112.143	0	0	0	0	112.143	0	55.121
<b>Investeringsejendomme</b>	<b>2.203.900</b>	<b>2.035.537</b>	<b>2.067.029</b>	<b>2.068.547</b>	<b>2.089.585</b>	<b>2.203.900</b>	<b>2.035.537</b>	<b>2.065.944</b>
Tilgodehavende leje	847	1.000	1.458	1.283	1.607	847	1.000	1.492
Tilgodehavende varmeregnskab	194	500	121	-80	455	194	500	255
Hensat til tab på lejedebitorer	-447	-600	-479	-825	-1.141	-447	-600	-344
<b>Lejetilgodehavender</b>	<b>594</b>	<b>900</b>	<b>1.101</b>	<b>378</b>	<b>921</b>	<b>594</b>	<b>900</b>	<b>1.403</b>
Andre tilgodehavender	1.083	1.000	1.453	1.755	1.996	1.083	1.000	989
Selskabskat/ udskudt skatteaktiv	0	0	2	2	2	0	0	2
Periodeafgrænsningsposter	864	1.000	4.441	609	2.998	864	1.000	873
<b>Andre tilgodehavender</b>	<b>1.948</b>	<b>2.000</b>	<b>5.895</b>	<b>2.366</b>	<b>4.996</b>	<b>1.948</b>	<b>2.000</b>	<b>1.864</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>11.922</b>	<b>2.326</b>	<b>32.284</b>	<b>20.543</b>	<b>7.148</b>	<b>11.922</b>	<b>2.326</b>	<b>10.565</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.218.363</b>	<b>2.040.763</b>	<b>2.106.310</b>	<b>2.091.835</b>	<b>2.102.650</b>	<b>2.218.363</b>	<b>2.040.763</b>	<b>2.079.776</b>

	År til dato						Budget	2017
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	(31/12)	(31/12)
<b>PASSIVER</b>		(Budget)						
Kommanditiekapital	249.550	249.550	249.550	249.550	249.550	249.550	249.550	249.550
Overført resultat tidligere år og frie reserver	468.260	465.411	518.170	518.170	518.170	468.260	465.411	457.619
Overført årets resultat og poster på EK	144.054	41.201	9.238	18.760	28.519	144.054	41.201	60.551
Udbytte	49.910	0	30.944	0	0	49.910	0	30.944
<b>Egenkapital</b>	<b>911.775</b>	<b>756.162</b>	<b>807.902</b>	<b>786.480</b>	<b>796.239</b>	<b>911.775</b>	<b>756.162</b>	<b>798.664</b>
Udskudt skat	35.914	27.749	30.201	30.201	30.201	35.914	27.749	30.201
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>35.914</b>	<b>27.749</b>	<b>30.201</b>	<b>30.201</b>	<b>30.201</b>	<b>35.914</b>	<b>27.749</b>	<b>30.201</b>
Ansvarlige lån fra komplementarer	100	100	100	100	100	100	100	100
Realkreditlån	1.227.170	1.215.937	1.192.433	1.229.427	1.227.738	1.227.170	1.215.937	1.179.151
<b>Langfristet gæld</b>	<b>1.227.270</b>	<b>1.216.037</b>	<b>1.192.533</b>	<b>1.229.527</b>	<b>1.227.838</b>	<b>1.227.270</b>	<b>1.216.037</b>	<b>1.179.251</b>
Bankkreditter	0	0	30.350	0	0	0	0	30.071
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.086	1.000	2.588	957	3.240	2.086	1.000	953
Deposita og forudbetalt leje	38.693	37.487	37.504	38.458	38.168	38.693	37.487	36.376
Anden gæld	2.625	2.328	5.231	6.212	6.965	2.625	2.328	4.260
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>43.405</b>	<b>40.815</b>	<b>75.673</b>	<b>45.627</b>	<b>48.373</b>	<b>43.405</b>	<b>40.815</b>	<b>71.660</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.218.363</b>	<b>2.040.763</b>	<b>2.106.310</b>	<b>2.091.835</b>	<b>2.102.650</b>	<b>2.218.363</b>	<b>2.040.763</b>	<b>2.079.776</b>

## NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	911.775		807.902	786.480	796.239	911.775		798.664
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-49.325		-43.823	-47.601	-48.374	-49.325		-46.952
Hensættelse performance fee af værdireg.	-20.695		0	0	0	-20.695		0
	<b>841.754</b>		<b>764.079</b>	<b>738.879</b>	<b>747.865</b>	<b>841.754</b>		<b>751.712</b>

## NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	91.342		80.936	78.790	79.767	91.342		80.010
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	84.327		76.546	74.021	74.921	84.327		75.307
Loan to Value**	58%		61%	62%	61%	58%		61%

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

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