

## Regnskabsrapport for 2018

For en uddybende beskrivelse henvises til beretningen i årsrapporten.

I 2018 har knap 400 investorer via 5 kapitalforhøjelser tegnet kapital med et samlet provenu til selskabet på DKK 851 mio. Tegning af kapitalen er sket via 20 investorselskaber.

### Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for år til dato udgør 8,7 mio. DKK. Resultat svarer til et afkast på 1,0% af den investerede kapital.

Lejeindtægterne andrager 27,2 mio. DKK og er naturligt påvirket af, at Ejendomsselskabet primært har overtaget ejendommene i løbet af 2. halvår.

De samlede driftsomkostninger er 8,3 mio. DKK.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab m.m., er på 4,0 mio. DKK.

Nettorenteudgifterne udgør 6,3 mio. DKK, heraf udgør de negative renter fra positive indeståender på bankkonti DKK 1,4 mio.

### Værdiansættelse af ejendomme

Årets værdiregulering af ejendommene udgør 9,5 mio. DKK, svarende til 0,6%.

### Resultat for 2018

Resultatet før skat for 2018 udgør 18,1 mio.

Den indregnede skat vedrører skatten af datterselskabet COBO IX Holding ApS og dets datterselskabs resultat, idet selskabsskatten af resultatet i øvrigt indregnes i investoraktieselskaberne.

Resultatet efter skat udgør 17,9 mio. DKK, svarende til 2,1% af investeret kapital. Dette er væsentlig bedre end forventningen på 0,2% i "Offering Memorandum".

Resultatet anses for tilfredsstillende

For regnskabsåret 2018 indstiller bestyrelsen, at der udbetales 200 DKK pr. aktie til investoraktieselskaberne.

### Udvikling i vejledende aktiekurs

#### Værdiregulering af realkreditlån

Pr. 31. december 2018 er der dermed en negativ kursregulering af prioritetsgælden på 7,2 mio. DKK målt i forhold til kursen ved lånenes optagelse. Der er har været et rentefald siden låneoptagelsen. Dette kurstab reduceres til 0 i løbet af perioden indtil næste rentefixing.

### Ordinært resultat

	Regnskab 2018
I % af investeret kapital	1,0%

### Lejetomgang

	2018
Tomgang i antal lejemaal i % af samlet antal	2,2%

### Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	2018
Vejledende aktiekurs ultimo	50.756 DKK
Samlet afkast i % *	1,5%

### Udvikling i aktiekursen

Den vejledende aktiekurs kan opgøres til 50.756 pr. 31. december 2018.

Afkastet på aktien for år til dato kan opgøres til 1,5% før indregning af selskabsskat i investorselskaberne.

### Forventninger til 2019

Fokus i 2019 vil fortsat være en optimering af den primære drift, udvikling af eksisterende ejendommene samt overtagelse af nye ejendomme i løbet af året.

Koncernen er i købsproces omkring en ejendomsportefølje på ca. 600 mio. DKK.

Ledelsen ser positivt på 2019, og forventer et resultat før dagsværdireguleringer og skat på ca. DKK 35 mio., svarende til 4,1% af den investerede kapital.

I "Offering Memorandum" er der i driftsprognosen for 2019 forventet et overskud før værdireguleringer og skat på 5% af den investerede kapital. Afvigelsen skyldes, at overtagelsen af ejendomsporteføljen trækker ud og at det har været muligt at købe ejendomme med udviklingspotentiale, hvor startafkastet er lavere.

## Core Bolig IX

4. kvartal 2018

## RESULTATOPGØRELSE

(DKK '000)

	År til dato			
		1-3. kvrt.	4. kvrt.	I alt
Lejeindtægter - bolig	21.789	8.870	12.919	<b>21.789</b>
Lejeindtægter - erhverv	4.781	1.958	2.823	<b>4.781</b>
Lejeindtægter - anden	631	253	378	<b>631</b>
<b>Lejeindtægter</b>	<b>27.201</b>	<b>11.081</b>	<b>16.119</b>	<b>27.201</b>
Vedligehold	-1.245	-316	-928	<b>-1.245</b>
Driftsudgifter	-5.682	-2.307	-3.374	<b>-5.682</b>
Tab på lejedebitorer	-130	-25	-105	<b>-130</b>
Hensat til tab på lejedebitorer	0	0	0	<b>0</b>
Inkasso- og advokat	-95	0	-95	<b>-95</b>
Administrator	-1.021	-367	-654	<b>-1.021</b>
Gebyrer og div omk.	-85	-13	-72	<b>-85</b>
<b>Driftsomk.</b>	<b>-8.256</b>	<b>-3.029</b>	<b>-5.227</b>	<b>-8.256</b>
<b>Nettolejeindtægter</b>	<b>18.944</b>	<b>8.052</b>	<b>10.892</b>	<b>18.944</b>
Management fee	-2.905	-1.445	-1.460	<b>-2.905</b>
Regnskab og revision	-357	0	-357	<b>-357</b>
Bestyrelse	0	0	0	<b>0</b>
Valuar, depositar, gebyrer m.v.	-761	-382	-379	<b>-761</b>
<b>Administration</b>	<b>-4.023</b>	<b>-1.827</b>	<b>-2.196</b>	<b>-4.023</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>14.921</b>	<b>6.225</b>	<b>8.697</b>	<b>14.921</b>
Renteindtægter, indlån	-1.398	-1.101	-297	<b>-1.398</b>
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-4.854	-1.707	-3.147	<b>-4.854</b>
Renteudgifter, støttede lån	0	0	0	<b>0</b>
<b>Finansielle poster - netto</b>	<b>-6.252</b>	<b>-2.808</b>	<b>-3.444</b>	<b>-6.252</b>
<b>Ordinært resultat</b>	<b>8.669</b>	<b>3.417</b>	<b>5.252</b>	<b>8.669</b>
i % af investeret kapital	1,02%	0,40%	0,62%	1,02%
Ejendomme, værdireguleringer	9.468	0	9.468	<b>9.468</b>
Salg af lejligheder, salgssum - ansk.sum	0	0	0	<b>0</b>
Salg af ejendomme, salgssum - ansk.sum	0	0	0	<b>0</b>
<b>Særlige poster i alt</b>	<b>9.468</b>	<b>0</b>	<b>9.468</b>	<b>9.468</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>18.137</b>	<b>3.417</b>	<b>14.721</b>	<b>18.137</b>
i % af investeret resultat	2,13%	0,40%	1,73%	2,13%
Skat	-201	0	-201	<b>-201</b>
<b>Periodens resultat</b>	<b>17.936</b>	<b>3.417</b>	<b>14.520</b>	<b>17.936</b>
i % af investeret resultat	2,11%	0,40%	1,71%	2,11%

## Core Bolig IX

4. kvartal 2018

BALANCE  
(DKK '000)

	År til dato		
	3. kv.	4. kv.	
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsjendomme - primo	0	0	0
Tilgange, anskaffelsessumme og omk.	1.576.808	1.285.033	1.576.808
Tilgange, modernisering og ombygninger	3.025	0	3.025
Værdireg. til dagsværdi	9.468	0	9.468
<b>Investeringsjendomme</b>	<b>1.589.301</b>	<b>1.285.033</b>	<b>1.589.301</b>
<b>Investeringsjendomme under opførelse</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavende leje	367	669	367
Hensat til tab på lejedebitorer	-43	0	-43
<b>Lejetilgodehavender</b>	<b>324</b>	<b>669</b>	<b>324</b>
Andre tilgodehavender	816	3.159	816
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	0	0	0
Periodeafgrænsningsposter	678	1.970	678
<b>Andre tilgodehavender</b>	<b>1.494</b>	<b>5.129</b>	<b>1.494</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>84.622</b>	<b>33.329</b>	<b>84.622</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.675.741</b>	<b>1.324.159</b>	<b>1.675.741</b>

	År til dato		
	3. kv.	4. kv.	
<b>PASSIVER</b>			
Kommanditaktiekapital	850.909	600.763	850.909
Overført resultat tidligere år og frie reserver	0	0	0
Overført årets resultat og poster på EK	17.936	3.416	17.936
Udbytte	0	0	0
<b>Egenkapital</b>	<b>868.845</b>	<b>604.179</b>	<b>868.845</b>
Udskudt skat	4.126	3.925	4.126
Lovpligtig hensættelse til vedligehold	2.253	2.259	2.253
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>6.379</b>	<b>6.184</b>	<b>6.379</b>
Realkreditlån	769.211	689.179	769.211
Banklån	0	0	0
<b>Langfristet gæld</b>	<b>769.211</b>	<b>689.179</b>	<b>769.211</b>
Bankkreditter	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.531	1.897	3.531
Selskabsskat	0	0	0
Varmeregnskaber	914	952	914
Deposita og forudbetalt leje	25.918	21.366	25.918
Anden gæld	942	402	942
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>31.306</b>	<b>24.617</b>	<b>31.306</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.675.741</b>	<b>1.324.159</b>	<b>1.675.741</b>

## NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	868.845	868.845
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-7.194	-7.194
Hensættelse for performance fee af værdireg.	-473	-473
<b>861.178</b>	<b>861.178</b>	

## NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	51.208	51.208
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	50.756	50.756
Loan to Value**	49%	49%

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

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