

Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab

Regnskabsrapport for 2018

For en uddybende beskrivelse henvises til beretningen i årsrapporten.

Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for år til dato udgør 25,3 mio. mod budgetteret 31,9 mio. DKK. Resultat svarer til et afkast på 2,5% af den investerede kapital.

Lejeindtægterne andrager 90,2 mio. DKK, hvilket er 0,6% højere end budgetteret.

De samlede driftsomkostninger er 35,4 mio. DKK, hvilket er 3,7 mio. DKK højere end budgettet. Afgivelsen kan henføres til højere vedligeholdelse, øget tab på lejetilgodehavender samt øgede omkostninger som følge af købet af de 2 ejendomme i Hillerød.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab m.m., er på 10,4 mio. DKK, hvilket er 0,9 mio. DKK højere end budgettet.

Nettorenteutgifterne udgør 19,1 mio. DKK, hvilket er 2,6 mio. DKK højere end budgetteret.

Værdiansættelse af ejendomme

Årets værdiregulering af ejendommene udgør 113,6 mio. DKK, svarende til 5,6%. Hertil kommer avance ved salg af en ejerlejlighed på 1,5 mio. DKK.

Resultat for 2018

Resultatet før skat for 2018 udgør 141,5 mio. DKK mod budgetteret 31,9 mio. DKK. Afgivelsen skyldes, at der ikke er budgetteret værdireguleringer på ejendommene.

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

Resultatet efter skat udgør 141,9 mio. DKK, svarende til 13,2% af egenkapitalen primo. Resultatet anses under hensyntagen til den positive værdiregulering af ejendommene for meget tilfredsstillende

For regnskabsåret 2018 indstiller bestyrelsen, at der udbetales 400 DKK pr. aktie til investoraktieselskaberne.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Værdiregulering af realkreditlån

Det urealiserede kurstab er år til dato steget med 13,5 mio. DKK.

Pr. 31. december 2018 er der dermed en negativ kursregulering af prioritetsgælden på 43,9 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	2,5%	3,2%	1,1%
I % af egenkapital primo året	2,4%	3,0%	1,1%

Lejetomgang

	2018	2017
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	2,6%	2,7%

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	2018	2017
Vejledende aktiekurs ultimo	58.030 DKK	52.248 DKK
Samlet afkast i % *	11,1%	3,2%

* Tallene viser det samlede afkast inklusiv udbetalt udbytte.

Udvikling i aktiekursen

Den vejledende aktiekurs kan opgøres til 58.030 pr. 31. december 2018.

Afkastet på aktien for år til dato kan opgøres til 11,1% før indregning af selskabsskat i investorselskaberne.

De negative kursudviklinger af prioritetsgæld har år til dato påvirket den vejledende aktiekurs med 676 DKK pr. aktie, svarende til 1,2% af årets afkast.

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 340 DKK pr. aktie (efter skatteeffekt). Opgjort pr. 31. december 2017 ville påvirkningen have været 119 DKK pr. aktie (efter skatteeffekt).

Forventninger til 2019

Fokus i 2019 vil fortsat være en optimering af den primære drift, udvikling af ejendommene og især sikring af fremdrift i byggeriet af de købte projektejendomme.

Ledelsen ser positivt på 2019, og forventer et resultat før dagsværdireguleringer og skat på ca. DKK 42 mio., svarende til 4% af egenkapitalen, idet projektejendommen på Gudrunsvvej i Aarhus forventes leveret til udlejning i december 2019.

De øvrige projekter bliver først færdige til udlejning i 2020, og dermed er opbygningen af projektporteføljen sket noget langsommere end forventet i "Offering Memorandum".

Core Bolig VIII

4. kvartal 2018

RESULTATOPGØRELSE (DKK '000)	År til dato						2017			
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	I alt	Budget	Δ	
		(Budget)								
Lejeindtægter - bolig	84.810	84.125	20.443	20.515	21.412	22.439	84.810	84.125		36.816
Lejeindtægter - erhverv	3.441	3.304	853	835	845	909	3.441	3.304		1.393
Lejeindtægter - anden	1.921	2.194	393	467	437	624	1.921	2.194		1.603
Lejeindtægter	90.171	89.623	21.689	21.817	22.694	23.972	90.171	89.623	1%	39.813
Vedligehold	-3.855	-2.435	-673	-1.119	-846	-1.218	-3.855	-2.435		-1.252
Driftsudgifter	-26.174	-25.030	-6.673	-6.500	-6.294	-6.707	-26.174	-25.030		-11.843
Tab på lejedebitorer	-866	-425	-122	-186	-383	-175	-866	-425		-105
Hensat til tab på lejedebitorer	-455	0	-139	-106	210	-421	-455	0		-447
Inkasso- og advokat	-199	0	-1	-70	2	-130	-199	0		0
Administrator	-3.582	-3.621	-859	-772	-980	-972	-3.582	-3.621		-1.615
Gebyrer og div omk.	-317	-201	-52	-59	-61	-145	-317	-201		-443
Driftsomk.	-35.449	-31.712	-8.517	-8.813	-8.352	-9.767	-35.449	-31.712	12%	-15.705
Nettolejeindtægter	54.722	57.910	13.172	13.003	14.342	14.205	54.722	57.910	-6%	24.107
Management fee	-9.219	-8.740	-2.224	-2.275	-2.263	-2.456	-9.219	-8.740		-4.566
Regnskab og revision	-528	-300	-55	-148	-140	-184	-528	-300		-322
Bestyrelse, advokat, gebyrer m.v.	-435	-300	-78	-100	-94	-162	-435	-300		-280
Valuar	-200	-200	0	0	0	-200	-200	-200		-319
Administration	-10.381	-9.540	-2.357	-2.524	-2.497	-3.002	-10.381	-9.540	9%	-5.486
Resultat før finansielle poster	44.341	48.370	10.814	10.480	11.845	11.203	44.341	48.370	-8%	18.621
Renteindtægter	1.634	2.421	297	361	397	580	1.634	2.421		320
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-20.687	-18.867	-5.116	-5.279	-5.171	-5.121	-20.687	-18.867		-8.061
Finansielle poster - netto	-19.053	-16.446	-4.819	-4.919	-4.774	-4.541	-19.053	-16.446	16%	-7.741
Ordinært resultat	25.288	31.924	5.995	5.561	7.071	6.662	25.288	31.924	-21%	10.881
i % af investeret kapital	2,53%	3,19%	0,60%	0,56%	0,71%	0,67%	2,53%	3,19%		1,09%
i % af egenkapital	2,35%	2,97%	0,56%	0,52%	0,66%	0,62%	2,35%	2,97%		1,09%
Lån, værdiregulering, -tab/ -gev. og orr	1.467	0	0	-25	-36	1.528	1.467	0		365
Ejendomme, værdireguleringer	113.274	0	0	0	0	113.274	113.274	0		61.167
Salg af lejligheder, salgssum - ansk.su	1.512	0	0	0	0	1.512	1.512	0		0
Salg af ejendomme, salgssum - ansk.s	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Særlige poster i alt	116.253	0	0	-25	-36	116.314	116.253	0	0%	61.532
Resultat før skat	141.541	31.924	5.995	5.536	7.035	122.975	141.541	31.924	343%	72.413
i % af egenkapital	13,16%	2,97%	0,56%	0,51%	0,65%	11,44%	13,16%	2,97%		7,22%
Skat	352	0	0	0	0	352	352	0		0
Periodens resultat	141.893	31.924	5.995	5.536	7.035	123.327	141.893	31.924	344%	72.413
i % af egenkapital	13,20%	2,97%	0,56%	0,51%	0,65%	11,47%	13,20%	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

4. kvartal 2018

BALANCE
(DKK '000)

	År til dato						2017	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget (31/12)	(31/12)
AKTIVER		(Budget)						
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, anskaffelsesummer og omk.	144.915	0	0	0	144.742	144.915	0	1.799.251
Tilgange, modernisering og ombygninger	17.425	16.430	804	6.263	12.639	17.425	16.430	4.282
Tilgange, byggeprojekter	295.221	420.564	76.661	89.086	110.356	295.221	420.564	46.364
Afgange	-3.541	0	0	0	0	-3.541	0	0
Værdireg. til dagsværdi	113.572	0	0	0	0	113.572	0	61.167
Investeringsejendomme	2.432.292	2.301.694	1.942.164	1.960.049	2.132.438	2.432.292	2.301.694	1.911.064
Tilgodehavende leje	1.382	859	1.068	1.337	1.097	1.382	859	859
Tilgodehavende varmeregnskab	-1.592	-500	-1.856	-2.637	-2.945	-1.592	-500	-1.621
Tilgodehavende varmeregnskab - tidl. år	0	0	0	0	0	0	0	0
Hensat til tab på lejedebitorer	-902	-447	-580	-692	-482	-902	-447	-447
Lejetilgodehavender	-1.112	-88	-1.368	-1.992	-2.330	-1.112	-88	-1.209
Andre tilgodehavender	11.528	8.000	5.559	5.564	7.664	11.528	8.000	9.571
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	0	0	43	43	43	0	0	0
Periodeafgrænsningsposter	184	0	4.819	3.319	2.509	184	0	70
Andre tilgodehavender	11.712	8.000	10.421	8.926	10.215	11.712	8.000	9.641
Likvide beholdninger	108.235	52.310	299.102	285.426	118.929	108.235	52.310	242.511
Aktiver i alt	2.551.127	2.361.916	2.250.319	2.252.409	2.259.252	2.551.127	2.361.916	2.162.007

	År til dato						2017	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget (31/12)	(31/12)
PASSIVER		(Budget)						
Kommanditiekapital	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Overført resultat tidligere år og frie reserver	563.295	571.299	571.299	571.299	571.299	563.295	571.299	498.886
Overført årets resultat og poster på EK	141.893	31.924	5.995	11.531	18.566	141.893	31.924	72.413
Udbytte	8.000	0	4.000	0	0	8.000	0	4.000
Egenkapital	1.213.188	1.103.223	1.081.294	1.082.830	1.089.865	1.213.188	1.103.223	1.075.299
Udskudt skat	6.148	0	6.507	6.507	6.507	6.148	0	0
Hensatte forpligtelser	6.148	0	6.507	6.507	6.507	6.148	0	0
Ansvarlige lån fra komplementarer	100	100	100	100	100	100	100	100
Realkreditlån	1.178.018	1.145.293	1.087.384	1.086.756	1.086.125	1.178.018	1.145.293	1.013.684
Banklån	0	50.000	0	0	0	0	50.000	0
Langfristet gæld	1.178.118	1.195.393	1.087.484	1.086.856	1.086.225	1.178.118	1.195.393	1.013.784
Bankkreditter	0	0	0	0	0	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	86.571	1.500	11.410	13.909	12.006	86.571	1.500	3.448
Deposita og forudbetalt leje	37.251	32.500	33.297	34.095	37.199	37.251	32.500	32.631
Anden gæld	29.852	29.300	30.327	28.213	27.449	29.852	29.300	36.844
Kortfristet gæld	153.674	63.300	75.034	76.217	76.654	153.674	63.300	72.923
Passiver i alt	2.551.127	2.361.916	2.250.319	2.252.409	2.259.252	2.551.127	2.361.916	2.162.007

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	1.213.188		1.081.294	1.082.830	1.089.865	1.213.188		1.075.299
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-43.868		-19.600	-34.552	-30.327	-43.868		-30.346
Performance fee	-8.722		0	0	0	-8.722		0
Net Asset Value (Fair Value)	1.160.598		1.061.694	1.048.278	1.059.538	1.160.598		1.044.953

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	60.659		54.065	54.142	54.493	60.659		53.765
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	58.030		53.085	52.414	52.977	58.030		52.248
Loan to Value**	50%		57%	57%	52%	50%		53%

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

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