

# Core Bolig VI Investoraktieselskab nr. 1

## Regnskabsrapport for 2018

For en uddybende beskrivelse henvises til beretningen i årsrapporten.

### Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for 2018 udgør 54,9 mio. DKK, mod budgetteret 56,0 mio. DKK.

Lejeindtægterne andrager 124,6 mio. DKK mod budgetteret 123,3 mio. DKK.

De samlede driftsomkostninger er 32,1 mio. DKK mod budgetteret 29,5 mio. DKK. Afvigelsen kan primært henføres til øgede vedligeholdelsesomkostninger på enkelte ejendomme samt øget tab på lejetilgodehaver.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab, revision m.m., er på 16,8 mio. DKK, mod budgetteret 16,9 mio. DKK.

Nettorenteudgifterne udgør 20,7 mio. DKK, mod budgetteret 20,9 mio. DKK.

### Værdiregulering af ejendomme

Årets værdiregulering af ejendommene udgør 131,3 mio. DKK, svarende til 6,3%.

### Resultat året til dato

Resultatet efter skat for året udgør 144,9 mio. DKK mod budgetteret 43,7 mio. DKK. Afvigelsen skyldes, at der ikke er budgetteret med værdiregulering af ejendommene.

For regnskabsåret 2018 indstiller bestyrelsen, at der udbetales udbytte svarende til 2.500 DKK pr. aktie.

### Udvikling i vejledende aktiekurs

#### Værdiregulering af realkreditlån

Det urealiserede kurstab er år til dato steget med 7,5 mio. DKK.

Pr. 31. december 2018 er der dermed en negativ kursregulering af prioritetsgælden på 64,8 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 59.958 DKK pr. 31. december 2018. Afkastet på aktien år til dato efter skat kan opgøres til 14,1%.

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 netto 522 DKK pr. aktie. Opgjort pr. 31. december 2017 ville påvirkningen have været 221 DKK pr. aktie.

### Ordinært resultat\*

	2018	Budget 2018	2017
I % af investeret kapital	6,5%	6,6%	6,0%
I % af egenkapital primo året	5,7%	5,8%	5,6%

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

### Lejetomgang

Ultimo	2018	2017
Tomgang i antal lejermål i % af samlet antal	0,2%	1,0%

### Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	2018	2017
Vejledende aktiekurs ultimo	59.958 DKK	54.550 DKK
Samlet afkast i % *	14,1%	8,8%

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

### Forventninger til 2019

Der forventes for 2019 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på 58,0 mio. DKK, svarende til 6,8% af den investerede kapital. Stigningen i ordinært resultat i forhold til 2018 kan primært henføres til projektbyggeriet på Gudrunsvvej i Aarhus, der forventes klar til udlejning omkring 1. juli 2019.

## Core Bolig VI

4. kvartal 2018

RESULTATOPGØRELSE  
(DKK '000)

	År til dato						2017		Budget	Δ
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt			
		(Budget)								
Lejeindtægter - bolig	123.073	122.164	30.560	30.896	30.759	30.858	123.073	122.164		110.712
Lejeindtægter - erhverv	505	580	126	126	126	126	505	580		496
Lejeindtægter - anden	984	543	250	290	217	227	984	543		1.103
<b>Lejeindtægter</b>	<b>124.562</b>	<b>123.287</b>	<b>30.936</b>	<b>31.312</b>	<b>31.102</b>	<b>31.212</b>	<b>124.562</b>	<b>123.287</b>	1%	<b>112.311</b>
Vedligehold	-7.773	-6.635	-2.245	-1.856	-1.724	-1.948	-7.773	-6.635		-6.168
Driftsudgifter	-22.423	-22.081	-5.653	-5.685	-5.719	-5.366	-22.423	-22.081		-20.756
Tab på lejedebitorer	-976	-413	-254	-107	-457	-157	-976	-413		-330
Hensat til tab på lejedebitorer	-339	0	79	-100	67	-385	-339	0		-530
Inkasso- og advokat	-236	-100	-44	-35	-59	-99	-236	-100		-96
Administrator	-1	0	0	0	0	-1	-1	0		-12
Gebyrer og div omk.	-404	-240	-65	-90	-104	-145	-404	-240		-284
<b>Driftsomk.</b>	<b>-32.150</b>	<b>-29.469</b>	<b>-8.181</b>	<b>-7.872</b>	<b>-7.996</b>	<b>-8.101</b>	<b>-32.150</b>	<b>-29.469</b>	9%	<b>-28.176</b>
<b>Nettolejeindtægter</b>	<b>92.412</b>	<b>93.819</b>	<b>22.755</b>	<b>23.439</b>	<b>23.107</b>	<b>23.110</b>	<b>92.412</b>	<b>93.819</b>	-1%	<b>84.135</b>
Management fee	-15.457	-15.402	-3.741	-3.854	-3.839	-4.024	-15.457	-15.402		-13.681
Rejser	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Regnskab og revision	-584	-400	-117	-152	-156	-160	-584	-400		-450
Bestyrelse, advokat, gebyrer m.v.	-542	-900	-13	-203	-84	-243	-542	-900		-477
Valuar	-205	-200	0	0	0	-205	-205	-200		-214
<b>Administration</b>	<b>-16.789</b>	<b>-16.902</b>	<b>-3.871</b>	<b>-4.208</b>	<b>-4.079</b>	<b>-4.631</b>	<b>-16.789</b>	<b>-16.902</b>	-1%	<b>-14.822</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>75.623</b>	<b>76.917</b>	<b>18.885</b>	<b>19.231</b>	<b>19.028</b>	<b>18.479</b>	<b>75.623</b>	<b>76.917</b>	-2%	<b>69.313</b>
Renteindtægter	3.022	3.344	539	602	830	1.050	3.022	3.344		1.959
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-23.717	-24.265	-5.653	-5.803	-5.960	-6.302	-23.717	-24.265		-19.800
<b>Finansielle poster - netto</b>	<b>-20.695</b>	<b>-20.921</b>	<b>-5.113</b>	<b>-5.201</b>	<b>-5.129</b>	<b>-5.251</b>	<b>-20.695</b>	<b>-20.921</b>	-1%	<b>-17.841</b>
<b>Ordinært resultat</b>	<b>54.928</b>	<b>55.996</b>	<b>13.771</b>	<b>14.031</b>	<b>13.898</b>	<b>13.228</b>	<b>54.928</b>	<b>55.996</b>	-2%	<b>51.472</b>
i % af investeret kapital	6,45%	6,57%	1,62%	1,65%	1,63%	1,55%	6,45%	6,57%		6,04%
i % af egenkapital	5,65%	5,76%	1,42%	1,44%	1,43%	1,36%	5,65%	5,76%		5,57%
Lån, værdiregulering, -tab/ -gev. og omk.	-304	0	0	0	0	-304	-304	0		-195
Ejendomme, værdireguleringer	131.301	0	0	0	0	131.301	131.301	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>130.997</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>130.997</b>	<b>130.997</b>	<b>0</b>	0%	<b>52.667</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>185.925</b>	<b>55.996</b>	<b>13.771</b>	<b>14.031</b>	<b>13.898</b>	<b>144.225</b>	<b>185.925</b>	<b>55.996</b>	232%	<b>104.139</b>
i % af egenkapital	19,13%	5,76%	1,42%	1,44%	1,43%	14,84%	19,13%	5,76%		11,26%
Skat	-40.978	-12.319	-3.030	-3.087	-3.059	-31.802	-40.978	-12.319		-22.912
<b>Periodens resultat</b>	<b>144.947</b>	<b>43.677</b>	<b>10.742</b>	<b>10.944</b>	<b>10.839</b>	<b>112.423</b>	<b>144.947</b>	<b>43.677</b>	232%	<b>81.227</b>
i % af egenkapital	14,91%	4,49%	1,11%	1,13%	1,12%	11,57%	14,91%	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

4. kvartal 2018

BALANCE (DKK '000)	År til dato		Ar til dato				Budget (31/12)	2017 (31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
<b>AKTIVER</b>		(Budget)						
Investeringsjendomme - 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, anskaffelsessumme og omk.	6.577	0	74	121	3.997	6.577	0	134.391
Tilgange, modernisering og ombygninger	10.415	9.510	2.753	7.014	9.546	10.415	9.510	27.937
Tilgange, byggeprojekter	218.495	137.661	99.409	136.745	172.849	218.495	137.661	79.927
Afgange	0	0	0	0	0	0	0	0
Værdireg. til dagsværdi	131.301	0	0	0	0	131.301	0	52.862
<b>Investeringsjendomme</b>	<b>2.543.295</b>	<b>2.403.787</b>	<b>2.278.742</b>	<b>2.320.387</b>	<b>2.362.898</b>	<b>2.543.295</b>	<b>2.403.787</b>	<b>2.256.616</b>
Tilgodehavende leje	2.503	1.500	1.829	2.692	2.530	2.503	1.500	1.980
Tilgodehavende varmeregnskab	-973	-500	-1.826	352	-594	-973	-500	-1.814
Hensat til tab på lejedebitorer	-1.096	-500	-679	-779	-712	-1.096	-500	-758
<b>Lejetilgodehavender</b>	<b>434</b>	<b>500</b>	<b>-676</b>	<b>2.265</b>	<b>1.224</b>	<b>434</b>	<b>500</b>	<b>-592</b>
Andre tilgodehavender	1.114	1.000	216	146	360	1.114	1.000	5.441
Periodeafgrænsningsposter	575	1.000	3.859	1.297	3.297	575	1.000	2.898
<b>Andre tilgodehavender</b>	<b>1.689</b>	<b>2.000</b>	<b>4.074</b>	<b>1.444</b>	<b>3.657</b>	<b>1.689</b>	<b>2.000</b>	<b>8.339</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>9.741</b>	<b>7.837</b>	<b>74.153</b>	<b>23.966</b>	<b>42.775</b>	<b>9.741</b>	<b>7.837</b>	<b>28.045</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.555.159</b>	<b>2.414.123</b>	<b>2.356.294</b>	<b>2.348.062</b>	<b>2.410.554</b>	<b>2.555.159</b>	<b>2.414.123</b>	<b>2.292.408</b>

PASSIVER	År til dato		Ar til dato				Budget (31/12)	2017 (31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
		(Budget)						
Kommanditiekapital	425.000	425.000	425.000	425.000	425.000	425.000	425.000	425.000
Overført resultat tidligere år og frie reserver	466.249	508.749	508.749	508.749	508.749	466.249	508.749	427.522
Overført årets resultat og poster på EK	144.947	43.677	10.742	21.686	32.525	144.947	43.677	81.227
Udbytte	42.500	0	38.250	0	0	42.500	0	38.250
<b>Egenkapital</b>	<b>1.078.697</b>	<b>977.426</b>	<b>982.741</b>	<b>955.435</b>	<b>966.274</b>	<b>1.078.697</b>	<b>977.426</b>	<b>971.999</b>
Udskudt skat	59.253	22.943	22.943	28.019	28.019	59.253	22.943	22.943
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>59.253</b>	<b>22.943</b>	<b>22.943</b>	<b>28.019</b>	<b>28.019</b>	<b>59.253</b>	<b>22.943</b>	<b>22.943</b>
Ansvarlige lån fra komplementarer	100	100	100	100	100	100	100	100
Realkreditlån	1.337.326	1.341.162	1.287.953	1.287.830	1.337.153	1.337.326	1.341.162	1.120.043
<b>Langfristet gæld</b>	<b>1.337.426</b>	<b>1.341.262</b>	<b>1.288.053</b>	<b>1.287.930</b>	<b>1.337.253</b>	<b>1.337.426</b>	<b>1.341.262</b>	<b>1.120.143</b>
Bankkreditter	9.497	25.000	0	0	0	9.497	25.000	114.031
Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.239	2.000	4.330	14.967	14.591	23.239	2.000	8.091
Deposita og forudbetalt leje	44.489	44.173	45.071	45.586	45.112	44.489	44.173	43.673
Anden gæld	2.558	1.319	13.156	16.126	19.306	2.558	1.319	11.528
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>79.783</b>	<b>72.492</b>	<b>62.557</b>	<b>76.679</b>	<b>79.009</b>	<b>79.783</b>	<b>72.492</b>	<b>177.323</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.555.159</b>	<b>2.414.123</b>	<b>2.356.294</b>	<b>2.348.062</b>	<b>2.410.554</b>	<b>2.555.159</b>	<b>2.414.123</b>	<b>2.292.408</b>

## NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	1.078.697		982.741	955.435	966.274	1.078.697		971.999
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-64.781		-55.440	-64.578	-61.577	-64.781		-57.236
Hensættelse performance fee af værdireg.	-11.380		0	0	0	-11.380		0
Skatteeffekt	16.755		12.197	14.207	13.547	16.755		12.592
<b>Net Asset Value (Fair Value)</b>	<b>1.019.291</b>		<b>939.498</b>	<b>905.064</b>	<b>918.244</b>	<b>1.019.291</b>		<b>927.355</b>

## NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	63.453		57.808	56.202	56.840	63.453		57.176
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	59.958		55.265	53.239	54.014	59.958		54.550
Loan to Value**	52%		56%	55%	56%	52%		57%

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

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