

Core Bolig VII Kommanditaktieselskab

Regnskabsrapport 1. kvartal 2019

Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for år til dato udgør 6,4 mio. DKK mod budgetteret 8,1 mio. DKK. Resultat svarer til et afkast på 1,0% af den investerede kapital.

Lejeindtægterne andrager 18,3 mio. DKK, hvilket er 0,4 mio. DKK lavere end budgetteret. Afvigelsen kan primært henføres til tomgang i ejendommen Kanalporten, hvor der i 1. kvartal har været mellem 13 og 17 tomme lejligheder. I denne ejendom er der i april udlejet 11 lejligheder på en 5-årig lejekontrakt til et professionelt udlejningsfirma, hvilket har reduceret tomgangen generelt fra 4,6% ultimo marts til 1,6% nu.

De samlede driftsomkostninger er 6,2 mio. DKK, hvilket er 1,2 mio. DKK højere end budgetteret. Afvigelsen skyldes primært højere udgifter til vedligehold, øgede udgifter til udlejning (især i Kanalporten) samt betaling for flytning af lejere i ejendommen Vendersgade 31. Der er her tale om uopsigelige kontrakter med lav leje, hvor lejer flytter mod betaling, hvorefter lejemålene genudlejes til en markant højere markedsleje. Dette vil ske i takt med, at lejemålene frigøres i løbet af 2019.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab m.m., er på 2,0 mio. DKK, hvilket svarer til budgettet.

Nettorenteudgifterne udgør 3,6 mio. DKK, hvilket svarer til budgettet.

Værdiansættelse af ejendomme

Der er ikke foretaget værdiregulering af ejendommene i forbindelse med kvartalsregnskabet. Dette sker kun ved årsregnskabet.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Værdiregulering af realkreditlån

Som følge af rentefaldet i første kvartal, er det urealiserede kurstab steget kraftigt med 25,0 mio. DKK., hvilket svarer til 3,0% af Net Asset Value.

Pr. 31. marts 2019 er der dermed en negativ kursregulering af prioritetsgælden på 51,1 mio. DKK målt i forhold til kursen ved lånenes optagelse. Dette kurstab reduceres til 0 i løbet af perioden indtil næste rentefixing.

Værdiregulering af renteswap

Der er et urealiseret kurstab på renteswap på 10,4 mio. DKK.

Udvikling i aktiekursen for investoraktieselskaberne

Den vejledende aktiekurs kan opgøres til 63.057 DKK pr. 31. marts 2019. Herfra skal fragå det udbetalte udbytte i april 2019 på 1.900 DKK pr. aktie for alle investoraktieselskaberne (dog 2.100 DKK pr. aktie for nr. 6 og nr. 9). Den reelle kurs udgør 61.035 DKK pr. aktie.

Det negative afkast på aktien for første kvartal kan opgøres til 2,1%, som konsekvens af at driftsresultatet ikke kan opveje den negative værdiregulering på realkreditlån.

Ordinært resultat

| | 1. kvartal 2019 | Forecast 2019 | Regnskab 2018 |
|-------------------------------|-----------------|---------------|---------------|
| I % af investeret kapital | 1,0% | 5,3% | 4,5% |
| I % af egenkapital primo året | 0,7% | 4,0% | 3,7% |

Lejetomgang

| | Marts 2019 | 2018 |
|---|------------|------|
| Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal | 4,6% | 3,0% |

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

| | 31. marts 2019 | 31. december 2018 |
|---|----------------|-------------------|
| Kommanditaktieselskab | | |
| Vejledende aktiekurs ultimo* | 65.002 DKK | 66.636 DKK |
| Samlet afkast i %** | -2,5% | 17,6% |
| Investoraktieselskaber | | |
| Vejledende aktiekurs ultimo (gennemsnit)* | 63.057 DKK*** | 64.369 DKK*** |
| Samlet afkast i %** | -2,1% | 14,7% |

*Den benyttede ejendomsvurdering er pr. ultimo 2018, idet selskabets ejendomme alene vurderes til dagsværdi i forbindelse med årsregnskabet.
** Tallene viser det samlede afkast for perioden inkl. udbetalt udbytte.
*** Aktiekurserne for de forskellige investoraktieselskaber varierer med +/- DKK 200 pga. individuelle forhold. Der er derfor her anvendt et gennemsnit. Kurserne og afkastene er primært lavere, fordi investoraktieselskaberne afholder selskabsskatten, og at der er hensat til udskudt skat.

Forventninger til 2019

Det ordinære driftsoverskud stiger i 2019, fordi den nyopførte ejendom Allé Huset i Valby overtages medio 2019, hvorefter alle købte ejendomme er i drift. Der er pt. udlejet 107 af i alt 139 boliglejemål i denne ejendom. Alle boliglejemål forventes udlejet ved ejendommens overtagelse ultimo juni. Udlejning af de 4 tomme erhvervslejemål går langsommere.

Der forventes for 2019 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på knap 36 mio. DKK, svarende til 5,5% af den investerede kapital.

I 2020, hvor den fulde ejendomsportefølje vil være i drift i hele året, forventes afkastet at stige til 7% af den investerede kapital.

Core Bolig VII

1. kvartal 2019

RESULTATOPGØRELSE

| RESULTATOPGØRELSE (DKK '000) | År til dato | | | | | | 2018 | | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|---------|
| | | (Budget) | 1. kvrt. | 2. kvrt. | 3. kvrt. | 4. kvrt. | I alt | Budget | Δ |
| | | | | (Forecast) | (Forecast) | (Forecast) | | | |
| Lejeindtægter - bolig | 17.081 | 17.513 | 17.081 | 17.602 | 21.993 | 23.056 | 79.732 | 80.347 | 67.980 |
| Lejeindtægter - erhverv | 1.132 | 1.111 | 1.132 | 1.277 | 2.224 | 2.408 | 7.041 | 7.021 | 4.659 |
| Lejeindtægter - anden | 50 | 51 | 50 | 55 | 56 | 58 | 219 | 220 | 870 |
| Lejeindtægter | 18.263 | 18.676 | 18.263 | 18.934 | 24.274 | 25.522 | 86.992 | 87.588 | -1% |
| Vedligehold | -1.015 | -711 | -1.015 | -2.152 | -1.690 | -1.011 | -5.868 | -4.939 | -5.912 |
| Ejendomsskatter og forsikring | -1.596 | -1.541 | -1.596 | -1.541 | -1.926 | -1.926 | -6.989 | -6.934 | -6.383 |
| Fællesudgifter ejerforeninger | -913 | -811 | -913 | -811 | -870 | -870 | -3.463 | -3.360 | -2.860 |
| Forbrugsudgifter | -559 | -488 | -559 | -488 | -620 | -620 | -2.287 | -2.216 | -2.142 |
| Vicevært, renholdelse m.v. | -644 | -567 | -644 | -542 | -629 | -629 | -2.445 | -2.367 | -2.274 |
| Tab på lejedebitorer | -84 | 0 | -84 | 0 | 0 | 0 | -84 | 0 | -174 |
| Hensat til tab på lejedebitorer | -297 | -109 | -297 | -109 | -118 | -118 | -640 | -453 | -860 |
| Inkasso- og advokat | -78 | -20 | -78 | -20 | -23 | -23 | -143 | -85 | -281 |
| Administrator | -566 | -646 | -566 | -577 | -657 | -657 | -2.458 | -2.538 | -2.454 |
| Gebyrer og div omk. | -420 | -48 | -420 | -548 | -554 | -54 | -1.575 | -203 | -336 |
| Driftsomk. | -6.172 | -4.939 | -6.172 | -6.787 | -7.085 | -5.907 | -25.952 | -23.093 | 12% |
| Nettolejeindtægter | 12.090 | 13.737 | 12.090 | 12.147 | 17.188 | 19.615 | 61.040 | 64.494 | -5% |
| Management fee | -1.860 | -1.858 | -1.860 | -1.868 | -2.070 | -2.272 | -8.070 | -8.068 | -7.051 |
| Regnskab og revision | -99 | -99 | -99 | -99 | -114 | -114 | -426 | -426 | -463 |
| Bestyrelse | 0 | 0 | 0 | -180 | 0 | -180 | -360 | -360 | -329 |
| Valuar, depositar, gebyrer mv. | -81 | -84 | -81 | -84 | -84 | -84 | -332 | -335 | -396 |
| Administration | -2.040 | -2.040 | -2.040 | -2.230 | -2.268 | -2.650 | -9.188 | -9.189 | 0% |
| Resultat før finansielle poster | 10.051 | 11.696 | 10.051 | 9.916 | 14.920 | 16.965 | 51.852 | 55.305 | -6% |
| Renteindtægter | 500 | 500 | 500 | 500 | 0 | 0 | 1.000 | 1.000 | 2.030 |
| Renteudgifter, realkredit- og banklån | -3.624 | -3.607 | -3.624 | -3.707 | -4.624 | -4.289 | -16.244 | -18.604 | -14.745 |
| Renteswap, renter modtaget | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Renteswap, renter betalt | -473 | -473 | -473 | -473 | -473 | -483 | -1.900 | -1.900 | 0 |
| Øvrige finansielle poster | -40 | 0 | -40 | -40 | -40 | -40 | -160 | 0 | -158 |
| Finansielle poster - netto | -3.636 | -3.580 | -3.636 | -3.720 | -5.137 | -4.811 | -17.304 | -19.504 | -11% |
| Ordinært resultat | 6.414 | 8.116 | 6.414 | 6.197 | 9.783 | 12.154 | 34.548 | 35.801 | -4% |
| i % af investeret kapital | 0,99% | 1,26% | 0,99% | 0,96% | 1,51% | 1,88% | 5,34% | 5,54% | 4,44% |
| i % af egenkapital | 0,74% | 0,93% | 0,74% | 0,71% | 1,12% | 1,40% | 3,97% | 4,11% | 3,70% |
| Ejendomme, værdireguleringer | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 103.792 |
| 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 |
| Særlige poster i alt | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Resultat før skat | 6.414 | 8.116 | 6.414 | 6.197 | 9.783 | 12.154 | 34.548 | 35.801 | -4% |
| i % af egenkapital | 0,74% | 0,93% | 0,74% | 0,71% | 1,12% | 1,40% | 3,97% | 4,11% | 17,07% |
| Skat | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -9.190 |
| Periodens resultat | 6.414 | 8.116 | 6.414 | 6.197 | 9.783 | 12.154 | 34.548 | 35.801 | -4% |
| i % af egenkapital | 0,74% | 0,93% | 0,74% | 0,71% | 1,12% | 1,40% | 3,97% | 4,11% | 15,89% |

Resultat i % af investeret kapital beregnes som; 'Resultat' divideret med 'investeret kapital' (DKK 646.000.000).

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 VII

1. kvartal 2019

| BALANCE (DKK '000) | År til dato | | | | | | 2018 | |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| | | | 1. kvrt. | 2. kvrt. | 3. kvrt. | 4. kvrt. | Budget (31/12) | (31/12) |
| AKTIVER | | (Budget) | | (Forecast) | (Forecast) | (Forecast) | | |
| Investeringsejendomme - primo | 1.732.200 | 1.732.200 | 1.732.200 | 1.732.200 | 1.732.200 | 1.732.200 | 1.732.200 | 1.600.200 |
| Tilgange, anskaffelsessummer og omk. | 236 | 236 | 236 | 236 | 478.988 | 478.988 | 479.225 | 19 |
| Tilgange, modernisering og ombygninger | 16.942 | 13.369 | 16.942 | 29.261 | 44.968 | 57.311 | 56.054 | 35.295 |
| Afgange | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Værdireg. til dagsværdi | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 103.792 |
| Investeringsejendomme | 1.749.378 | 1.745.806 | 1.749.378 | 1.761.697 | 2.256.156 | 2.268.499 | 2.267.479 | 1.739.306 |
| Tilgodehavende leje | 2.110 | 1.537 | 2.110 | 2.110 | 2.110 | 2.110 | 1.537 | 1.537 |
| Hensat til tab på lejetilgodehavender | -1.547 | -1.250 | -1.547 | -1.547 | -1.547 | -1.547 | -1.250 | -1.250 |
| Lejetilgodehavender | 564 | 287 | 564 | 564 | 564 | 564 | 287 | 287 |
| Andre tilgodehavender | 106.888 | 106.417 | 106.888 | 106.888 | 6.888 | 6.888 | 6.417 | 106.417 |
| Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv | 1.227 | 1.227 | 1.227 | 1.227 | 1.227 | 1.227 | 1.227 | 1.227 |
| Periodeafgrænsningsposter | 2.869 | 1.957 | 2.869 | 261 | 1.697 | 0 | 0 | 781 |
| Andre tilgodehavender | 110.983 | 109.601 | 110.983 | 108.375 | 9.811 | 8.115 | 7.644 | 108.425 |
| Likvide beholdninger | 2.436 | 6.572 | 2.436 | 5.732 | 5.783 | 6.573 | 3.697 | 6.797 |
| Aktiver i alt | 1.863.362 | 1.862.266 | 1.863.362 | 1.876.368 | 2.272.314 | 2.283.751 | 2.279.107 | 1.855.051 |

| PASSIVER | År til dato | | | | | | 2018 | |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| | | | 1. kvrt. | 2. kvrt. | 3. kvrt. | 4. kvrt. | Budget (31/12) | (31/12) |
| | | (Budget) | | (Forecast) | (Forecast) | (Forecast) | | |
| Kommanditiekapital | 64.315 | 64.315 | 64.315 | 64.315 | 64.315 | 64.315 | 64.315 | 64.315 |
| Overført resultat tidligere år og frie reserver | 777.935 | 777.935 | 777.935 | 777.935 | 777.935 | 777.935 | 777.935 | 657.884 |
| Overført årets resultat og poster på EK | 6.414 | 8.116 | 6.414 | 12.611 | 22.394 | 34.547 | 35.801 | 123.324 |
| Værdireg. mv. renteswap | -3.322 | 0 | -3.322 | -3.322 | -3.322 | -3.322 | 0 | -4.195 |
| Skat af dagsværdireguleringer | 775 | 0 | 775 | 775 | 775 | 775 | 0 | 923 |
| Udbytte | 28.299 | 28.299 | 28.299 | 0 | 0 | 0 | 0 | 28.299 |
| Egenkapital | 874.416 | 878.665 | 874.416 | 852.314 | 862.097 | 874.250 | 878.052 | 870.549 |
| Udskudt skat | 48.962 | 49.737 | 48.962 | 48.962 | 75.962 | 75.962 | 76.737 | 49.737 |
| Lovpligtig hensættelse til vedligehold | 3.023 | 3.094 | 3.023 | 3.023 | 3.023 | 3.023 | 3.094 | 3.094 |
| Hensatte forpligtelser | 51.985 | 52.831 | 51.985 | 51.985 | 78.985 | 78.985 | 79.831 | 52.831 |
| Ansvarlige lån fra komplementarer | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Realkreditlån | 892.581 | 892.473 | 892.581 | 902.669 | 1.276.672 | 1.275.675 | 1.276.767 | 893.375 |
| Langfristet gæld | 892.681 | 892.573 | 892.681 | 902.769 | 1.276.772 | 1.275.775 | 1.276.867 | 893.475 |
| Bankkreditter | 980 | 0 | 980 | 24.000 | 3.000 | 5.500 | 0 | 0 |
| Renteswap, markedsværdi | 10.400 | 6.606 | 10.400 | 10.400 | 10.400 | 10.400 | 6.606 | 6.606 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 2.903 | 1.851 | 2.903 | 2.903 | 2.903 | 2.903 | 1.851 | 1.851 |
| Selskabsskat | 220 | 0 | 220 | 220 | 220 | 0 | 0 | 0 |
| Varmeregnskaber | 751 | 746 | 751 | 751 | 751 | 751 | 746 | 746 |
| Deposita og forudbetalt leje | 26.615 | 25.922 | 26.615 | 26.615 | 32.776 | 32.776 | 32.083 | 25.922 |
| Anden gæld | 2.411 | 3.071 | 2.411 | 4.411 | 4.411 | 2.411 | 3.071 | 3.071 |
| Kortfristet gæld | 44.280 | 38.196 | 44.280 | 69.300 | 54.461 | 54.741 | 44.357 | 38.196 |
| Passiver i alt | 1.863.362 | 1.862.266 | 1.863.362 | 1.876.368 | 2.272.314 | 2.283.751 | 2.279.107 | 1.855.051 |

NET ASSET VALUE (Fair Value)

| | | | | | | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Regnskabsmæssig egenkapital | 874.416 | 874.416 | 852.314 | 862.097 | 874.250 | 870.549 |
| Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld | -51.163 | -51.163 | -48.966 | -46.769 | -44.572 | -26.280 |
| Performance fee | -12.240 | -12.240 | -12.240 | -12.240 | -12.240 | -12.240 |
| Værdiregulering projektejendomme | 25.112 | 25.112 | 25.112 | 25.112 | 25.112 | 25.112 |
| | 836.125 | 836.125 | 816.220 | 828.200 | 842.550 | 857.141 |

NØGLETAL

| | | | | | | |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie | 67.979 | 67.979 | 66.261 | 67.021 | 67.966 | 67.679 |
| Vejledende aktiekurs pr. aktie* | 65.002 | 65.002 | 63.455 | 64.386 | 65.502 | 66.636 |
| Loan to Value** | 55% | 55% | 56% | 59% | 59% | 53% |

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

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