

Core Bolig VII Kommanditaktieselskab

Regnskabsrapport for 2018

For en uddybende beskrivelse henvises til beretningen i årsrapporten.

Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for år til dato udgør 28,9 mio. mod budgetteret 31,1 mio. DKK. Resultat svarer til et afkast på 4,5% af den investerede kapital.

Lejeindtægterne andrager 73,5 mio. DKK, hvilket er 2,0% lavere end budgetteret. Afgivelsen kan primært henføres til tomgang i ejendommen Kanalporten.

De samlede driftsomkostninger er 23,7 mio. DKK, hvilket er 1,1 mio. DKK højere end budgettet. Afgivelsen kan primært henføres til øgede hensættelser til tab på lejetilgodehavender.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab m.m., er på 8,2 mio. DKK, hvilket svarer til budgettet.

Nettorenteudgifterne udgør 12,7 mio. DKK, hvilket er 0,1 mio. DKK lavere end budgetteret.

Værdiansættelse af ejendomme

Årets værdiregulering af ejendommene udgør 103,8 mio. DKK, svarende til 6,5%

Resultat for 2018

Resultatet før skat for 2018 udgør 132,5 mio. DKK mod budgetteret 31,1 mio. DKK. Afgivelsen skyldes, at der ikke er budgetteret værdireguleringer på ejendommene.

Resultatet efter skat udgør 123,3 mio. DKK, svarende til 15,9% af egenkapitalen primo.

Den indregnede skat vedrører skatten af datterselskabet COBO VII B ApS og dettes datterselskabers resultat, idet selskabsskatten af resultatet i øvrigt indregnes i investoraktieselskaberne.

For regnskabsåret 2018 indstiller bestyrelsen, at der udbetales 2.200 DKK pr. aktie til investoraktieselskaberne.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Værdiregulering af realkreditlån

Det urealiserede kurstab er år til dato steget med 0,6 mio. DKK.

Pr. 31. december 2018 er der dermed en negativ kursregulering af prioritetsgælden på 26,3 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 6,6 mio. DKK.

Ordinært resultat

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

Lejetomgang

	2018	2017
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	3,0%	2,2%

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	2018	2017
Vejledende aktiekurs ultimo	66.636 DKK	58.346 DKK
Samlet afkast i % *	17,6%	8,1%

* Tallene viser det samlede afkast inklusiv udbetalt udbytte.

Udvikling i aktiekursen

Den vejledende aktiekurs kan opgøres til 66.636 pr. 31. december 2018.

Afkastet på aktien for år til dato kan opgøres til 17,6% før indregning af selskabsskat i investorselskaberne.

De negative kursudviklinger af prioritetsgæld og renteswap har år til dato påvirket den vejledende aktiekurs med 301 DKK pr. aktie, svarende til 0,5% 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 952 DKK pr. aktie. Opgjort pr. 31. december 2017 ville påvirkningen have været 578 DKK pr. aktie.

Der er ved opgørelsen af aktiekursen foretaget dagsværdiregulering af projektejendommen Allé Huset, som overtages 1. juli 2019. Dette har en positiv påvirkning pr. aktie på 1.952 DKK.

Forventninger til 2019

Det ordinære driftsoverskud stiger i 2019, fordi den nyopførte ejendom Allé Huset i Valby overtages medio 2019. Hermed er alle ejendomme købt og taget i brug.

Der forventes for 2019 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på ca. 35 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

4. kvartal 2018

RESULTATOPGØRELSE (DKK '000)

	Ar til dato						2017		Δ
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	I alt	Budget	
		(Budget)							
Lejeindtægter - bolig	67.980	69.517	16.881	16.977	16.919	17.202	67.980	69.517	63.492
Lejeindtægter - erhverv	4.659	5.024	1.170	1.100	1.314	1.075	4.659	5.024	4.861
Lejeindtægter - anden	870	220	400	196	126	148	870	220	554
Lejeindtægter	73.509	74.761	18.452	18.273	18.359	18.425	73.509	74.761	-2%
Vedligehold	-5.912	-6.774	-1.054	-1.855	-1.232	-1.772	-5.912	-6.774	-5.075
Driftsudgifter	-13.659	-12.864	-3.607	-3.035	-3.557	-3.460	-13.659	-12.864	-13.624
Tab på lejedebitorer	-174	0	-26	-42	-54	-52	-174	0	-103
Hensat til tab på lejedebitorer	-860	-127	-46	-280	-213	-322	-860	-127	-241
Inkasso- og advokat	-281	-75	-1	0	-6	-275	-281	-75	-42
Administrator	-2.454	-2.302	-638	-457	-681	-678	-2.454	-2.302	-2.350
Gebyrer og div omk.	-336	-396	-142	-90	-71	-33	-336	-396	-428
Driftsomk.	-23.676	-22.538	-5.514	-5.757	-5.814	-6.591	-23.676	-22.538	5%
Nettolejeindtægter	49.833	52.223	12.938	12.515	12.546	11.834	49.833	52.223	-5%
Management fee	-7.051	-7.240	-1.753	-1.764	-1.730	-1.803	-7.051	-7.240	-6.389
Regnskab og revision samt depositar	-573	-393	-92	-167	-180	-134	-573	-393	-534
Bestyrelse, advokat, gebyrer mv.	-403	-440	-2	-181	-4	-215	-403	-440	-362
Valuar	-211	-193	-50	-50	-50	-61	-211	-193	-233
Administration	-8.238	-8.266	-1.897	-2.162	-1.964	-2.214	-8.238	-8.266	0%
Resultat før finansielle poster	41.594	43.958	11.040	10.353	10.582	9.620	41.594	43.958	-5%
Renteindtægter	2.030	2.000	500	507	499	525	2.030	2.000	834
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-14.745	-14.825	-3.703	-3.713	-3.667	-3.663	-14.745	-14.825	-13.700
Finansielle poster - netto	-12.715	-12.825	-3.203	-3.207	-3.168	-3.138	-12.715	-12.825	-1%
Ordinært resultat	28.879	31.133	7.837	7.146	7.414	6.482	28.879	31.133	-7%
i % af investeret kapital	4,47%	4,81%	1,21%	1,11%	1,15%	1,00%	4,47%	4,81%	4,12%
i % af egenkapital	3,72%	4,01%	1,01%	0,92%	0,96%	0,84%	3,72%	4,01%	3,76%
Lån, værdiregulering, -tab/ -gev. og omk.	-158	0	0	0	0	-158	-158	0	-158
Ejendomme, værdireguleringer	103.792	0	0	0	0	103.792	103.792	0	60.191
Særlige poster i alt	103.635	0	0	0	0	103.635	103.635	0	0%
Resultat før skat	132.514	31.133	7.837	7.146	7.414	110.116	132.514	31.133	326%
i % af egenkapital	17,07%	4,01%	1,01%	0,92%	0,96%	14,19%	17,07%	4,01%	12,24%
Skat	-9.190	0	0	0	0	-9.190	-9.190	0	-3.918
Periodens resultat	123.324	31.133	7.837	7.146	7.414	100.926	123.324	31.133	296%
i % af egenkapital	15,89%	4,01%	1,01%	0,92%	0,96%	13,00%	15,89%	4,01%	11,69%

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

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	1.600.200	1.600.200	1.600.200	1.600.200	1.600.200	1.600.200	1.600.200	1.401.734
Tilgange, anskaffelsessummer og omk.	19	0	19	19	19	19	0	127.674
Tilgange, modernisering og ombygninger	35.295	71.252	4.898	13.893	25.378	35.295	71.252	10.601
Tilgange, byggeprojekter	236	236	236	236	236	236	236	236
Afgange	0	0	0	0	0	0	0	0
Værdireg. til dagsværdi	103.792	0	0	0	0	103.792	0	60.191
Investeringsejendomme	1.739.543	1.671.688	1.605.353	1.614.348	1.625.833	1.739.543	1.671.688	1.600.436
Tilgodehavende leje	1.537	652	1.082	1.078	1.162	1.537	652	652
Tilgodehavende varmeregnskab	-746	-900	-1.417	-1.092	-833	-746	-900	-1.098
Hensat til tab på lejedebitorer	-1.250	-517	-436	-716	-929	-1.250	-517	-390
Lejetilgodehavender	-459	-765	-772	-729	-600	-459	-765	-836
Andre tilgodehavender	106.417	105.512	105.432	105.925	106.315	106.417	105.512	105.512
Selskabsskat/udskudt skatteaktiv	1.227	0	646	807	807	1.227	0	646
Periodeafgrænsningsposter	781	0	2.480	700	1.842	781	0	455
Andre tilgodehavender	108.425	105.512	108.557	107.431	108.964	108.425	105.512	106.613
Likvide beholdninger	6.797	13.507	44.781	20.107	15.898	6.797	13.507	42.405
Aktiver i alt	1.854.305	1.789.942	1.757.920	1.741.157	1.750.096	1.854.305	1.789.942	1.748.618

	År til dato						2017	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget (31/12)	(31/12)
PASSIVER		(Budget)						
Kommanditiekapital	64.315	64.315	64.315	64.315	64.315	64.315	64.315	64.315
Overført resultat tidligere år og frie reserver	657.884	686.182	686.183	686.183	686.183	657.884	686.182	605.287
Overført årets resultat og poster på EK	123.324	31.133	7.837	14.984	22.395	123.324	31.133	82.776
Værdireg. mv. renteswap	-4.195	0	342	-2.017	-1.621	-4.195	0	-2.411
Skat af dagsværdireguleringer	923	0	-75	444	357	923	0	530
Udbytte	28.299	0	25.726	0	0	28.299	0	25.726
Egenkapital	870.549	781.630	784.328	763.909	771.628	870.549	781.630	776.223
Udskudt skat	49.737	40.792	40.867	40.348	40.435	49.737	40.792	40.792
Hensatte forpligtelser	49.737	40.792	40.867	40.348	40.435	49.737	40.792	40.792
Ansvarlige lån fra komplementarer	100	100	100	100	100	100	100	100
Realkreditlån	893.375	930.158	895.709	894.881	894.050	893.375	930.158	896.535
Langfristet gæld	893.475	930.258	895.809	894.981	894.150	893.475	930.258	896.635
Bankkreditter	0	0	0	0	0	0	0	0
Renteswap, markedsværdi	6.606	2.411	2.069	4.427	4.032	6.606	2.411	2.411
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.851	1.707	4.050	1.548	2.870	1.851	1.707	1.707
Deposita og forudbetalt leje	25.922	25.890	26.176	26.016	26.139	25.922	25.890	25.890
Anden gæld	6.165	7.254	4.620	9.929	10.842	6.165	7.254	4.960
Kortfristet gæld	40.544	37.262	36.916	41.920	43.882	40.544	37.262	34.968
Passiver i alt	1.854.305	1.789.942	1.757.920	1.741.157	1.750.096	1.854.305	1.789.942	1.748.618

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	870.549	784.328	763.909	771.628	870.549	776.223
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-26.280	-15.529	-24.847	-24.123	-26.280	-25.680
Performance fee ved fremtidige salg	-12.240	0	0	0	-12.240	0
Dagsværdireg. af invst. ejendom under opførelse	25.112	0	0	0	25.112	0
Net Asset Value (Fair Value)	857.141	768.799	739.062	747.505	857.141	750.543

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	67.679	60.976	59.388	59.988	67.679	60.345
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	66.636	59.768	57.456	58.113	66.636	58.349
Loan to Value**	53%	57%	57%	57%	53%	56%

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

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