

# Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab

## Regnskabsrapport 1. kvartal 2019

### Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for år til dato udgør 8,4 mio. DKK mod budgetteret 9,5 mio. DKK. Resultatet svarer til et afkast på 0,8% af den investerede kapital.

Lejeindtægterne andrager 24,2 mio. DKK, hvilket er 0,2 mio. DKK lavere end budgetteret. En del af afvigelsen kan tilskrives hurtigere salg af ejerlejligheder i Vejlesøparken.

De samlede driftsomkostninger er 9,4 mio. DKK, hvilket er 0,7 mio. DKK højere end budgetteret. Afvigelsen skyldes primært højere udgifter til vedligeholdelse som følge af uforudsete forhold på flere ejendomme, hvor der f.eks. har været en vandskade og kloakproblemer. Desuden er ejerforeningsbidraget i Vejlesøparken sat op i forhold til det budgetterede.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab m.m., er på 2,9 mio. DKK, hvilket er lidt højere end budgetteret.

Nettorenteudgifterne udgør 3,5 mio. DKK, hvilket svarer til budgettet.

### Værdiansættelse af ejendomme og salg af ejerlejligheder

Der er solgt 2 ejerlejligheder i Vejlesøparken i 1. kvartal, hvor der er realiseret en avance på 1,8 mio. DKK i forhold til anskaffelsessummen. Tidligere års opskrivning på de solgte ejerlejligheder, som udgør 1,1 mio. DKK er tilbageført.

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 40,1 mio. DKK., hvilket svarer til 3,5% af Net Asset Value.

Pr. 31. marts 2019 er der dermed en negativ kursregulering af prioritetsgælden på 84,0 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 for investoraktieselskaberne

Den vejledende aktiekurs kan opgøres til 55.156 DKK pr. 31. marts 2019

Det negative afkast på aktien for første kvartal kan opgøres til 2,2%, 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	0,8%	3,6%	2,8%
I % af egenkapital primo året	0,6%	3,0%	2,5%

### Lejetomgang

	Marts 2019	2018
Tomgang i antal lejemaal i % af samlet antal	2,0%	2,6%

### Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	31. marts 2019	31. december 2018
<b>Kommanditaktieselskab</b>		
Vejledende aktiekurs ultimo*	56.474 DKK	58.030 DKK
Samlet afkast i %**	-2,7%	11,4%
<b>Investoraktieselskaber</b>		
Vejledende aktiekurs ultimo (gennemsnit)*	55.156 DKK***	56.371 DKK***
Samlet afkast i %**	-2,2%	8,9%

\*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

Der forventes for 2019 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på knap 36 mio. DKK, svarende til 3,0% af den investerede kapital. Hertil kommer avancen fra den løbende frasalg af ejerlejligheder i Vejlesøparken.

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

1. kvartal 2019

RESULTATOPGØRELSE  
(DKK '000)

	År til dato							2018	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget	Δ
		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)			
Lejeindtægter - bolig	22.818	23.166	22.818	23.205	23.280	24.085	93.388	93.736	84.810
Lejeindtægter - erhverv	917	895	917	895	895	895	3.601	3.579	3.441
Lejeindtægter - anden	416	387	416	387	387	387	1.577	1.548	1.921
<b>Lejeindtægter</b>	<b>24.151</b>	<b>24.448</b>	<b>24.151</b>	<b>24.487</b>	<b>24.562</b>	<b>25.367</b>	<b>98.566</b>	<b>98.863</b>	0%
Vedligehold	-1.201	-834	-1.201	-834	-1.037	-1.050	-4.122	-3.675	-3.855
Ejendomsskatter og forsikring	-2.053	-2.024	-2.053	-2.019	-2.013	-2.037	-8.121	-8.092	-6.816
Fællesudgifter ejerforeninger	-3.846	-3.628	-3.846	-3.823	-3.807	-3.839	-15.315	-14.462	-14.124
Forbrugsudgifter	-611	-504	-611	-504	-504	-504	-2.124	-2.016	-3.110
Vicevært, renholdelse m.v.	-683	-537	-683	-537	-537	-586	-2.343	-2.198	-2.123
Tab på lejedebitorer	-236	0	-236	0	0	0	-236	0	-866
Hensat til tab på lejedebitorer	178	-171	178	-171	-171	-171	-336	-685	-455
Inkasso- og advokat	-3	-29	-3	-29	-29	-29	-88	-114	-199
Administrator	-873	-916	-873	-914	-912	-929	-3.628	-3.671	-3.582
Gebyrer og div omk.	-81	-35	-81	-35	-35	-36	-187	-141	-317
<b>Driftsomk.</b>	<b>-9.409</b>	<b>-8.678</b>	<b>-9.409</b>	<b>-8.866</b>	<b>-9.046</b>	<b>-9.179</b>	<b>-36.500</b>	<b>-35.054</b>	4%
<b>Nettolejeindtægter</b>	<b>14.742</b>	<b>15.770</b>	<b>14.742</b>	<b>15.621</b>	<b>15.516</b>	<b>16.188</b>	<b>62.066</b>	<b>63.809</b>	-3%
Management fee	-2.636	-2.583	-2.636	-2.673	-2.761	-2.850	-10.920	-10.809	-9.219
Regnskab og revision	-91	-91	-91	-91	-91	-91	-364	-364	-528
Bestyrelse	0	0	0	-175	0	-175	-350	-350	-435
Valuar, depositar, gebyrer mv.	-166	-89	-166	-89	-89	-89	-432	-355	-200
<b>Administration</b>	<b>-2.893</b>	<b>-2.763</b>	<b>-2.893</b>	<b>-3.028</b>	<b>-2.941</b>	<b>-3.204</b>	<b>-12.066</b>	<b>-11.878</b>	2%
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>11.849</b>	<b>13.007</b>	<b>11.849</b>	<b>12.593</b>	<b>12.575</b>	<b>12.983</b>	<b>50.000</b>	<b>51.932</b>	-4%
Renteindtægter, indlån	1.447	1.409	1.447	1.897	2.397	2.260	8.002	8.271	1.634
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-4.938	-4.892	-4.938	-5.314	-5.659	-6.039	-21.951	-21.589	-19.220
Øvrige finansielle poster	-2	0	-2	0	0	0	-2	0	0
<b>Finansielle poster - netto</b>	<b>-3.493</b>	<b>-3.483</b>	<b>-3.493</b>	<b>-3.416</b>	<b>-3.262</b>	<b>-3.779</b>	<b>-13.951</b>	<b>-13.318</b>	5%
<b>Ordinært resultat</b>	<b>8.356</b>	<b>9.524</b>	<b>8.356</b>	<b>9.177</b>	<b>9.313</b>	<b>9.204</b>	<b>36.050</b>	<b>38.613</b>	-7%
i % af investeret kapital	0,83%	0,95%	0,83%	0,92%	0,93%	0,92%	3,59%	3,85%	2,67%
i % af egenkapital	0,69%	0,79%	0,69%	0,76%	0,77%	0,76%	2,97%	3,18%	2,49%
Ejendomme, værdireguleringer	-1.124	-791	-1.124	-791	-791	-791	-3.496	-3.162	113.274
Salg af lejligheder, salgssum - ansk.sum	1.786	1.461	1.786	1.384	1.384	1.384	5.938	5.844	1.512
Salg af ejendomme, salgssum - ansk.sum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Særlige poster i alt</b>	<b>662</b>	<b>671</b>	<b>662</b>	<b>593</b>	<b>593</b>	<b>593</b>	<b>2.442</b>	<b>2.682</b>	-9%
<b>Resultat før skat</b>	<b>9.018</b>	<b>10.194</b>	<b>9.018</b>	<b>9.770</b>	<b>9.906</b>	<b>9.798</b>	<b>38.492</b>	<b>41.295</b>	-7%
i % af egenkapital	0,74%	0,84%	0,74%	0,81%	0,82%	0,81%	3,17%	3,40%	13,16%
Skat	0	0	0	0	0	0	0	0	352
<b>Periodens resultat</b>	<b>9.018</b>	<b>10.194</b>	<b>9.018</b>	<b>9.770</b>	<b>9.906</b>	<b>9.798</b>	<b>38.492</b>	<b>41.295</b>	-7%
i % af egenkapital	0,74%	0,84%	0,74%	0,81%	0,82%	0,81%	3,17%	3,40%	13,20%

Resultat i % af investeret kapital beregnes som; 'Resultat' divideret med 'investeret kapital' (DKK 1002.000.000).

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

1. kvartal 2019

BALANCE (DKK '000)	År til dato		2018				Budget (31/12)	2018 (31/12)
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.		
<b>AKTIVER</b>		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)		
Investeringsejendomme - primo	2.137.071	2.137.071	2.137.071	2.137.071	2.137.071	2.137.071	2.137.071	1.864.700
Tilgange, anskaffelsessummer og omk.	0	0	0	0	0	0	0	144.915
Tilgange, modernisering og ombygninger	4.423	4.880	4.423	9.337	15.500	21.463	20.020	17.425
Afgange	-5.314	-3.857	-5.314	-9.171	-13.029	-16.886	-15.429	-3.541
Værdireg. til dagsværdi	-1.124	-791	-1.124	-1.915	-2.705	-3.496	-3.162	113.572
<b>Investeringsejendomme</b>	<b>2.135.056</b>	<b>2.137.304</b>	<b>2.135.056</b>	<b>2.135.322</b>	<b>2.136.837</b>	<b>2.138.153</b>	<b>2.138.500</b>	<b>2.137.071</b>
<b>Investeringsejendomme under opførelse</b>	<b>363.004</b>	<b>411.268</b>	<b>363.004</b>	<b>466.847</b>	<b>539.203</b>	<b>640.659</b>	<b>671.235</b>	<b>295.221</b>
Tilgodehavende leje	1.120	1.382	1.120	1.120	1.120	1.120	1.382	1.382
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-724	-902	-724	-724	-724	-724	-902	-902
<b>Lejetilgodehavender</b>	<b>396</b>	<b>480</b>	<b>396</b>	<b>396</b>	<b>396</b>	<b>396</b>	<b>480</b>	<b>480</b>
Andre tilgodehavender	62.006	11.528	62.006	62.006	62.006	62.006	11.528	11.528
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	160	0	160	160	160	160	0	0
Periodeafgrænsningsposter	3.843	2.220	3.843	197	2.023	0	0	184
<b>Andre tilgodehavender</b>	<b>66.009</b>	<b>13.749</b>	<b>66.009</b>	<b>62.363</b>	<b>64.189</b>	<b>62.166</b>	<b>11.528</b>	<b>11.712</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>23.531</b>	<b>4.088</b>	<b>23.531</b>	<b>21.443</b>	<b>23.910</b>	<b>21.368</b>	<b>7.827</b>	<b>108.235</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.587.997</b>	<b>2.566.888</b>	<b>2.587.997</b>	<b>2.686.371</b>	<b>2.764.536</b>	<b>2.862.742</b>	<b>2.829.570</b>	<b>2.552.720</b>

	År til dato		2018				Budget (31/12)	2018 (31/12)
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.		
<b>PASSIVER</b>		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)		
Kommanditaktiekapital	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Overført resultat tidligere år og frie reserver	705.192	705.188	705.192	705.192	705.192	705.192	705.188	705.188
Overført årets resultat og poster på EK	9.018	10.194	9.018	18.788	28.694	38.492	41.295	0
Udbytte	8.000	8.000	8.000	0	0	0	0	8.000
<b>Egenkapital</b>	<b>1.222.210</b>	<b>1.223.382</b>	<b>1.222.210</b>	<b>1.223.980</b>	<b>1.233.887</b>	<b>1.243.684</b>	<b>1.246.483</b>	<b>1.213.188</b>
Udskudt skat	6.148	6.148	6.148	6.148	6.148	6.148	6.148	6.148
Lovpligtig hensættelse til vedligehold	3.617	3.826	3.617	3.617	3.617	3.617	3.826	4.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>9.764</b>	<b>9.974</b>	<b>9.764</b>	<b>9.764</b>	<b>9.764</b>	<b>9.764</b>	<b>9.974</b>	<b>10.148</b>
Ansvarlige lån fra komplementarer	100	100	100	100	100	100	100	100
Realkreditlån	1.232.994	1.233.877	1.232.994	1.231.891	1.230.788	1.229.684	1.230.568	1.178.018
<b>Langfristet gæld</b>	<b>1.233.094</b>	<b>1.233.977</b>	<b>1.233.094</b>	<b>1.231.991</b>	<b>1.230.888</b>	<b>1.229.784</b>	<b>1.230.668</b>	<b>1.178.118</b>
Bankkreditter	27.095	1.000	27.095	124.806	191.835	288.013	248.225	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.820	36.186	34.820	34.820	34.820	25.820	27.186	86.571
Selskabsskat	5	0	5	0	0	0	0	0
Varmeregnskaber	1.720	1.592	1.720	1.720	1.720	1.720	1.592	1.592
Deposita og forudbetalt leje	37.720	37.251	37.720	37.720	40.054	42.387	41.918	37.251
Anden gæld	21.568	23.526	21.568	21.568	21.568	21.568	23.526	25.852
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>122.929</b>	<b>99.555</b>	<b>122.929</b>	<b>220.635</b>	<b>289.997</b>	<b>379.509</b>	<b>342.446</b>	<b>151.266</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.587.997</b>	<b>2.566.888</b>	<b>2.587.997</b>	<b>2.686.371</b>	<b>2.764.536</b>	<b>2.862.742</b>	<b>2.829.570</b>	<b>2.552.720</b>

## NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	1.222.210	1.222.210	1.223.980	1.233.887	1.243.684	1.213.188
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-84.015	-84.015	-81.188	-78.361	-75.534	-43.868
Performance fee	-8.722	-8.722	-8.722	-8.722	-8.722	-8.722
	<b>1.129.473</b>	<b>1.129.473</b>	<b>1.134.070</b>	<b>1.146.804</b>	<b>1.159.429</b>	<b>1.160.598</b>

## NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	61.111	61.111	61.199	61.694	62.184	60.659
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	56.474	56.474	56.704	57.340	57.971	58.030
Loan to Value**	54%	54%	55%	56%	57%	50%

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

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