

# Core Bolig VII Kommanditaktieselskab

## Regnskabsrapport for 1. kvartal 2021

### Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for første kvartal var 11,0 mio. DKK, svarende til 1,7% af den investerede kapital. Dette er 0,8 mio. DKK lavere end budgettet.

Effekten af COVID-19 på det ordinære resultat har som forventet vist sig begrænset. Lejerestancerne er samlet steget med ca. 0,6 mio. DKK, hvoraf 0,3 mio. DKK er hensat til tab.

Lejeindtægterne androg 25,4 mio. DKK mod budgetteret 25,1 mio. DKK.

De samlede driftsomkostninger var 7,2 mio. DKK, hvilket er 0,9 mio. DKK mere end budgetteret. Afvigelsen skyldes primært øgede udgifter til vedligehold i 1. kvartal.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab, revision m.m., er på 2,7 mio. DKK, hvilket var 0,1 mio. DKK højere end forventet.

Nettorenteudgifterne udgjorde 4,5 mio. DKK svarende til budgettet.

### Særlige poster

#### Salg af ejerlejligheder

Der er solgt tre ejerlejligheder i Vendersgade 31 med overtagelse i andet kvartal. Dermed realiseres en avance på 6,8 mio. DKK målt i forhold til anskaffelsesprisen. Der rester hermed 3 ejerlejligheder i ejendommen, som alle forventes solgt inden udgangen af 2021.

#### Værdiregulering af ejendomme

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

#### Resultat for 1. kvartal

Resultat efter skat udgør 10,1 mio. DKK, svarende til 1,0% af egenkapitalen primo.

Den indregnede skat på 0,9 mio. DKK vedrører skatten i datterselskabet COBO VII B ApS og dets datterselskabers resultater, idet selskabsskatten af resultatet i øvrigt indregnes i investoraktieselskaberne.

#### Udvikling i vejledende aktiekurs

##### Værdiregulering af realkreditlån

Som følge af rentestigningen i første kvartal, er det urealiserede kurstab faldet 9,0 mio. DKK.

Pr. 31. marts 2021 er der hermed en negativ kursregulering af prioritetsgælden på 51,0 mio. DKK målt i forhold til kursen ved lånenes optagelse. Dette kurstab vil alt andet lige reduceres henover tiden og forsvinder i takt med refinansiering af lånene, som sker i årene 2026 og 2027.

### Ordinært resultat

	Regnskab 1. kvartal 2021	Forecast 2021	Regnskab 2020
I % af investeret kapital	1,7%	6,6%	6,6%
I % af egenkapital primo året	1,1%	4,2%	4,6%

### Lejetomgang

Ultimo	Marts 2021	December 2020
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	0,9%	0,8%

### Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	31. marts 2021	31. december 2020
<b>Kommanditaktieselskab</b>		
Vejledende aktiekurs ultimo	74.332 DKK	72.750 DKK
Samlet afkast i %	2,2%	3,2%
<b>Investoraktieselskaber</b>		
Vejledende aktiekurs ultimo (gennemsnit)*	71.516 DKK	70.203 DKK
Samlet afkast i %	1,9%	11,7%

\* Aktiekurserne for de forskellige investoraktieselskaber varierer med +/- 100 DKK 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.

### Værdiregulering af renteswap

Der er et urealiseret kurstab på renteswap på 11,2 mio. DKK i forhold til kursen ved lånenes optagelse. Dette kurstab vil alt andet lige reduceres over tiden, og forsvinder senest ved udløb den 31. december 2026.

### Udvikling i aktiekursen for investoraktieselskaberne

Den vejledende aktiekurs kan opgøres til 71.516 DKK pr. aktie pr. 31. marts 2021. Herfra skal fragå det udbetalte udbytte i april 2021 på mellem 2.200 DKK og 2.400 DKK fra hvert investoraktieselskab.

Afkast på aktien for første kvartal kan opgøres til 1,9%, hvilket kan henføres til både den regulære drift samt den positive værdiregulering på realkreditlånene og swap.

### Forventning til 2021

Der forventes for 2021 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på 42,8 mio. DKK, svarende til 4,4% af egenkapitalen og 6,9% af den investerede kapital.

Hertil kommer forventet avance fra salg af ejerlejligheder i Vendersgade 31 på 4,3 mio. DKK.

## Core Bolig VII

## 1. kvartal 2021

RESULTATOPGØRELSE  
(DKK '000)

	Ar til dato						2020		Δ	
		(Budget)	1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget		
				(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)				
Lejeindtægter - bolig	23.086	23.203	23.086	22.936	22.931	22.926	91.879	92.605	91.574	
Lejeindtægter - erhverv	2.072	1.871	2.072	2.038	2.121	2.121	8.352	8.152	7.530	
Lejeindtægter - anden	256	66	256	66	66	66	454	263	538	
<b>Lejeindtægter</b>	<b>25.414</b>	<b>25.140</b>	<b>25.414</b>	<b>25.039</b>	<b>25.118</b>	<b>25.114</b>	<b>100.685</b>	<b>101.020</b>	0%	<b>99.642</b>
Vedligehold	-1.865	-1.315	-1.865	-2.490	-2.720	-1.415	-8.490	-7.939	-7.014	
Ejendomsskatter og forsikring	-2.229	-2.006	-2.229	-2.166	-2.166	-2.166	-8.728	-8.025	-8.093	
Fællesudgifter ejerforeninger	-911	-836	-911	-836	-836	-836	-3.417	-3.342	-3.728	
Forbrugsudgifter	-587	-524	-587	-524	-524	-524	-2.160	-2.098	-2.259	
Vicevært, renholdelse m.v.	-733	-558	-733	-503	-503	-558	-2.296	-2.121	-2.404	
Tab på lejedebitorer	-100	0	-100	0	0	0	-100	0	-857	
Hensat til tab på lejedebitorer	78	-218	78	-218	-218	-218	-574	-870	-160	
Inkasso- og advokat	2	-29	2	-29	-29	-29	-84	-115	-204	
Administrator	-733	-719	-733	-719	-719	-719	-2.889	-2.875	-2.951	
Gebyrer og div omk.	-112	-86	-112	-86	-86	-86	-371	-345	-296	
<b>Driftsomk.</b>	<b>-7.190</b>	<b>-6.290</b>	<b>-7.190</b>	<b>-7.570</b>	<b>-7.800</b>	<b>-6.550</b>	<b>-29.110</b>	<b>-27.730</b>	5%	<b>-27.965</b>
<b>Nettolejeindtægter</b>	<b>18.224</b>	<b>18.850</b>	<b>18.224</b>	<b>17.469</b>	<b>17.318</b>	<b>18.564</b>	<b>71.575</b>	<b>73.290</b>	-2%	<b>71.677</b>
Management fee	-2.455	-2.408	-2.455	-2.402	-2.390	-2.394	-9.641	-9.594	-9.320	
Regnskab og revision	-97	-104	-97	-104	-104	-104	-409	-415	-443	
Bestyrelse	-84	0	-84	-169	0	-169	-421	-337	-335	
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-41	-84	-41	-84	-154	-84	-362	-405	-421	
<b>Administration</b>	<b>-2.677</b>	<b>-2.595</b>	<b>-2.677</b>	<b>-2.758</b>	<b>-2.648</b>	<b>-2.750</b>	<b>-10.833</b>	<b>-10.751</b>	1%	<b>-10.519</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>15.547</b>	<b>16.255</b>	<b>15.547</b>	<b>14.711</b>	<b>14.670</b>	<b>15.814</b>	<b>60.742</b>	<b>62.540</b>	-3%	<b>61.158</b>
Renteindtægter, indlån	-3	0	-3	0	0	0	-3	0	5	
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-3.971	-3.943	-3.971	-4.024	-3.964	-3.930	-15.889	-15.861	-16.251	
Renteswap, renter betalt	-520	-520	-520	-520	-520	-520	-2.080	-2.080	-2.080	
<b>Finansielle poster - netto</b>	<b>-4.495</b>	<b>-4.463</b>	<b>-4.495</b>	<b>-4.544</b>	<b>-4.484</b>	<b>-4.450</b>	<b>-17.973</b>	<b>-17.941</b>	0%	<b>-18.325</b>
<b>Ordinært resultat</b>	<b>11.052</b>	<b>11.792</b>	<b>11.052</b>	<b>10.168</b>	<b>10.186</b>	<b>11.363</b>	<b>42.770</b>	<b>44.598</b>	-4%	<b>42.833</b>
i % af investeret kapital	1,71%	1,82%	1,71%	1,57%	1,58%	1,76%	6,61%	6,90%	6,62%	
i % af egenkapital	1,09%	1,16%	1,09%	1,00%	1,00%	1,12%	4,22%	4,40%	4,61%	
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	-3.675	-1.450	-3.192	-8.316	-8.316	79.993	
Salg af lejligheder, salgssum - ansk.sum	0	0	0	6.844	1.755	3.970	12.569	11.281	12.186	
Salg af ejendomme, salgssum - ansk.sum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Kurstab ved indfrielse af prioritetsgæld	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.414	
<b>Særlige poster i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.169</b>	<b>305</b>	<b>778</b>	<b>4.252</b>	<b>2.965</b>	43%	<b>90.764</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>11.052</b>	<b>11.792</b>	<b>11.052</b>	<b>13.337</b>	<b>10.491</b>	<b>12.141</b>	<b>47.022</b>	<b>47.563</b>	-1%	<b>133.597</b>
i % af egenkapital	1,09%	1,16%	1,09%	1,31%	1,03%	1,20%	4,63%	4,69%	14,39%	
Skat	-929	-929	-929	-929	-929	-929	-3.715	-3.715	-14.670	
<b>Periodens resultat</b>	<b>10.124</b>	<b>10.863</b>	<b>10.124</b>	<b>12.408</b>	<b>9.563</b>	<b>11.213</b>	<b>43.307</b>	<b>43.849</b>	-1%	<b>118.927</b>
i % af egenkapital	1,00%	1,07%	1,00%	1,22%	0,94%	1,11%	4,27%	4,32%	12,81%	

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 2021

BALANCE  
(DKK '000)

	År til dato		2020				Budget (31/12)	2020 (31/12)
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.		
<b>AKTIVER</b>	(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)			
Investeringsejendomme - primo	2.388.100	2.388.100	2.388.100	2.388.100	2.388.100	2.388.100	2.316.600	
Tilgange, anskaffelsessummer og omk.	0	0	0	0	0	0	14	
Tilgange, modernisering og ombygninger	6.391	4.854	6.391	9.757	11.566	13.989	14.966	
Afgange	0	0	0	-7.282	-10.154	-16.479	-23.622	
Værdireg. til dagsværdi	0	0	0	-3.675	-5.125	-8.316	80.143	
<b>Investeringsejendomme</b>	<b>2.394.491</b>	<b>2.392.954</b>	<b>2.394.491</b>	<b>2.386.900</b>	<b>2.384.388</b>	<b>2.377.293</b>	<b>2.375.332</b>	
Tilgodehavende leje	3.073	2.775	3.073	3.073	3.073	3.073	2.775	
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-2.127	-2.205	-2.127	-2.127	-2.127	-2.127	-2.205	
<b>Lejetilgodehavender</b>	<b>946</b>	<b>570</b>	<b>946</b>	<b>946</b>	<b>946</b>	<b>946</b>	<b>570</b>	
Andre tilgodehavender	7.074	5.890	7.074	5.405	5.405	5.405	6.003	
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	897	2.683	897	897	897	897	2.683	
Periodeafgrænsningsposter	3.643	2.677	3.643	697	2.230	0	1.138	
<b>Andre tilgodehavender</b>	<b>11.614</b>	<b>11.250</b>	<b>11.614</b>	<b>6.999</b>	<b>8.532</b>	<b>6.302</b>	<b>9.824</b>	
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>10.523</b>	<b>7.433</b>	<b>10.523</b>	<b>4.311</b>	<b>3.604</b>	<b>11.472</b>	<b>5.261</b>	
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.417.574</b>	<b>2.412.207</b>	<b>2.417.574</b>	<b>2.399.156</b>	<b>2.397.470</b>	<b>2.396.013</b>	<b>2.403.755</b>	

	År til dato		2020				Budget (31/12)	2020 (31/12)
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.		
<b>PASSIVER</b>	(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)			
Kommanditiekapital	64.315	64.315	64.315	64.315	64.315	64.315	64.315	
Overført resultat tidligere år og frie reserver	950.197	950.197	950.197	950.197	950.197	950.197	864.283	
Overført årets resultat og poster på EK	10.124	10.863	10.124	22.532	32.095	43.307	118.927	
Værdireg. mv. renteswap	1.540	0	1.540	1.540	1.540	1.540	-1.097	
Skat af dagsværdireguleringer	-339	0	-339	-339	-339	-339	241	
Betalt udbytte	0	0	0	-41.805	-41.805	-41.805	-32.158	
<b>Egenkapital</b>	<b>1.025.837</b>	<b>1.025.375</b>	<b>1.025.837</b>	<b>996.441</b>	<b>1.006.003</b>	<b>1.017.216</b>	<b>1.014.512</b>	
Udskudt skat	103.836	104.151	103.836	103.836	103.836	103.836	104.151	
Lovpligtig hensættelse til vedligehold	2.643	2.701	2.643	2.643	2.643	2.643	2.701	
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>106.479</b>	<b>106.852</b>	<b>106.479</b>	<b>106.479</b>	<b>106.479</b>	<b>106.479</b>	<b>106.852</b>	
Ansvarlige lån fra komplementarer	100	100	100	100	100	100	100	
Realkreditlån	1.225.767	1.225.691	1.225.767	1.224.036	1.222.379	1.220.719	1.227.344	
<b>Langfristet gæld</b>	<b>1.225.867</b>	<b>1.225.791</b>	<b>1.225.867</b>	<b>1.224.136</b>	<b>1.222.479</b>	<b>1.220.819</b>	<b>1.227.444</b>	
Bankkreditter	2.418	0	2.418	19.418	9.418	0	1.187	
Renteswap, markedsværdi	11.171	12.211	11.171	10.651	10.131	9.611	12.711	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.840	2.029	1.840	1.840	1.840	1.840	2.029	
Selskabsskat	929	2.059	929	1.857	2.786	1.715	1.130	
Varmeregnskaber	1.313	1.202	1.313	1.313	1.313	1.313	1.202	
Deposita og forudbetalt leje	36.246	35.843	36.246	36.246	36.246	36.246	35.843	
Anden gæld	5.475	843	5.475	775	775	775	843	
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>59.391</b>	<b>54.188</b>	<b>59.391</b>	<b>72.100</b>	<b>62.508</b>	<b>51.499</b>	<b>54.946</b>	
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.417.574</b>	<b>2.412.207</b>	<b>2.417.574</b>	<b>2.399.156</b>	<b>2.397.470</b>	<b>2.396.013</b>	<b>2.403.755</b>	

## NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	1.025.837	1.025.837	996.441	1.006.003	1.017.216	1.014.512
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-50.988	-50.988	-50.988	-50.988	-50.988	-60.001
Performance fee	-18.723	-18.723	-18.539	-18.467	-18.307	-18.723
	<b>956.126</b>	<b>956.126</b>	<b>926.914</b>	<b>936.549</b>	<b>947.921</b>	<b>935.788</b>

## NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	79.751	79.751	77.466	78.209	79.081	78.871
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	74.332	74.332	72.060	72.810	73.694	72.750
Loan to Value**	54%	54%	55%	54%	54%	54%

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

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