

# Core Bolig VII Kommanditaktieselskab

## Regnskabsrapport 1. kvartal 2022

### Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for første kvartal var 11,5 mio. DKK, svarende til 1,0% af egenkapitalen og 1,8% af den investerede kapital. Dette er 0,8 mio. DKK højere end budgettet.

Lejeindtægterne androg 25,8 mio. DKK, mod budgettet 25,5 mio. DKK.

De samlede driftsomkostninger var 7,1 mio. DKK, hvilket er 0,3 mio. DKK mindre end budgettet. Afgivelsen skyldes primært færre udgifter til vedligehold i 1. kvartal.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab, revision m.m., er på 2,8 mio. DKK, hvilket var 0,1 mio. DKK lavere end forventet.

Nettorenteudgifterne udgjorde 4,4 mio. DKK, hvilket var 0,1 mio. DKK lavere end forventet.

### Særlige poster

#### Salg af ejerlejligheder

Der er solgt tre ejerlejligheder i Rungsted Bytorv 2 og 9 med overtagelse i første kvartal 2022. Dermed realiseres en avance på 2,7 mio. DKK målt i forhold til anskaffelsesprisen. På nuværende tidspunkt er der yderligere tre ejerlejligheder til salg på Rungsted Bytorv. Derudover er de sidste to ejerlejligheder i Vendersgade 31 solgt med overtagelse i hhv. 2. og 3. kvartal 2022.

#### 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 11,8 mio. DKK, svarende til 1,0% af egenkapitalen primo.

Den indregnede skat på 1,1 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 33,3 mio. DKK.

Pr. 31. marts 2022 er der hermed en negativ kursregulering af prioritetsgælden på 8,3 mio. DKK målt i forhold til kursen ved lånenes optagelse. Dette kurstab vil alt andet lige reduceres hen over tid og forsvinder i takt med refinansiering af lånene, som sker i årene 2026 og 2027.

### Ordinært resultat

	Regnskab 1. kvartal 2022	Forecast 2022	Regnskab 2021
I % af investeret kapital	1,8%	6,5%	6,7%
I % af egenkapital primo året	1,0%	3,6%	4,3%

### Lejetomgang

Ultimo	Marts 2022	December 2021
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	1,4%	0,6%

### Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	31. marts 2022	31. december 2021
<b>Kommanditaktieselskab</b>		
Vejledende aktiekurs ultimo	90.305 DKK	86.359 DKK
Samlet afkast i %	4,6%	23,2%
<b>Investoraktieselskaber</b>		
Vejledende aktiekurs ultimo (gennemsnit)*	85.077 DKK	81.812 DKK
Samlet afkast i %	4,0%	20,4%

\* Aktiekurserne for de forskellige investoraktieselskaber varierer med +/- 100 DKK pga. individuelle forhold. Der er derfor anvendt et gennemsnit. Kurserne og afkastene er primært lavere, fordi investoraktieselskaberne afholder selskabsskatten og der er hensat til udskudt skat.

#### Værdiregulering af renteswap

Der er et urealiseret kurstab på renteswap på 0,5 mio. DKK i forhold til kursen ved lånenes optagelse. Dette kurstab vil alt andet lige reduceres over tid, og forsvinder senest ved udløb den 31. december 2026.

#### Udvikling i aktiekursen for investoraktieselskaberne

Den vejledende aktiekurs kan opgøres til 85.077 DKK pr. aktie pr. 31. marts 2022. Herfra skal fragå det udbetalte udbytte i april 2022 på mellem 2.950 DKK og 3.000 DKK fra hvert investoraktieselskab.

Afkast på aktien for første kvartal kan opgøres til 4,0%, hvilket kan henføres til både den regulære drift samt den positive værdiregulering på realkreditlånene og swap.

#### Forventning til 2022

Der forventes for 2022 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på 42,4 mio. DKK, svarende til 3,6% af egenkapitalen og 6,6% af den investerede kapital.

Hertil kommer forventet avance fra salg af ejerlejligheder i Vendersgade 31 og Rungsted Bytorv på i alt ca. 5 mio. DKK.

## Core Bolig VII

1. kvartal 2022

## RESULTATOPGØRELSE

	Ar til dato						2021		Δ
		(Budget)	1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget	
				(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)			
Lejeindtægter - bolig	23.336	23.057	23.336	23.002	22.974	22.947	92.259	91.980	92.037
Lejeindtægter - erhverv	2.311	2.369	2.311	2.402	2.402	2.402	9.518	9.576	8.444
Lejeindtægter - anden	115	73	115	73	73	73	335	293	731
<b>Lejeindtægter</b>	<b>25.762</b>	<b>25.499</b>	<b>25.762</b>	<b>25.478</b>	<b>25.450</b>	<b>25.422</b>	<b>102.112</b>	<b>101.849</b>	0%
Vedligehold	-1.611	-2.128	-1.611	-2.398	-2.398	-2.328	-8.735	-8.511	-7.932
Ejendomsskatter og forsikring	-2.255	-2.230	-2.255	-2.230	-2.230	-2.230	-8.945	-8.921	-8.798
Fællesudgifter ejerforeninger	-811	-810	-811	-810	-810	-810	-3.242	-3.242	-3.512
Forbrugsudgifter	-739	-569	-739	-569	-569	-569	-2.447	-2.276	-2.353
Vicevært, renholdelse m.v.	-738	-679	-738	-589	-589	-679	-2.595	-2.536	-2.583
Tab på lejedebitorer	-11	0	-11	0	0	0	-11	0	-562
Hensat til tab på lejedebitorer	-116	-200	-116	-200	-200	-200	-716	-800	401
Inkasso- og advokat	-11	-28	-11	-28	-28	-28	-95	-112	-68
Administrator	-777	-741	-777	-741	-741	-741	-3.001	-2.965	-3.110
Gebyrer og div omk.	-76	-86	-76	-86	-86	-86	-333	-342	-286
<b>Driftsomk.</b>	<b>-7.145</b>	<b>-7.471</b>	<b>-7.145</b>	<b>-7.651</b>	<b>-7.651</b>	<b>-7.671</b>	<b>-30.119</b>	<b>-29.705</b>	1%
<b>Nettlejeindtægter</b>	<b>18.618</b>	<b>18.028</b>	<b>18.618</b>	<b>17.826</b>	<b>17.798</b>	<b>17.751</b>	<b>71.993</b>	<b>72.143</b>	0%
Management fee	-2.580	-2.701	-2.580	-2.695	-2.691	-2.688	-10.653	-10.775	-9.743
Regnskab og revision	-27	-98	-27	-138	-98	-98	-362	-434	-459
Bestyrelse	-85	-85	-85	-85	-85	-85	-340	-340	-335
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-99	-35	-99	-35	-105	-260	-499	-435	-432
<b>Administration</b>	<b>-2.790</b>	<b>-2.919</b>	<b>-2.790</b>	<b>-2.954</b>	<b>-2.979</b>	<b>-3.131</b>	<b>-11.854</b>	<b>-11.983</b>	-1%
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>15.827</b>	<b>15.108</b>	<b>15.827</b>	<b>14.873</b>	<b>14.819</b>	<b>14.620</b>	<b>60.139</b>	<b>60.160</b>	0%
Renteindtægter, indlån	25	-25	25	0	0	-7	18	-32	24
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-3.882	-3.926	-3.882	-4.014	-3.951	-3.914	-15.761	-15.805	-15.929
Renteswap, renter betalt	-511	-511	-511	-511	-511	-511	-2.044	-2.044	-2.048
Øvrige finansielle poster	0	0	0	0	0	0	0	0	-1
<b>Finansielle poster - netto</b>	<b>-4.368</b>	<b>-4.462</b>	<b>-4.368</b>	<b>-4.525</b>	<b>-4.462</b>	<b>-4.432</b>	<b>-17.787</b>	<b>-17.881</b>	-1%
<b>Ordinært resultat</b>	<b>11.459</b>	<b>10.646</b>	<b>11.459</b>	<b>10.348</b>	<b>10.357</b>	<b>10.188</b>	<b>42.352</b>	<b>42.279</b>	0%
i % af investeret kapital	1,77%	1,65%	1,77%	1,60%	1,60%	1,58%	6,55%	6,54%	6,72%
i % af egenkapital	0,97%	0,90%	0,97%	0,88%	0,88%	0,86%	3,59%	3,58%	4,29%
Ejendomme, værdireguleringer	-1.283	-1.792	-1.283	-1.481	-1.162	-1.162	-5.088	-5.597	168.870
Salg af lejligheder, salgssum - ansk.sum	2.730	4.029	2.730	3.225	2.401	2.401	10.757	12.056	9.323
Kurstab ved indfrielse af prioritetsgæld	-12	0	-12	0	0	0	-12	0	0
<b>Særlige poster i alt</b>	<b>1.436</b>	<b>2.237</b>	<b>1.436</b>	<b>1.744</b>	<b>1.239</b>	<b>1.239</b>	<b>5.657</b>	<b>6.458</b>	-12%
<b>Resultat før skat</b>	<b>12.895</b>	<b>12.883</b>	<b>12.895</b>	<b>12.092</b>	<b>11.596</b>	<b>11.427</b>	<b>48.009</b>	<b>48.737</b>	-1%
i % af egenkapital	1,09%	1,09%	1,09%	1,03%	0,98%	0,97%	4,07%	4,13%	21,85%
Skat	-1.061	-1.061	-1.061	-1.061	-1.061	-1.061	-4.245	-4.245	-18.610
<b>Periodens resultat</b>	<b>11.834</b>	<b>11.822</b>	<b>11.834</b>	<b>11.031</b>	<b>10.534</b>	<b>10.365</b>	<b>43.764</b>	<b>44.492</b>	-2%
i % af egenkapital	1,00%	1,00%	1,00%	0,94%	0,89%	0,88%	3,71%	3,77%	20,02%

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 2022

BALANCE  
(DKK '000)

	År til dato		2021				Budget (31/12)	(31/12)
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.		
<b>AKTIVER</b>		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)		
Investeringsejendomme - primo	2.563.000	2.563.000	2.563.000	2.563.000	2.563.000	2.563.000	2.563.000	2.388.100
Tilgange, anskaffelsessummer og omk.	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilgange, modernisering og ombygninger	2.663	3.076	2.663	4.647	6.631	8.715	8.055	15.769
Afgange	-5.676	-7.369	-5.676	-11.757	-20.565	-20.875	-20.161	-9.739
Værdireg. til dagsværdi	-1.283	-1.792	-1.283	-2.763	-3.926	-5.088	-5.597	168.870
<b>Investeringsejendomme</b>	<b>2.558.705</b>	<b>2.556.915</b>	<b>2.558.705</b>	<b>2.553.127</b>	<b>2.545.141</b>	<b>2.545.753</b>	<b>2.545.297</b>	<b>2.563.000</b>
Tilgodehavende leje	3.052	2.659	3.052	3.052	3.052	3.052	2.659	2.659
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-1.921	-1.805	-1.921	-2.121	-2.321	-2.521	-1.805	-1.805
<b>Lejetilgodehavender</b>	<b>1.132</b>	<b>854</b>	<b>1.132</b>	<b>932</b>	<b>732</b>	<b>532</b>	<b>854</b>	<b>854</b>
Andre tilgodehavender	6.964	5.959	6.964	6.964	6.964	6.964	5.959	5.959
Periodeafgrænsningsposter	3.413	2.442	3.413	2.000	3.700	1.000	0	282
<b>Andre tilgodehavender</b>	<b>10.378</b>	<b>8.401</b>	<b>10.378</b>	<b>8.964</b>	<b>10.664</b>	<b>7.964</b>	<b>5.959</b>	<b>6.242</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>12.334</b>	<b>14.523</b>	<b>12.334</b>	<b>0</b>	<b>5.157</b>	<b>6.649</b>	<b>8.308</b>	<b>5.645</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.582.548</b>	<b>2.580.693</b>	<b>2.582.548</b>	<b>2.563.023</b>	<b>2.561.694</b>	<b>2.560.897</b>	<b>2.560.418</b>	<b>2.575.741</b>

	År til dato		2021				Budget (31/12)	(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	64.315
Overført resultat tidligere år og frie reserver	1.115.374	1.115.374	1.115.374	1.115.374	1.115.374	1.115.374	1.115.374	950.197
Overført årets resultat og poster på EK	11.834	11.822	11.834	22.865	33.399	43.764	44.492	203.064
Værdireg. mv. renteswap	7.143	500	7.143	7.143	7.143	7.143	2.000	5.023
Skat af dagsværdireguleringer	-1.571	-110	-1.571	-1.571	-1.571	-1.571	-440	-1.105
Betalt udbytte	0	0	0	-45.021	-45.021	-45.021	-45.021	-41.805
<b>Egenkapital</b>	<b>1.197.094</b>	<b>1.191.901</b>	<b>1.197.094</b>	<b>1.163.105</b>	<b>1.173.639</b>	<b>1.184.004</b>	<b>1.180.721</b>	<b>1.179.689</b>
Udskudt skat	120.832	120.505	120.832	120.832	120.832	120.832	120.505	120.505
Lovpligtig hensættelse til vedligehold	2.849	2.503	2.849	2.849	2.849	2.849	2.503	2.503
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>123.681</b>	<b>123.008</b>	<b>123.681</b>	<b>123.681</b>	<b>123.681</b>	<b>123.681</b>	<b>123.008</b>	<b>123.008</b>
Ansvarlige lån fra komplementarer	100	100	100	100	100	100	100	100
Realkreditlån	1.214.307	1.214.253	1.214.307	1.210.085	1.207.160	1.204.233	1.204.179	1.219.774
<b>Langfristet gæld</b>	<b>1.214.407</b>	<b>1.214.353</b>	<b>1.214.407</b>	<b>1.210.185</b>	<b>1.207.260</b>	<b>1.204.333</b>	<b>1.204.279</b>	<b>1.219.874</b>
Bankkreditter	1.670	0	1.670	19.296	9.296	0	0	2.300
Renteswap, markedsværdi	546	7.188	546	546	546	546	5.688	7.688
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.042	2.169	1.042	1.042	1.042	1.042	2.169	2.169
Selskabsskat	2.970	1.767	2.970	4.031	5.092	6.153	4.245	705
Varmeregnskaber	1.341	1.571	1.341	1.341	1.341	1.341	1.571	1.571
Deposita og forudbetalt leje	37.505	37.223	37.505	37.505	37.505	37.505	37.223	37.223
Anden gæld	2.291	1.513	2.291	2.291	2.291	2.291	1.513	1.513
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>47.366</b>	<b>51.431</b>	<b>47.366</b>	<b>66.053</b>	<b>57.114</b>	<b>48.879</b>	<b>52.410</b>	<b>53.170</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.582.548</b>	<b>2.580.693</b>	<b>2.582.548</b>	<b>2.563.023</b>	<b>2.561.694</b>	<b>2.560.897</b>	<b>2.560.418</b>	<b>2.575.741</b>

## NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	1.197.094		1.197.094	1.163.105	1.173.639	1.184.004		1.179.689
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-8.314		-8.314	-8.314	-8.314	-8.314		-41.662
Performance fee	-27.191		-27.191	-27.191	-27.191	-27.191		-27.191
	<b>1.161.589</b>		<b>1.161.589</b>	<b>1.127.600</b>	<b>1.138.134</b>	<b>1.148.499</b>		<b>1.110.836</b>

## NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	93.065		93.065	90.422	91.241	92.047		91.712
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	90.305		90.305	87.662	88.481	89.287		86.359
Loan to Value**	48%		48%	49%	48%	48%		50%

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

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