

Core Bolig IV Kommanditaktieselskab

Regnskabsrapport for 1.kvartal 2024

Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for 1. kvartal 2024 udgør 9,6 mio. DKK mod budgetteret 9,8 mio. DKK. Resultatet svarer til et afkast på 0,9% af egenkapitalen primo.

Lejeindtægterne andrager 30,0 mio. DKK, hvilket er 0,5 mio. DKK lavere end budgetteret.

De samlede driftsomkostninger er 7,6 mio. DKK, hvilket er 0,1 DKK lavere end det budgetterede.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab, revision m.m., er 3,9 mio. DKK, svarende til det budgetterede.

Nettorenteudgifterne udgjorde 8,6 mio. DKK, hvilket er 0,2 mio. DKK lavere end det budgetterede.

Særlige poster

Salg af ejerlejligheder

Der er solgt 1 lejlighed i ejendommen Lyngbyvej 32 i 1. kvartal 2024, som giver en realiseret avance på 1,7 mio. DKK målt i forhold til anskaffelsessummen.

De tilbageførte værdireguleringer vedr. tidligere år andrager 1,3 mio. DKK og efterlader dermed en avance på 0,4 mio. DKK i forhold til valuervurderingen pr. 31. december 2023.

Værdiregulering af ejendomme

Der er ikke foretaget værdiregulering af ejendommene i forbindelse med kvartalsregnskabet

Udvikling i vejledende aktiekurs

Værdiregulering af realkreditlån

Som følge af rentestigningen i første kvartal, er den urealiserede kursgevinst faldet med 6,6 mio. DKK. Dette har påvirket afkastet i 1. kvartal negativt med 0,7%

Pr. 31. marts 2024 resterer der herefter en positiv kursregulering af prioritetsgælden på 13,5 mio. DKK målt i forhold til kursen ved lånenes optagelse. Denne kursgevinst vil alt andet lige reduceres over tid og forsvinder i takt med refinansiering af lånene, som sker i årene 2024-2028.

Udvikling i aktiekursen for investoraktieselskaberne

Den vejledende aktiekurs kan opgøres til 101.325 DKK pr. 31. marts 2024. Kursen er opgjort før udbetaling af udbytte på mellem 2.800 DKK til 2.900 DKK pr. aktie i april 2024

Afkastet på aktien for 1. kvartal 2024 kan opgøres til 0,2%.

Ordinært resultat

	Regnskab 1.kvartal 2024	Forecast 2024	Regnskab 2023
I % af investeret kapital	2,0%	7,0%	9,3%
I % af egenkapital primo året	0,9%	3,2%	4,2%

Lejetomgang

Ultimo	Marts 2024	December 2023
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	0,7%	0,4%

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	31. marts 2024	31. december 2023
Kommanditaktieselskab		
Vejledende aktiekurs ultimo*	112.131 DKK	111.946 DKK
Samlet afkast i %	0,2%	0,6%
Investoraktieselskaber		
Vejledende aktiekurs ultimo (gennemsnit)**	101.325 DKK	101.149 DKK
Samlet afkast i %	0,2%	0,4%

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

Forventning til 2024

Der forventes for 2024 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på 35,4 mio. DKK, svarende til 3,2 % af egenkapitalen.

Der er igangsat salg af opsagte lejemål på de følgende ejendomme: Axel Heides Vej, Bellarækkerne, Lyngbyvej 32, Rungstedvej og Rævehøjparken. Aktuelt er der solgt 1 rækkehus med overdragelse i 3. kvartal. Derudover er der kommet 3 til salg, og endnu 1 lejlighed er opsagt. Salgene forløber således som planlagt indtil videre.

Core Bolig IV

1. kvartal 2024

RESULTATOPGØRELSE (DKK '000)	År til dato						2023		Budget	Δ
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	I alt			
		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)				
Lejeindtægter - bolig	29.719	30.314	29.719	30.015	29.972	29.963	119.669	120.714		119.286
Lejeindtægter - erhverv	101	94	101	94	94	94	383	377		453
Lejeindtægter - anden	176	56	176	56	56	56	345	225		353
Lejeindtægter	29.995	30.464	29.995	30.165	30.122	30.113	120.397	121.316	-1%	120.093
Vedligehold	-1.699	-2.364	-1.699	-3.690	-3.034	-1.734	-10.157	-10.092		-8.951
Ejendomsskatter og forsikring	-2.495	-2.631	-2.495	-2.495	-2.495	-2.495	-9.981	-10.525		-10.680
Fællesudgifter ejerforeninger	-1.250	-948	-1.250	-1.391	-1.391	-1.391	-5.425	-5.123		-4.751
Forbrugsudgifter	-901	-779	-901	-879	-879	-879	-3.538	-3.116		-2.436
Vicevært, renholdelse m.v.	-1.049	-790	-1.049	-790	-790	-1.040	-3.669	-3.161		-3.203
Tab på lejedeбитorer	-43	-129	-43	-129	-129	-129	-429	-515		-128
Hensat til tab på lejedeбитorer	-47	0	-47	0	0	0	-47	0		-194
Inkasso- og advokat	0	-31	0	-31	-31	-31	-94	-125		-113
Markedsføring	-22	-20	-22	-20	-20	-20	-81	-78		-45
Gebyrer og div omk.	-86	-25	-86	-50	-50	-50	-236	-100		-239
Driftsomk.	-7.592	-7.718	-7.592	-9.475	-8.820	-7.770	-33.657	-32.836	3%	-30.740
Nettolejeindtægter	22.403	22.747	22.403	20.690	21.303	22.344	86.740	88.480	-2%	89.353
Management fee	-3.651	-3.749	-3.651	-3.724	-3.698	-3.706	-14.779	-14.877		-14.938
Regnskab og revision	-60	-81	-60	-81	-81	-81	-302	-323		-346
Bestyrelse	-139	-139	-139	-139	-139	-139	-556	-556		-436
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-35	-113	-35	-231	-113	-113	-492	-571		-391
Administration	-3.885	-4.082	-3.885	-4.175	-4.030	-4.039	-16.129	-16.326	-1%	-16.110
Resultat før finansielle poster	18.518	18.665	18.518	16.516	17.272	18.305	70.611	72.155	-2%	73.242
Renteindtægter, indlån	188	150	188	0	100	150	438	400		425
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-8.745	-8.946	-8.745	-8.984	-8.981	-8.978	-35.688	-35.406		-26.926
Øvrige finansielle poster	-5	0	-5	0	0	0	-5	0		269
Finansielle poster - netto	-8.562	-8.796	-8.562	-8.984	-8.881	-8.828	-35.255	-35.006	1%	-26.233
Ordinært resultat	9.956	9.868	9.956	7.532	8.392	9.477	35.356	37.149	-5%	47.009
i % af investeret kapital	1,97%	1,95%	1,97%	1,49%	1,66%	1,87%	6,99%	7,34%		9,29%
i % af egenkapital	0,89%	0,88%	0,89%	0,67%	0,75%	0,85%	3,17%	3,33%		4,19%
Ejendomme, værdireguleringer	-1.304	0	-1.304	-1.718	-1.718	-1.718	-6.457	-6.409		-10.960
Salg af lejligheder, salgssum - ansk.sum	1.603	0	1.603	4.983	4.983	4.983	16.552	16.067		5.775
Salg af ejendomme, salgssum - ansk.sum	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Særlige poster i alt	299	0	299	3.265	3.265	3.265	10.095	9.657	5%	-5.185
Resultat før skat	10.255	9.868	10.255	10.798	11.657	12.742	45.451	46.806	-3%	41.824
i % af egenkapital	0,92%	0,88%	0,92%	0,97%	1,04%	1,14%	4,07%	4,19%		3,73%
Skat	-313	-438	-313	-438	-438	-438	-1.627	-1.752		-58
Periodens resultat	9.942	9.430	9.942	10.360	11.219	12.304	43.825	45.054	-3%	41.766
i % af egenkapital	0,89%	0,84%	0,89%	0,93%	1,00%	1,10%	3,92%	4,03%		3,72%

Resultat i % af investeret kapital beregnes som; 'Resultat' divideret med 'investeret kapital' (DKK 505.000.000).

Resultat i % af egenkapital beregnes som; 'Resultat' divideret med 'egenkapital' primo året.

Management fee beregnes som: 0,6% af gennemsnitlig balancesum ultimo aktuelle hhv. sidste periode.

Core Bolig IV

1. kvartal 2024

BALANCE

(DKK '000)

	År til dato		2023				Budget (31/12)	(31/12)
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.		
AKTIVER		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)		
Investeringsejendomme - primo	2.455.500	2.455.500	2.455.500	2.455.500	2.455.500	2.455.500	2.455.500	2.474.000
Tilgange, anskaffelsessummer og omk.	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilgange, modernisering og ombygninger	854	366	854	3.169	3.834	4.119	2.066	1.896
Afgange	-1.928	-1.520	-1.928	-6.417	-10.907	-15.397	-14.989	-9.436
Værdireg. til dagsværdi	-1.304	-1.257	-1.304	-3.022	-4.739	-6.457	-6.409	-10.960
Investeringsejendomme	2.453.122	2.453.089	2.453.122	2.449.230	2.443.688	2.437.766	2.436.168	2.455.500
Tilgodehavende leje	1.186	1.271	1.186	1.371	1.471	1.171	1.171	1.271
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-832	-785	-832	-785	-785	-785	-785	-785
Lejetilgodehavender	354	486	354	586	686	386	386	486
Andre tilgodehavender	5.551	5.006	5.551	1.106	1.206	3.706	3.706	3.706
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	0	0	0	0	0	0	0	0
Periodeafgrænsningsposter	4.013	4.193	4.013	3.693	3.693	1.193	1.193	493
Andre tilgodehavender	9.564	9.198	9.564	4.798	4.898	4.898	4.898	4.198
Likvide beholdninger	42.099	42.726	42.099	15.421	28.836	36.480	34.185	33.814
Aktiver i alt	2.505.138	2.505.500	2.505.138	2.470.035	2.478.108	2.479.530	2.475.637	2.493.998

	År til dato		2023				Budget (31/12)	(31/12)
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.		
PASSIVER		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)		
Kommanditiekapital	249.550	247.800	249.550	247.800	247.800	247.800	247.800	249.550
Overført resultat tidligere år og frie reserver	867.156	868.906	867.156	868.906	868.906	868.906	868.906	873.104
Overført årets resultat og poster på EK	9.942	9.292	9.942	20.302	31.521	43.825	45.054	41.766
Tilbagekøb af egne aktier	0	0	0	0	0	0	0	-7.786
Betalt udbytte	0	0	0	-39.648	-39.648	-39.648	-39.648	-39.928
Egenkapital	1.126.648	1.125.998	1.126.648	1.097.360	1.108.579	1.120.883	1.122.112	1.116.706
Udskudt skat	42.992	42.992	42.992	42.992	42.992	42.992	42.992	42.992
Lovpligtig hensættelse til vedligehold	2.959	2.860	2.959	2.835	2.835	2.835	2.835	2.910
Hensatte forpligtelser	45.951	45.852	45.951	45.827	45.827	45.827	45.827	45.902
Ansvarlige lån fra komplementarer	100	100	100	100	100	100	100	100
Realkreditlån	1.278.509	1.278.532	1.278.509	1.273.125	1.267.741	1.262.356	1.257.147	1.279.158
Langfristet gæld	1.278.609	1.278.632	1.278.609	1.273.225	1.267.841	1.262.456	1.257.247	1.279.258
Bankkreditter	0	0	0	0	0	0	0	1.366
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.864	3.167	4.864	3.247	4.547	3.547	3.547	1.667
Selskabsskat	1.821	1.947	1.821	2.259	2.697	0	0	1.509
Varmeregnskaber	1.430	1.000	1.430	500	1.000	1.000	1.000	1.685
Deposita og forudbetalt leje	45.137	45.527	45.137	45.527	45.527	45.527	45.527	45.527
Anden gæld	677	3.377	677	2.089	2.089	289	377	377
Kortfristet gæld	53.929	55.018	53.929	53.623	55.861	50.364	50.451	52.132
Passiver i alt	2.505.138	2.505.500	2.505.138	2.470.035	2.478.108	2.479.530	2.475.637	2.493.998

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	1.126.648	1.126.648	1.097.360	1.108.579	1.120.883	1.116.706
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	13.515	13.515	13.515	13.515	13.515	21.717
Performance fee	-28.719	-28.719	-28.568	-28.331	-28.008	-28.784
	1.111.445	1.111.445	1.082.307	1.093.763	1.106.390	1.109.639

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	113.665	113.665	110.710	111.842	113.083	112.662
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	112.131	112.131	109.192	110.347	111.621	111.949
Loan to Value**	52%	52%	51%	51%	51%	51%

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

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