

Core Bolig IX Kommanditaktieselskab

Regnskabsrapport 1. kvartal 2024

Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for år til dato udgør 9,9 mio. DKK, hvilket er 1,9 mio. under det budgetterede. Resultatet svarer til et afkast på 1,0% af egenkapitalen primo.

Lejeindtægterne andrager 36,0 mio. DKK, hvilket er 0,4 mio. DKK lavere det budgetterede.

De samlede driftsomkostninger er 12,8 mio. DKK, hvilket er 1,4 mio. DKK over det budgetterede. Overskridelsen kan tilskrives højere omkostninger til vedligehold, hvor særligt et projekt kom tidligere en forventet, herudover har der også været højere omkostninger til vicevært og renholdelse, som især kan henføres til ekstra vinterbekæmpelse.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab m.m., er på 3,1 mio. DKK, hvilket er på niveau med det budgetterede.

Nettorenteudgifterne udgør 10,1 mio. DKK, hvilket er på niveau med det budgetterede.

Særlige poster

Salg af ejerlejligheder

Erhvervslejlighederne i Allé Huset II er solgt i 1. kvartal 2024, som giver en realiseret tab på 19,8 mio. DKK målt i forhold til anskaffelsessummen. De tilbageførte værdireguleringer vedr. tidligere år andrager 19,8 mio. DKK og efterlader dermed en avance på 0 mio. DKK i forhold til valuarvurderingen pr. 31. december 2023.

Værdiansættelse af ejendomme

Der er ikke foretaget værdiregulering af ejendommene i forbindelse med kvartalsregnskabet.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Værdiregulering af realkreditlån

Som følge af renteutviklingen i første kvartal, er den urealiserede kursgevinst steget med 11,5 mio. DKK. Dette har påvirket afkastet i 1. kvartal positivt med 0,9%.

Kursgevinsten på prioritetsgælden 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 2026-2029.

Udvikling i aktiekursen

Den vejledende aktiekurs for Investoraktieselskaberne kan opgøres til 59.591 DKK pr. 31. marts 2024. Herfra skal fragå det udbetalte udbytte i april 2024 på 2.000 DKK fra hvert Investoraktieselskab.

Ordinært resultat

	1. kvartal 2024	Forecast 2024	Regnskab 2023
I % af investeret kapital	1,1%	5,4%	4,9%
I % af egenkapital primo året	1,0%	4,7%	3,9%

Lejetomgang

	Marts 2024	December 2023
Tomgang i antal lejemaal i % af samlet antal*	0,5%	0,6%

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	31. marts 2024	31. december 2023
Kommanditaktieselskab		
Vejledende aktiekurs ultimo	62.667 DKK	61.435 DKK
Samlet afkast i %	2,0%	-10,5%
Investoraktieselskaber		
Vejledende aktiekurs ultimo (gennemsnit)*	59.591 DKK	58.625 DKK
Samlet afkast i %*	1,6%	-9,2%

* 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 at der er hensat til udskudt skat.

Forventninger til 2024

Der forventes for 2024 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på 45,6 mio. DKK, svarende til 4,7% af egenkapitalen.

Der er påbegyndt salg af ejerlejligheder i ejendommene Kongefolden i Skanderborg og Rådhusvænget i Frederikssund. De første to lejligheder i Skanderborg er solgt med en markup på 22% ift. bogført værdi med overtagelse i 3. kvartal. Lejlighederne på Rådhusvænget er nu klargjort til salg.

Core Bolig IX

1. kvartal 2024

RESULTATOPGØRELSE (DKK '000)	År til dato						2023		Δ	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget		
		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)				
Lejeindtægter - bolig	30.784	31.167	30.784	31.111	31.084	31.006	123.985	124.368	114.664	
Lejeindtægter - erhverv	4.663	4.706	4.663	4.217	4.217	4.217	17.314	17.357	21.167	
Lejeindtægter - anden	520	509	520	509	509	509	2.048	2.037	2.410	
Lejeindtægter	35.968	36.382	35.968	35.837	35.810	35.733	143.348	143.762	0%	138.241
Vedligehold	-2.931	-2.377	-2.931	-3.218	-3.138	-2.296	-11.583	-11.548		-11.864
Ejendomsskatter og forsikring	-2.964	-3.181	-2.964	-3.227	-3.227	-3.227	-12.644	-12.860		-12.984
Fællesudgifter ejerforeninger	-179	-119	-179	-119	-119	-119	-534	-474		-601
Forbrugsudgifter	-2.138	-1.971	-2.138	-1.971	-1.971	-1.971	-8.052	-7.885		-8.252
Vicevært, renholdelse m.v.	-2.806	-2.128	-2.806	-1.638	-1.638	-1.965	-8.046	-7.369		-7.300
Tab på lejedebitorer	-9	-264	-9	-260	-260	-259	-789	-1.044		-824
Hensat til tab på lejedebitorer	-293	0	-293	0	0	0	-293	0		-79
Inkasso- og advokat	-50	-15	-50	-15	-15	-15	-95	-60		-11
Administrator	-1.307	-1.237	-1.307	-1.237	-1.237	-1.237	-5.017	-4.946		-4.595
Gebyrer og div omk.	-145	-100	-145	-100	-100	-100	-445	-400		-523
Driftsomk.	-12.821	-11.391	-12.821	-11.784	-11.704	-11.188	-47.497	-46.586	2%	-47.034
Nettolejeindtægter	23.146	24.991	23.146	24.053	24.106	24.545	95.851	97.177	-1%	91.207
Management fee	-2.698	-2.722	-2.698	-2.687	-2.680	-2.690	-10.755	-10.778		-11.187
Regnskab og revision	-122	-119	-122	-119	-119	-119	-481	-477		-485
Bestyrelse	-77	-77	-77	-77	-77	-77	-308	-308		-303
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-239	-91	-239	-157	-91	-289	-775	-627		-523
Administration	-3.137	-3.009	-3.137	-3.040	-2.967	-3.175	-12.319	-12.191	1%	-12.498
Resultat før finansielle poster	20.009	21.982	20.009	21.013	21.139	21.370	83.532	84.986	-2%	78.709
Renteindtægter, indlån	77	0	77	0	0	0	77	0		57
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-10.203	-10.192	-10.203	-9.318	-9.182	-9.044	-37.747	-37.786		-37.183
Finansielle poster - netto	-10.126	-10.192	-10.126	-9.318	-9.182	-9.044	-37.670	-37.786	0%	-37.126
Ordinært resultat	9.883	11.790	9.883	11.695	11.958	12.326	45.862	47.199	-3%	41.583
i % af investeret kapital	1,16%	1,39%	1,16%	1,37%	1,41%	1,45%	5,39%	5,55%		4,89%
i % af egenkapital	1,02%	1,21%	1,02%	1,21%	1,23%	1,27%	4,73%	4,86%		3,93%
Ejendomme, værdireguleringer	19.807	19.807	19.807	-148	-148	-148	19.363	19.363		-98.311
Salg af lejligheder, salgssum - ansk.sum	-19.836	-20.007	-19.836	2.556	2.556	2.556	-12.168	-12.339		0
Kurstab ved indfrielse af prioritetsgæld	-274	-269	-274	0	0	0	-274	-269		0
Særlige poster i alt	-304	-469	-304	2.408	2.408	2.408	6.920	6.755	2%	-98.311
Resultat før skat	9.580	11.321	9.580	14.103	14.366	14.734	52.783	53.955	-2%	-56.728
i % af egenkapital	0,99%	1,17%	0,99%	1,45%	1,48%	1,52%	5,44%	5,56%		-5,36%
Skat	-214	-252	-214	-186	-202	-212	-814	-918		4.176
Periodens resultat	9.366	11.070	9.366	13.917	14.163	14.522	51.969	53.037	-2%	-52.552
i % af egenkapital	0,97%	1,14%	0,97%	1,43%	1,46%	1,50%	5,36%	5,47%		-4,96%

Resultat i % af investeret kapital beregnes som: 'Resultat' divideret med 'investeret kapital' (DKK 850.000.000)

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 IX

1. kvartal 2024

BALANCE (DKK '000)	År til dato		1. kv. 2. kv. 3. kv. 4. kv.				Budget	2023
		(Budget)	(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)		(31/12)	
AKTIVER								
Investeringsejendomme - primo	2.729.500	2.729.500	2.729.500	2.729.500	2.729.500	2.729.500	2.729.500	2.443.800
Tilgange, anskaffelsessummer og omk.	22	0	22	22	22	22	0	369.582
Tilgange, modernisering og ombygninger	2.321	4.331	2.321	9.542	15.033	19.024	20.255	14.430
Afgange	-85.007	-85.007	-85.007	-93.239	-101.471	-109.704	-109.704	0
Værdireg. til dagsværdi	19.807	19.807	19.807	19.659	19.511	19.363	19.363	-98.311
Investeringsejendomme	2.666.643	2.668.631	2.666.643	2.665.484	2.662.595	2.658.206	2.659.414	2.729.500
Investeringsejendomme under opførelse	2.074	1.905	2.074	2.074	2.074	2.074	1.905	1.905
Tilgodehavende leje	2.209	2.023	2.209	2.209	2.209	2.209	2.023	2.023
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-1.453	-1.160	-1.453	-1.453	-1.453	-1.453	-1.160	-1.160
Lejetilgodehavender	756	863	756	756	756	756	863	863
Andre tilgodehavender	1.114	224	1.114	500	500	3.500	3.500	224
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	0	0	0	0	0	0	0	56
Periodeafgrænsningsposter	2.675	5.000	2.675	2.500	3.500	1.000	1.000	460
Andre tilgodehavender	3.789	5.224	3.789	3.000	4.000	4.500	4.500	740
Likvide beholdninger	32.546	21.547	32.546	2.752	14.696	29.843	29.765	11.354
Aktiver i alt	2.705.808	2.698.170	2.705.808	2.674.065	2.684.120	2.695.378	2.696.446	2.744.362

PASSIVER	År til dato		1. kv. 2. kv. 3. kv. 4. kv.				Budget	2023
		(Budget)	(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)		(31/12)	
Kommanditaktiekapital	424.175	424.175	424.175	424.175	424.175	424.175	424.175	424.175
Overført resultat tidligere år og frie reserver	546.265	546.265	546.265	546.265	546.265	546.265	546.265	634.448
Overført årets resultat og poster på EK	9.366	11.338	9.366	23.283	37.446	51.969	53.306	-52.552
Betalt udbytte	0	0	0	-42.418	-42.418	-42.418	-42.418	-35.631
Egenkapital	979.806	981.778	979.806	951.306	965.469	979.991	981.328	970.440
Udskudt skat	39.746	39.746	39.746	39.746	39.746	39.746	39.746	39.746
Hensatte forpligtelser	45.203	45.115	45.203	45.203	45.203	45.203	45.115	45.115
Realkreditlån	1.614.919	1.616.100	1.614.919	1.613.457	1.611.646	1.609.835	1.611.051	1.667.506
Langfristet gæld	1.614.919	1.616.100	1.614.919	1.613.457	1.611.646	1.609.835	1.611.051	1.667.506
Bankkreditter	6.202	0	6.202	4.000	0	0	0	3.064
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.946	2.500	3.946	3.946	3.946	3.946	2.500	2.627
Selskabsskat	115	196	115	301	503	715	862	0
Varmeregnskaber	3.264	1.000	3.264	500	2.000	4.000	4.000	4.129
Deposita og forudbetalt leje	48.687	48.590	48.687	48.687	48.687	48.687	48.590	48.590
Anden gæld	3.666	2.891	3.666	6.666	6.666	3.000	3.000	2.891
Kortfristet gæld	65.880	55.176	65.880	64.100	61.802	60.348	58.952	61.300
Passiver i alt	2.705.808	2.698.170	2.705.808	2.674.065	2.684.120	2.695.378	2.696.446	2.744.362

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	979.806	979.806	951.306	965.469	979.991	970.440
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	85.330	85.330	78.330	71.330	64.330	73.785
Performance fee	-1.863	-1.863	-1.855	-1.848	-1.840	-1.863
	1.063.274	1.063.274	1.027.781	1.034.952	1.042.481	1.042.362

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	57.748	57.748	56.068	56.903	57.759	57.196
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	62.667	62.667	60.575	60.998	61.442	61.435
Loan to Value**	58%	58%	58%	58%	58%	58%

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

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