

Core Bolig VI Investoraktieselskab nr. 1

Regnskabsrapport 1. kvartal 2024

Det ordinære resultat

Det ordinære resultat før skat i 1. kvartal blev 8,6 mio. DKK, mod budgetteret 12,1 mio. DKK. Resultatet svarer til et afkast på 0,8% af egenkapitalen primo.

Lejeindtægterne androg 39,7 mio. DKK, hvilket er DKK 0,4 mio. lavere end budgetteret. Dette skyldes, at tomgangen på Gudrunsvvej i Århus og Honnørkajen i Horsens har været højere end forventet.

De samlede driftsomkostninger blev 11,3 mio. DKK, hvilket er DKK 1,6 mio. højere end budgetteret. Vedligeholdelsesomkostningerne er 0,7 mio. DKK højere end budgetteret, hvilket blandt andet skyldes at den løbende vedligeholdelse er 0,4 mio. DKK over budget, og der er udført projekter for 0,3 mio. DKK, som ikke har været budgetteret. Snerydningen i første kvartal er ligeledes 0,3 mio. DKK højere end budgetteret.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab m.m., blev 4,6 mio. DKK, hvilket er 0,2 mio. DKK under budget.

Nettorenteutgifterne udgjorde 14,7 mio. DKK, hvilket er 1,7 mio. DKK højere end budgetteret. Afgivelsen skyldes kurstab og omkostninger i forbindelse med omlægning af lån på Gyngemose Parkvej.

Særlige poster

Salg af ejerlejligheder

Der er i første kvartal solgt 1 lejlighed i ejendommen Rosenhøj/Slænehøj i Nivå, med overtagelse i 2. kvartal 2024. På nuværende tidspunkt er der yderligere 2 lejligheder til salg; 1 i Rosenhøj/Slænehøj og 1 på Kogtvedhøj i Svendborg. Yderligere 4 lejere har opsagt lejligheder, som forventes at blive sat til salg i takt med at lejerne fraflytter.

Værdiansættelse af ejendomme

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

Udvikling i vejledende aktiekurs

Værdiregulering af realkreditlån

Den urealiserede kursgevinst på realkreditlånene er i første kvartal steget med 7,4 mio. DKK, hvilket har påvirket afkastet positivt med 0,7% før skat.

Pr. 31. marts 2024 er der dermed en positiv kursregulering af prioritetsgælden på 11,4 mio. DKK målt i forhold til kursen ved lånenes optagelse. Denne kursgevinst vil alt andet lige reduceres hen over tiden og forsvinder i takt med refinansiering af lånene, som primært sker i årene 2025-2028.

Ordinært resultat

	1. kvartal 2024	Forecast 2024	Regnskab 2023
I % af investeret kapital	1,0%	5,3%	5,9%
I % af egenkapital primo året	0,8%	4,1%	3,3%

Lejetomgang

	Marts 2024	December 2023
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	0,8%	0,8%

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	31. marts 2024	31. december 2023
Vejledende aktiekurs ultimo*	65.513 DKK	64.780 DKK
Samlet afkast i %*	1,1%	-4,0%

* Den benyttede ejendomsvurdering er pr. ultimo 2023.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Den vejledende aktiekurs er opgjort til 65.513 DKK pr. aktie pr. 31. marts 2024. Kursen er opgjort før udbetaling af udbytte på DKK 1.700 pr. aktie i april 2024.

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

Exitvindue

Ejendomsselskabet har gennemført exitvinduet for 2023 med det resultat at der pr. 30 april 2024 er tilbagekøbt aktier for en kursværdi 15,1 mio. DKK, svarende til 240 stk. aktier. Dette svarer til 1,6% af selskabets egenkapital.

Aktierne vil senere i år søges omsat til nye aktionærer til aktuelle kurser.

Forventninger til 2024

Der forventes for 2024 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på 45,0 mio. DKK, svarende til 4,1% af egenkapitalen primo, hvilket er 2,7 mio. DKK lavere end budgettet.

Hertil kommer forventet avance ved salg af ejerlejligheder, som er budgetteret til 6,4 mio. DKK.

Flere ejendomme er udlagt til en frasalgstrategi af lejemål i takt med lejernes fraflytninger. Der er tale om ejerlejligheder på Rosenhøj og Slænehøj i Nivå, Kogtvedhøj i Svendborg og Over-Holluf-Toften i Odense. Salget af ejerlejligheder i Svendborgvej i Kolding er indstillet pga. manglende efterspørgsel. Status er, at 1 lejemål er solgt, 2 er til salg og yderligere 4 er opsagte, og overgår sidenhen til salg. Salgsbestræbelserne går således som forventet.

Core Bolig VI

1. kvartal 2024

RESULTATOPGØRELSE (DKK '000)	År til dato							2023		
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget	Δ	
		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)				
Lejeindtægter - bolig	39.176	39.622	39.176	39.481	39.340	39.200	157.197	157.643	149.039	
Lejeindtægter - erhverv	96	92	96	96	96	96	383	369	459	
Lejeindtægter - anden	416	371	416	416	416	416	1.663	1.484	1.403	
Lejeindtægter	39.687	40.085	39.687	39.993	39.852	39.711	159.242	159.496	0%	150.901
Vedligehold	-3.129	-2.411	-3.129	-3.043	-3.045	-2.050	-11.267	-10.420		-11.233
Ejendomsskatter og forsikring	-3.035	-2.812	-3.035	-2.956	-2.956	-2.956	-11.901	-11.246		-11.765
Fællesudgifter ejerforeninger	-1.287	-1.309	-1.287	-1.259	-1.259	-1.259	-5.063	-5.234		-5.471
Forbrugsudgifter	-1.477	-1.357	-1.477	-1.357	-1.357	-1.357	-5.548	-5.429		-5.401
Vicevært, renholdelse m.v.	-1.804	-1.397	-1.804	-1.212	-1.212	-1.397	-5.626	-5.219		-5.774
Tab på lejedebitorer	-241	0	-241	0	0	0	-241	0		-1.111
Hensat til tab på lejedebitorer	-115	-238	-115	-238	-238	-238	-830	-953		-440
Inkasso- og advokat	-13	-50	-13	-50	-50	-50	-163	-200		-118
Gebyrer og div omk.	-214	-108	-214	-108	-108	-108	-539	-434		-837
Driftsomk.	-11.315	-9.682	-11.315	-10.223	-10.225	-9.415	-41.179	-39.135	5%	-42.150
Nettolejeindtægter	28.372	30.403	28.372	29.769	29.626	30.296	118.063	120.361	-2%	108.751
Management fee	-4.640	-4.847	-4.640	-4.855	-4.843	-4.842	-19.180	-19.387		-19.167
Regnskab og revision	-103	-104	-103	-146	-104	-104	-456	-456		-429
Bestyrelse	-84	-84	-84	-84	-84	-84	-336	-336		-333
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-258	-199	-258	-199	-199	-199	-854	-794		-528
Administration	-5.085	-5.234	-5.085	-5.283	-5.229	-5.228	-20.825	-20.974	-1%	-20.456
Resultat før finansielle poster	23.287	25.170	23.287	24.486	24.398	25.068	97.238	99.387	-2%	88.294
Renteindtægter, indlån	43	0	43	0	0	0	43	0		17
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-13.582	-13.074	-13.582	-12.782	-12.492	-12.248	-51.105	-51.706		-50.257
Øvrige finansielle poster	-1.194	0	-1.194	0	0	0	-1.194	0		0
Finansielle poster - netto	-14.733	-13.074	-14.733	-12.782	-12.492	-12.248	-52.256	-51.706	1%	-50.239
Ordinært resultat	8.554	12.096	8.554	11.704	11.905	12.820	44.983	47.681	-6%	38.055
i % af investeret kapital	1,00%	1,42%	1,00%	1,37%	1,40%	1,50%	5,28%	5,60%		4,47%
i % af egenkapital	0,77%	1,09%	0,77%	1,06%	1,07%	1,16%	4,06%	4,30%		3,26%
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	-249	-249	-249	-748	-748		-63.410
Salg af lejligheder, salgssum - ansk.sum	0	0	0	2.391	2.391	2.391	7.172	7.172		0
Særlige poster i alt	0	0	0	2.141	2.141	2.141	6.424	6.424	0%	-63.410
Resultat før skat	8.554	12.096	8.554	13.845	14.046	14.961	51.407	54.106	-5%	-25.355
i % af egenkapital	0,77%	1,09%	0,77%	1,25%	1,27%	1,35%	4,64%	4,88%		-2,17%
Skat	-1.882	-2.661	-1.882	-3.046	-3.090	-3.291	-11.310	-11.903		5.570
Periodens resultat	6.672	9.435	6.672	10.799	10.956	11.670	40.098	42.202	-5%	-19.786
i % af egenkapital	0,60%	0,85%	0,60%	0,97%	0,99%	1,05%	3,62%	3,81%		-1,69%

Resultat i % af investeret kapital beregnes som: 'Resultat' divideret med 'investeret kapital' (DKK 852.000.000)

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

Management fee beregnes som: 0,65% af gennemsnitlig balancesum ultimo aktuel hhv. sidste periode.

Core Bolig VI

1. kvartal 2024

BALANCE (DKK '000)	År til dato		2023				Budget	(31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
AKTIVER		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)		
Investeringsejendomme - primo	2.880.800	2.880.800	2.880.800	2.880.800	2.880.800	2.880.800	2.880.800	2.933.100
Tilgange, anskaffelsessumme og omk.	29	0	29	29	29	29	0	3.245
Tilgange, modernisering og ombygninger	1.408	2.925	1.408	4.999	8.170	9.572	10.801	7.865
Afgange	0	0	0	-6.089	-12.179	-18.268	-18.268	0
Værdireg. til dagsværdi	0	0	0	-249	-498	-748	-748	-63.410
Investeringsejendomme	2.882.237	2.883.725	2.882.237	2.879.489	2.876.322	2.871.384	2.872.585	2.880.800
Tilgodehavende leje	5.246	5.426	5.246	5.246	5.246	5.246	5.402	5.438
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-3.414	-3.287	-3.414	-3.414	-3.414	-3.414	-3.263	-3.299
Lejetilgodehavender	1.833	2.139	1.833	1.833	1.833	1.833	2.139	2.139
Andre tilgodehavender	4.397	4.065	4.397	3.570	4.295	4.200	4.200	4.201
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	1.018	238	1.018	0	0	0	0	301
Periodeafgrænsningsposter	1.213	3.910	1.213	1.355	3.410	520	520	521
Andre tilgodehavender	6.627	8.213	6.627	4.925	7.705	4.720	4.720	5.023
Likvide beholdninger	8.414	1.447	8.414	0	0	0	7.690	2.667
Aktiver i alt	2.899.111	2.895.524	2.899.111	2.886.247	2.885.860	2.877.938	2.887.134	2.890.628

PASSIVER	År til dato		2023				Budget	(31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)		
Kommanditiekapital	425.000	425.000	425.000	425.000	425.000	425.000	425.000	425.000
Overført resultat tidligere år og frie reserver	683.256	683.256	683.256	683.256	683.256	683.256	683.256	743.842
Overført årets resultat og poster på EK	6.672	9.435	6.672	17.472	28.428	40.098	42.202	-19.786
Tilbagekøb af egne aktier	0	0	0	-15.139	-15.139	-15.139	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	-28.900	-28.900	-28.900	-28.900	-40.800
Egenkapital	1.114.928	1.117.691	1.114.928	1.081.689	1.092.645	1.104.315	1.121.558	1.108.256
Udskudt skat	86.924	86.924	86.924	86.924	86.924	86.924	86.924	86.924
Lovpligtig hensættelse til vedligehold	714	677	714	714	714	714	677	677
Hensatte forpligtelser	87.639	87.601	87.639	87.639	87.639	87.639	87.601	87.601
Ansvarlige lån fra komplementarer	100	100	100	100	100	100	100	100
Realkreditlån	1.625.471	1.623.328	1.625.471	1.621.948	1.618.426	1.614.903	1.612.760	1.623.224
Langfristet gæld	1.625.571	1.623.428	1.625.571	1.622.048	1.618.526	1.615.003	1.612.860	1.623.324
Bankkreditter	5.333	0	5.333	29.274	17.698	5.867	0	6.330
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.800	1.980	1.800	2.110	1.425	1.435	1.435	1.437
Selskabsskat	0	0	0	2.028	5.119	0	0	0
Varmeregnskaber	2.328	1.800	2.328	500	1.415	2.355	2.355	2.354
Deposita og forudbetalt leje	58.063	58.014	58.063	58.014	58.014	58.014	58.014	58.014
Anden gæld	3.449	5.010	3.449	2.945	3.380	3.310	3.310	3.312
Kortfristet gæld	70.973	66.804	70.973	94.872	87.050	70.981	65.114	71.447
Passiver i alt	2.899.111	2.895.524	2.899.111	2.886.247	2.885.860	2.877.938	2.887.134	2.890.628

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	1.114.928	1.114.928	1.081.689	1.092.645	1.104.315	1.108.256
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	11.072	11.072	9.807	8.542	7.277	3.654
Performance fee	-12.619	-12.619	-12.607	-12.594	-12.582	-12.619
Skatteeffekt heraf	340	340	616	892	1.167	1.972
	1.113.721	1.113.721	1.079.505	1.089.484	1.100.177	1.101.263

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	65.584	65.584	63.629	64.273	64.960	65.192
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	65.513	65.513	63.500	64.087	64.716	64.780
Loan to Value**	56%	56%	57%	57%	56%	56%

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

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