

Core Bolig VII Kommanditaktieselskab

Regnskabsrapport 1. kvartal 2024

Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for første kvartal udgør 5,9 mio. DKK, svarende til 0,6% af egenkapitalen. Dette er 2,0 mio. DKK lavere end budgettet.

Lejeindtægterne androg 27,2 mio. DKK, mod budgetteret 26,7 mio. DKK.

De samlede driftsomkostninger er 8,2 mio. DKK, hvilket er 0,8 mio. DKK højere end budgetteret. Afvigelsen skyldes primært uforudsete vedligeholdelsesprojekter, samt højere udgifter til snerydning.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab, revision m.m., er på 2,8 mio. DKK, hvilket er i overensstemmelse med budgettet.

Nettorenteutgifterne udgør 10,4 mio. DKK, hvilket er 2,9 mio. DKK højere end forventet. Dette skyldes amortiserede låneomkostninger på 1,4 mio. DKK og kurstab på 0,8 mio. DKK i forbindelse med omlægning af lån i Allé Huset. Den resterende afvigelse kan tilskrives renter i Allé Huset indtil overdragelsen af erhvervslejemålene, der var budgetteret til den 1. januar, hvilket dog modsvares af højere lejeindtægter.

Særlige poster

Salg af ejerlejligheder

Salget af Allé Huset har påvirket regnskabet negativt med 1,0 mio. DKK, grundet salgsomkostninger og kurstab ved indfrielse af gæld.

Værdiregulering af ejendomme

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

Resultat for 1. kvartal

Resultat efter skat udgør 6,0 mio. DKK, svarende til 0,6% af egenkapitalen primo.

Den indregnede skat på 0,3 mio. DKK vedrører skatten i datterselskabet COBO VII B ApS og dettes datterselskabers resultater, idet selskabsskatten af resultatet i øvrigt indregnes i investoraktieselskaberne.

Værdiregulering af realkreditlån

Den urealiserede kursgevinst er i 1. kvartal steget med 8,9 mio. DKK, hvilket har påvirket aktiekursen positivt med 0,9%. Pr. 31. marts 2023 er der hermed en positiv kursregulering af prioritetsgælden på 23,7 mio. DKK målt i forhold til kursen ved lånenes optagelse. Denne kursgevinst vil alt andet lige reduceres hen over tid og forsvinder i takt med refinansiering af lånene, som sker i årene 2026 og 2029.

Værdiregulering af renteswap

Der er en urealiseret kursgevinst på renteswap på 6,5 mio. DKK i forhold til kursen ved lånenes optagelse.

Ordinært resultat

	Regnskab 1. kvartal 2024	Forecast 2024	Regnskab 2023
I % af investeret kapital	0,9%	4,9%	5,2%
I % af egenkapital primo året	0,6%	3,0%	3,1%

Lejetomgang

Ultimo	Marts 2024	December 2023
Tomgang i antal lejemaal i % af samlet antal	0,4%	0,3%

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	31. marts 2024	31. december 2023
Kommanditaktieselskab		
Vejledende aktiekurs ultimo	81.591 DKK	80.439 DKK
Samlet afkast i %	1,5%	-3,2%
Investoraktieselskaber		
Vejledende aktiekurs ultimo (gennemsnit)*	77.356 DKK	76.449 DKK
Samlet afkast i %	1,2%	-3,0%

* 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.

Denne kursgevinst 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 77.356 DKK pr. aktie pr. 31. marts 2024. Herfra skal fragå det udbetalte udbytte i april 2024 på 2.000 DKK fra hvert investoraktieselskab.

Afkast på aktien for første kvartal kan herefter opgøres til 1,2%, hvilket kan henføres til både den regulære drift samt den positive værdiregulering på realkreditlånene og swap.

Exitvindue

Ejendomsselskabet har gennemført exitvinduet for 2023 med det resultat at der pr. 30. april 2024 ikke er tilbagekøbt aktier, idet disse er afstået til nye investorer.

Forventning til 2024

Der forventes for 2024 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på 31,5 mio. DKK, svarende til 3,0% af egenkapitalen.

Hertil kommer forventet avance fra salg af ejerlejligheder på Rungsted Bytorv og Bellarækkerne på i alt ca. 5,9 mio. DKK. Der påbegyndes i 2. kvartal frasalgs af ejerlejligheder i ejendommen Margrethevænget med en mark-up på 20% i forhold til bogført værdi, hvilket svarer til et startafkast på kun 3,4% målt på frasalgsprisen.

Core Bolig VII

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	24.435	24.779	24.435	24.779	24.779	24.779	98.771	99.115	96.921	
Lejeindtægter - erhverv	2.557	1.810	2.557	1.568	1.568	1.568	7.260	6.512	11.387	
Lejeindtægter - anden	251	140	251	251	251	251	1.004	560	681	
Lejeindtægter	27.243	26.728	27.243	26.597	26.597	26.597	107.035	106.187	1%	108.989
Vedligehold	-2.175	-1.572	-2.175	-3.071	-2.444	-1.427	-9.116	-8.056		-6.693
Ejendomsskatter og forsikring	-1.729	-2.089	-1.729	-1.889	-1.889	-1.889	-7.397	-8.357		-9.889
Fællesudgifter ejerforeninger	-1.121	-1.165	-1.121	-1.165	-1.165	-1.165	-4.616	-4.660		-3.327
Forbrugsudgifter	-738	-708	-738	-708	-708	-708	-2.861	-2.831		-2.799
Vicevært, renholdelse m.v.	-822	-747	-822	-652	-652	-747	-2.873	-2.798		-2.741
Tab på lejedebitorer	-2.002	0	-2.002	0	0	0	-2.002	0		-719
Hensat til tab på lejedebitorer	1.360	-199	1.360	-199	-199	-199	762	-797		-785
Inkasso- og advokat	0	-50	0	-50	-50	-50	-150	-200		-161
Administrator	-870	-792	-870	-792	-792	-792	-3.247	-3.170		-3.076
Gebyrer og div omk.	-79	-78	-79	-78	-78	-78	-314	-313		-254
Driftsomk.	-8.176	-7.400	-8.176	-8.605	-7.978	-7.055	-31.814	-31.182	2%	-30.444
Nettolejeindtægter	19.067	19.328	19.067	17.993	18.619	19.542	75.221	75.006	0%	78.545
Management fee	-2.347	-2.413	-2.347	-2.442	-2.425	-2.399	-9.613	-9.679		-9.904
Regnskab og revision	-111	-108	-111	-150	-108	-108	-476	-473		-451
Bestyrelse	-91	-95	-91	-91	-91	-91	-362	-382		-359
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-252	-116	-252	-116	-116	-116	-601	-466		-277
Administration	-2.800	-2.732	-2.800	-2.799	-2.740	-2.714	-11.053	-11.000	0%	-10.991
Resultat før finansielle poster	16.267	16.596	16.267	15.194	15.880	16.828	64.168	64.006	0%	67.554
Renteindtægter, indlån	68	0	68	0	0	0	68	0		7
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-10.595	-9.659	-10.595	-8.395	-8.289	-8.340	-35.619	-34.683		-36.870
Renteswap, renter modtaget	1.406	1.428	1.406	1.428	1.341	1.341	5.515	5.537		4.882
Renteswap, renter betalt	-473	-473	-473	-473	-473	-473	-1.890	-1.890		-1.890
Øvrige finansielle poster	-758	0	-758	0	0	0	-758	0		87
Finansielle poster - netto	-10.352	-8.703	-10.352	-7.439	-7.421	-7.472	-32.684	-31.036	5%	-33.784
Ordinært resultat	5.915	7.892	5.915	7.755	8.458	9.356	31.484	32.970	-5%	33.770
i % af investeret kapital	0,91%	1,22%	0,91%	1,20%	1,31%	1,45%	4,87%	5,10%		5,22%
i % af egenkapital	0,57%	0,76%	0,57%	0,75%	0,81%	0,90%	3,03%	3,17%		3,10%
Ejendomme, værdireguleringer	18.264	18.264	18.264	0	-1.206	-785	16.273	16.902		-45.471
Salg af lejligheder, salgssum - ansk.sum	0	0	0	0	4.119	3.201	7.320	7.237		845
Salg af ejendomme, salgssum - ansk.sum	-19.114	-18.778	-19.114	0	0	0	-19.114	-18.778		0
Kurstab ved indfrielse af prioritetsgæld	-179	-133	-179	0	0	0	-179	-133		0
Særlige poster i alt	-1.029	-647	-1.029	0	2.913	2.416	4.300	5.229	-18%	-44.626
Resultat før skat	4.886	7.246	4.886	7.755	11.371	11.772	35.784	38.199	-6%	-10.856
i % af egenkapital	0,47%	0,70%	0,47%	0,75%	1,09%	1,13%	3,44%	3,68%		-1,00%
Skat	279	-220	279	-386	-386	-386	-879	-879		1.641
Periodens resultat	5.165	7.026	5.165	7.369	10.985	11.386	34.904	37.320	-6%	-9.215
i % af egenkapital	0,50%	0,68%	0,50%	0,71%	1,06%	1,10%	3,36%	3,59%		-0,84%

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 2024

BALANCE (DKK '000)	År til dato		2023				Budget	(31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
AKTIVER		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)		
Investeringsjendomme - primo	2.396.800	2.396.800	2.396.800	2.396.800	2.396.800	2.396.800	2.396.800	2.434.000
Tilgange, modernisering og ombygninger	717	1.220	717	4.607	8.050	9.242	9.338	10.651
Afgange	-102.064	-101.832	-102.064	-102.064	-110.740	-116.233	-115.688	-2.381
Værdireg. til dagsværdi	18.264	18.032	18.264	18.264	17.058	16.273	16.670	-45.471
Investeringsjendomme	2.313.717	2.314.220	2.313.717	2.317.607	2.311.168	2.306.082	2.307.120	2.396.800
Tilgodehavende leje	2.525	3.988	2.525	2.525	2.525	2.525	3.887	4.039
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-1.579	-2.889	-1.579	-1.579	-1.579	-1.579	-2.787	-2.940
Lejetilgodehavender	947	1.099	947	947	947	947	1.099	1.099
Renteswap, markedsværdi	6.496	4.624	6.496	6.496	6.496	6.496	1.932	5.579
Andre tilgodehavender	6.810	7.585	6.810	7.360	2.675	4.405	4.405	4.407
Selskabskat/ udskudt skatteaktiv	2.023	1.524	2.023	1.637	1.251	0	1.100	923
Periodeafgrænsningsposter	796	3.160	796	835	2.825	605	605	607
Andre tilgodehavender	16.125	16.893	16.125	16.328	13.247	11.506	8.042	11.515
Likvide beholdninger	20.033	11.695	20.033	0	0	12.272	8.840	3.124
Aktiver i alt	2.350.821	2.343.907	2.350.821	2.334.881	2.325.361	2.330.807	2.325.101	2.412.539

PASSIVER	År til dato		2023				Budget	(31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
		(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	974.530	974.530	974.530	974.530	974.530	974.530	974.530	1.026.364
Overført årets resultat og poster på EK	5.165	7.026	5.165	12.534	23.519	34.904	37.320	-9.215
Værdireg. mv. renteswap	916	-956	916	916	916	916	-3.647	-5.167
Skat af dagsværdireguleringer	-202	210	-202	-202	-202	-202	802	1.137
Betalt udbytte	0	0	0	-33.444	-33.444	-33.444	-33.444	-38.589
Egenkapital	1.044.725	1.045.125	1.044.725	1.018.649	1.029.635	1.041.020	1.039.876	1.038.845
Udskudt skat	109.413	109.001	109.413	109.413	109.413	109.413	108.409	109.212
Lovpligtig hensættelse til vedligehold	3.026	3.021	3.026	3.026	3.026	3.026	3.021	3.021
Hensatte forpligtelser	112.439	112.022	112.439	112.439	112.439	112.439	111.430	112.232
Ansvarlige lån fra komplementarer	100	100	100	100	100	100	100	100
Realkreditlån	1.142.967	1.140.103	1.142.967	1.142.967	1.136.567	1.132.217	1.127.474	1.203.091
Langfristet gæld	1.143.067	1.140.203	1.143.067	1.143.067	1.136.667	1.132.317	1.127.574	1.203.191
Bankkreditter	3.651	0	3.651	17.415	1.275	0	0	12.051
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.118	1.910	2.118	865	1.975	1.810	1.810	1.811
Varmeregnskaber	1.410	1.515	1.410	975	1.800	2.085	2.085	2.083
Deposita og forudbetalt leje	39.785	40.976	39.785	39.785	39.785	39.785	40.976	40.976
Anden gæld	3.626	2.155	3.626	1.685	1.785	1.350	1.350	1.350
Kortfristet gæld	50.590	46.556	50.590	60.725	46.620	45.030	46.221	58.270
Passiver i alt	2.350.821	2.343.907	2.350.821	2.334.881	2.325.361	2.330.807	2.325.101	2.412.539

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	1.044.725	1.044.725	1.018.649	1.029.635	1.041.020	1.038.845
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	23.739	23.739	21.058	18.377	15.696	14.793
Performance fee	-18.955	-18.955	-18.955	-18.955	-18.955	-18.955
1.049.509	1.049.509	1.020.753	1.029.057	1.037.762	1.034.683	

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	81.219	81.219	79.192	80.046	80.931	80.762
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	81.591	81.591	79.356	80.001	80.678	80.439
Loan to Value**	49%	49%	49%	48%	48%	50%

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

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