

Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab

Regnskabsrapport for 1. kvartal 2024

Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for 1. kvartal udgør 13,1 mio. DKK, P mod budgetteret 15,0 mio. DKK. Resultatet svarer til et afkast på 0,8% af egenkapitalen primo.

Lejeindtægterne andrager 45,2 mio. DKK, hvilket er 0,5 mio. DKK lavere end budgetteret, hvilket primært skyldes højere tomgang på ejendommen Gudrunsvej i Aarhus.

De samlede driftsomkostninger er 15,1 mio. DKK, hvilket er 1,1 mio. DKK højere end budgetteret. Afvigelsen skyldes primært hensættelser til tab på lejetilgodehavender og forbrugsudgifter Dambakken og Stadionvej. Der har i 1. kvartal været ekstraordinære udgifter vedr. større vedligeholdelsesarbejder for ejendommen Elmely for 0,7 mio. DKK.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab m.m., er på 4,0 mio. DKK, hvilket er 0,1 mio. DKK lavere end budgetteret.

Nettorenteudgifterne udgør 13,0 mio. DKK, hvilket er 0,4 mio. DKK højere end budgetteret. Afvigelsen kan henføres til omkostninger ved konvertering af lån med korte rente til F5 lån.

Særlige poster

Salg af ejerlejligheder

Der er solgt 2 ejerlejligheder i Vejlesøparken i 1. kvartal. Der er realiseret en avance på 2,7 mio. DKK i forhold til anskaffelsessummen. Der er tilbageført værdiregulering vedr. tidligere år for 2,0 mio. DKK.

Værdiansættelse af ejendomme

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

Resultat for 1. kvartal 2024

Resultatet før skat for 1. kvartal udgør 13,7 mio. DKK, svarende til 0,8% af egenkapitalen.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Værdiregulering af realkreditlån

Som følge af en svag rentestigning for 1. kvartal er den urealiserede kursgevinst år til dato steget med 5,6 mio. DKK, hvilket har påvirket afkastet positivt med 0,3%.

Pr. 31. marts 2024 er der hermed en positiv kursregulering af prioritetsgælden på 46,7 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 sker i årene 2027 og 2028.

Ordinært resultat

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

Lejetomgang

	Marts 2024	December 2023
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	0,8%	0,7%

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	Marts 2024	2023
Kommanditaktieselskab		
Vejledende aktiekurs ultimo	82.960 DKK	81.997 DKK
Samlet afkast i %	1,2%	-2,2%
Investoraktieselskaber		
Vejledende aktiekurs ultimo (gennemsnit)	76.154 DKK*	75.410 DKK*
Samlet afkast i %	1,0%	-2,1%

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

Udvikling i aktiekursen for investoraktieselskaberne

Den vejledende aktiekurs kan opgøres til 76.154 DKK pr. 31. marts 2024.

Herfra skal fratrækkes ordinært udbytte for regnskabsåret 2023, som er udbetalt ultimo april på henholdsvis 2.550 DKK og 2.600 DKK pr. aktier.

Resultat af tilmelding til Exit-vindue 2024

Core Bolig VIII har gennemført exit-vinduet for 2024 med tilmeldingsfrist den 30. april 2024. Der er tilmeldt 8 investorer med 363 stk. aktier, svarende til en kursværdi på ca. 30 mio. DKK. Aktierne vil blive forsøgt omsat til nye investorer.

Forventninger til 2024

Der forventes for 2024 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på ca. 52 mio. DKK, svarende til 3,2% af egenkapitalen.

Ejerlejlighedssalget forventes at stige i 2024, hvilket giver et resultat efter skat i niveauet 70-85 mio. DKK. Der er i 1. kvartal solgt 2 lejligheder. Herudover er der underskrevet købsaftaler på 7 ejerlejligheder, hvoraf 4 er med overtagelse i 2. kvartal.

Core Bolig VIII

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	43.303	44.058	43.303	43.853	43.616	43.335	174.107	174.695	173.520	
Lejeindtægter - erhverv	1.114	1.019	1.114	1.019	1.019	1.019	4.171	4.076	4.269	
Lejeindtægter - anden	756	635	756	635	635	635	2.662	2.541	2.772	
Lejeindtægter	45.173	45.713	45.173	45.507	45.271	44.989	180.940	181.313	0%	180.561
Vedligehold	-2.324	-2.239	-2.324	-1.743	-2.700	-2.668	-9.436	-8.955	-9.272	
Ejendomsskatter og forsikring	-3.415	-3.241	-3.415	-3.241	-3.241	-3.241	-13.138	-12.964	-13.898	
Fællesudgifter ejerforeninger	-4.624	-4.707	-4.624	-4.664	-4.618	-4.564	-18.469	-18.544	-17.659	
Forbrugsudgifter	-1.103	-871	-1.103	-871	-871	-871	-3.717	-3.485	-4.394	
Vicevært, renholdelse m.v.	-1.303	-896	-1.303	-896	-896	-896	-3.992	-3.585	-3.939	
Tab på lejedebitorer	-220	0	-220	0	0	0	-220	0	-433	
Hensat til tab på lejedebitorer	-229	-268	-229	-268	-268	-268	-1.033	-1.073	-423	
Inkasso- og advokat	-19	-30	-19	-30	-30	-30	-109	-121	-326	
Administrator	-1.755	-1.697	-1.755	-1.697	-1.697	-1.697	-6.847	-6.789	-6.642	
Gebyrer og div omk.	-136	-90	-136	-90	-90	-90	-406	-360	-469	
Driftsomk.	-15.128	-14.040	-15.128	-13.501	-14.412	-14.326	-57.367	-55.875	3%	-57.455
Nettolejeindtægter	30.045	31.673	30.045	32.007	30.858	30.663	123.573	125.437	-1%	123.107
Management fee	-3.815	-3.809	-3.815	-3.806	-3.793	-3.790	-15.204	-15.212	-15.304	
Regnskab og revision	-105	-105	-105	-125	-105	-105	-441	-441	-462	
Bestyrelse	0	0	0	-182	0	-182	-364	-364	-384	
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-103	-246	-103	-132	-132	-132	-499	-642	-652	
Administration	-4.024	-4.160	-4.024	-4.245	-4.030	-4.209	-16.508	-16.658	-1%	-16.801
Resultat før finansielle poster	26.021	27.512	26.021	27.761	26.829	26.454	107.065	108.780	-2%	106.305
Renteindtægter, indlån	37	34	37	33	33	33	137	133	206	
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-12.745	-12.569	-12.745	-12.670	-14.791	-14.436	-54.642	-54.687	-48.545	
Øvrige finansielle poster	-257	0	-257	0	0	0	-257	0	39	
Finansielle poster - netto	-12.964	-12.535	-12.964	-12.637	-14.758	-14.403	-54.762	-54.554	0%	-48.300
Ordinært resultat	13.057	14.977	13.057	15.125	12.070	12.051	52.303	54.225	-4%	58.005
i % af investeret kapital	1,30%	1,49%	1,30%	1,51%	1,20%	1,20%	5,22%	5,41%	5,78%	
i % af egenkapital	0,80%	0,92%	0,80%	0,93%	0,74%	0,74%	3,22%	3,34%	3,46%	
Ejendomme, værdireguleringer	-2.019	-680	-2.019	-1.589	-4.932	-4.433	-12.973	-12.486	-37.086	
Salg af lejligheder, salgssum - ansk.sum	2.674	464	2.674	3.633	10.729	12.781	29.817	28.661	2.517	
Kurstab/ gev., førtidig indfrielse af prioritetsgælc	-37	-18	-37	-88	-204	-149	-478	-444	0	
Særlige poster i alt	619	-234	619	1.956	5.592	8.199	16.366	15.730	4%	-34.569
Resultat før skat	13.676	14.744	13.676	17.081	17.662	20.250	68.669	69.956	-2%	23.436
i % af egenkapital	0,84%	0,91%	0,84%	1,05%	1,09%	1,25%	4,23%	4,31%	1,40%	
Skat	-125	-125	-125	-125	-125	-125	-500	-500	4.157	
Periodens resultat	13.551	14.619	13.551	16.956	17.537	20.125	68.169	69.456	-2%	27.594
i % af egenkapital	0,84%	0,90%	0,84%	1,04%	1,08%	1,24%	4,20%	4,28%	1,65%	

Resultat i % af investeret kapital beregnes som; 'Resultat' divideret med 'investeret kapital' (DKK 1.002.000.000)

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 VIII

1. kvartal 2024

BALANCE (DKK '000)	Ar til dato		Ar til dato				2023	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget	(31/12)
AKTIVER		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)		
Investeringsejendomme - primo	3.797.100	3.797.100	3.797.100	3.797.100	3.797.100	3.797.100	3.797.100	3.828.200
Tilgange, anskaffelsessummer og omk.	319	0	319	319	319	319	0	96
Tilgange, modernisering og ombygninger	3.956	4.785	3.956	8.218	14.283	20.348	19.140	8.294
Afgange	-4.750	-1.298	-4.750	-12.447	-29.189	-41.491	-43.021	-2.404
Værdireg. til dagsværdi	-2.019	-680	-2.019	-3.608	-8.541	-11.826	-12.486	-37.086
Investeringsejendomme	3.794.606	3.799.907	3.794.606	3.789.581	3.773.972	3.764.449	3.760.733	3.797.100
Tilgodehavende leje	3.158	2.394	3.158	3.000	3.000	3.000	2.394	2.394
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-1.879	-1.651	-1.879	-1.879	-1.879	-1.879	-1.651	-1.651
Lejetilgodehavender	1.279	743	1.279	1.121	1.121	1.121	743	743
Andre tilgodehavender	5.759	4.970	5.759	4.970	4.970	4.970	4.970	4.970
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	826	826	826	826	826	826	826	826
Periodeafgrænsningsposter	4.272	3.665	4.272	424	3.241	0	0	291
Andre tilgodehavender	10.857	9.461	10.857	6.220	9.037	5.796	5.796	6.087
Likvide beholdninger	7.133	1.049	7.133	1.819	1.113	14.666	21.632	2.806
Aktiver i alt	3.813.874	3.811.160	3.813.874	3.798.741	3.785.243	3.786.031	3.788.905	3.806.736

PASSIVER	Ar til dato		Ar til dato				2023	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget	(31/12)
		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)		
Kommanditiekapital	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Overført resultat tidligere år og frie reserver	1.122.685	1.122.685	1.122.685	1.122.685	1.122.685	1.122.685	1.122.685	1.175.091
Overført årets resultat og poster på EK	13.551	14.619	13.551	30.507	48.044	68.169	69.456	27.594
Betalt udbytte	0	0	0	-56.500	-56.500	-56.500	-60.000	-80.000
Egenkapital	1.636.236	1.637.304	1.636.236	1.596.692	1.614.229	1.634.354	1.632.141	1.622.685
Udskudt skat	11.866	11.616	11.866	11.991	12.116	12.241	11.241	11.741
Lovpligtig hensættelse til vedligehold	3.994	3.892	3.994	3.892	3.892	3.892	3.892	3.892
Hensatte forpligtelser	15.859	15.507	15.859	15.882	16.007	16.132	15.132	15.632
Ansvarlige lån fra komplementarer	100	100	100	100	100	100	100	100
Realkreditlån	2.059.151	2.059.779	2.059.151	2.076.413	2.065.244	2.051.743	2.058.062	2.061.634
Langfristet gæld	2.059.251	2.059.879	2.059.251	2.076.513	2.065.344	2.051.843	2.058.162	2.061.734
Bankkreditter	13.675	15.000	13.675	21.990	2.000	0	0	20.712
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.672	2.175	6.672	2.175	2.175	2.175	2.175	2.175
Selskabsskat	2	0	2	0	0	0	0	2
Varmeregnskaber	2.625	2.061	2.625	2.061	2.061	2.061	2.061	2.061
Deposita og forudbetalt leje	65.720	65.579	65.720	65.810	65.810	65.810	65.579	65.579
Anden gæld	13.833	13.656	13.833	17.617	17.617	13.656	13.656	16.156
Kortfristet gæld	102.528	98.470	102.528	109.653	89.663	83.702	83.470	106.684
Passiver i alt	3.813.874	3.811.160	3.813.874	3.798.741	3.785.243	3.786.031	3.788.905	3.806.736

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	1.636.236	1.636.236	1.596.692	1.614.229	1.634.354	1.622.685
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	46.698	46.698	41.709	36.720	31.731	41.079
Performance fee	-23.725	-23.725	-23.645	-23.399	-23.177	-23.826
	1.659.209	1.659.209	1.614.755	1.627.550	1.642.908	1.639.938

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	81.812	81.812	79.835	80.711	81.718	81.134
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	82.960	82.960	80.738	81.378	82.145	81.997
Loan to Value**	53%	53%	54%	54%	54%	54%

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

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