

Core Bolig IX Kommanditaktieselskab

Regnskabsrapport 1. halvår 2024

Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for 1. halvår udgør 21,1 mio. DKK, hvilket er 2,2 mio. under det budgetterede. Resultatet svarer til et afkast på 2,2% af egenkapitalen primo.

Lejeindtægterne andrager 71,2 mio. DKK, hvilket er lidt under budgetterede.

De samlede driftsomkostninger er 24,5 mio. DKK, hvilket er 1,1 mio. DKK over det budgetterede. Overskridelsen kan tilskrives højere omkostninger til vedligehold samt omkostninger til de nyoprettede ejerforeninger, hvor bl.a. vedligehold af fællesarealer er overflyttet til.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab m.m., er på 6,1 mio. DKK, hvilket er på niveau med det budgetterede.

Nettorenteudgifterne udgør 19,4 mio. DKK, hvilket er på niveau med det budgetterede.

Særlige poster

Værdiansættelse af ejendomme

Der er pr. 30. juni 2024 foretaget vurdering af alle ejendommene, hvilket ikke har medført en værdiregulering.

Salg af ejerlejligheder

Der er solgt 1 ejerlejlighed med overtagelse i 2. kvartal. Der er realiseret en avance på 0,4 mio. DKK i forhold til bogført værdi.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Værdiregulering af realkreditlån

Som følge af renteutviklingen i første halvår, er den urealiserede kursgevinst steget med 10,2 mio. DKK. Dette har påvirket afkastet i 2. halvår positivt med 0,8%.

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 58.042 DKK pr. 30. juni 2024.

Afkast på aktien for første halvår kan opgøres til 2,4%, hvilket skyldes at det positive ordinære driftsresultat samt værdiregulering på realkreditlånene.

Ordinært resultat

	1. halvår 2024	Forecast 2024	Regnskab 2023
I % af egenkapital primo året	2,2%	4,7%	3,9%

Lejetomgang

	Juni 2024	December 2023
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal*	0,6%	0,6%

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	30. juni 2024	31. december 2023
Kommanditaktieselskab		
Vejledende aktiekurs ultimo	60.746 DKK	61.435 DKK
Samlet afkast i %	2,9%	-10,5%
Investoraktieselskaber		
Vejledende aktiekurs ultimo (gennemsnit)*	58.042 DKK	58.625 DKK
Samlet afkast i %*	2,4%	-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 43,7 mio. DKK, svarende til 4,5% af egenkapitalen.

Der er ved at komme gang i salgene af ejerlejligheder i ejendommene Kongefolden i Skanderborg og Rådhusvænget i Frederikssund. Der er i alt solgt 6 lejligheder fordelt på de to ejendomme, med en samlet markup på 28% ift. bogført værdi. Alle med overtagelse i 3. kvartal.

Der sælges lejligheder, når den opnåede pris er så høj, at afkastet ved forsat udlejning bliver for lavt.

Resultatet før skat, inkl. bl.a. realiserede gevinster ved frasalg af ejerboliger forventes at udgøre 48,3 mio. DKK, svarende til 5,0% af selskabets primo egenkapital. Hertil kommer værdiregulering af selskabets ejendomme for året.

Core Bolig IX

2. kvartal 2024

RESULTATOPGØRELSE
(DKK '000)

	Ar til dato						I alt	Budget	Δ	2023
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.				
		(Budget)			(Forecast)	(Forecast)				
Lejeindtægter - bolig	61.267	62.277	30.784	30.483	30.384	30.206	121.857	124.368		114.664
Lejeindtægter - erhverv	8.750	8.923	4.663	4.087	4.117	4.117	16.984	17.357		21.167
Lejeindtægter - anden	1.148	1.019	520	628	509	509	2.167	2.037		2.410
Lejeindtægter	71.165	72.219	35.968	35.198	35.010	34.833	141.008	143.762	-2%	138.241
Vedligehold	-6.334	-5.829	-2.931	-3.404	-3.281	-2.554	-12.170	-11.548		-11.864
Ejendomsskatter og forsikring	-5.964	-6.407	-2.964	-3.000	-3.227	-3.227	-12.417	-12.860		-12.984
Fællesudgifter ejerforeninger	-1.153	-237	-179	-974	-119	-119	-1.390	-474		-601
Forbrugsudgifter	-3.560	-3.943	-2.138	-1.422	-1.971	-1.971	-7.502	-7.885		-8.252
Vicevært, renholdelse m.v.	-4.279	-3.766	-2.806	-1.473	-1.638	-1.965	-7.882	-7.369		-7.300
Tab på lejedebitorer	-152	-524	-9	-142	-260	-259	-671	-1.044		-824
Hensat til tab på lejedebitorer	-148	0	-293	145	0	0	-148	0		-79
Inkasso- og advokat	-140	-30	-50	-90	-15	-15	-170	-60		-11
Administrator	-2.466	-2.473	-1.307	-1.159	-1.237	-1.237	-4.939	-4.946		-4.595
Gebyrer og div omk.	-342	-200	-145	-197	-100	-100	-542	-400		-523
Driftsomk.	-24.536	-23.409	-12.821	-11.715	-11.847	-11.446	-47.829	-46.586	3%	-47.034
Nettolejeindtægter	46.629	48.810	23.146	23.483	23.163	23.387	93.179	97.177	-4%	91.207
Management fee	-5.392	-5.408	-2.698	-2.694	-2.680	-2.690	-10.762	-10.778		-11.187
Regnskab og revision	-262	-239	-122	-139	-119	-119	-501	-477		-485
Bestyrelse	-153	-154	-77	-76	-77	-77	-307	-308		-303
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-296	-247	-239	-58	-91	-289	-676	-627		-523
Administration	-6.103	-6.049	-3.137	-2.966	-2.967	-3.175	-12.246	-12.191	0%	-12.498
Resultat før finansielle poster	40.526	42.762	20.009	20.516	20.196	20.211	80.933	84.986	-5%	78.709
Renteindtægter, indlån	95	0	77	18	0	0	95	0		57
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-19.525	-19.527	-10.203	-9.322	-8.991	-8.830	-37.346	-37.786		-37.183
Finansielle poster - netto	-19.430	-19.527	-10.126	-9.303	-8.991	-8.830	-37.251	-37.786	-1%	-37.126
Ordinært resultat	21.096	23.235	9.883	11.213	11.205	11.381	43.682	47.199	-7%	41.583
i % af egenkapital	2,17%	2,39%	1,02%	1,16%	1,15%	1,17%	4,50%	4,86%		3,93%
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	0	0	0	0	0		-98.311
Gevinst/tab ved salg af lejligheder	359	2.408	0	359	2.408	2.408	5.175	7.224		0
Gevinst/tab ved salg af ejendomme	-279	-200	-29	-250	0	0	-279	-200		0
Kurstab ved indfrielse af prioritetsgæld	-274	-269	-274	0	0	0	-274	-269		0
Særlige poster i alt	-195	1.939	-304	109	2.408	2.408	4.621	6.755	-32%	-98.311
Resultat før skat	20.901	25.174	9.580	11.322	13.613	13.789	48.304	53.955	-10%	-56.728
i % af egenkapital	2,15%	2,59%	0,99%	1,17%	1,40%	1,42%	4,98%	5,56%		-5,36%
Skat	-323	-460	-214	-110	-251	-264	-839	-918		4.176
Periodens resultat	20.578	24.714	9.366	11.212	13.362	13.525	47.465	53.037	-11%	-52.552
i % af egenkapital	2,12%	2,55%	0,97%	1,16%	1,38%	1,39%	4,89%	5,47%		-4,96%

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

2. kvartal 2024

BALANCE (DKK '000)	År til dato		2023				Budget	(31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
AKTIVER		(Budget)			(Forecast)	(Forecast)		
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	6.258	12.023	2.321	6.258	14.402	20.919	20.255	14.430
Afgange	-66.522	-73.580	-65.200	-66.522	-74.903	-83.283	-90.341	0
Værdireg. til dagsværdi	0	0	0	0	0	0	0	-98.311
Investeringsejendomme	2.669.257	2.667.942	2.666.643	2.669.257	2.669.022	2.667.158	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	2.026	2.023	2.209	2.026	2.026	2.026	2.023	2.023
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-1.308	-1.160	-1.453	-1.308	-1.308	-1.308	-1.160	-1.160
Lejetilgodehavender	718	863	756	718	718	718	863	863
Andre tilgodehavender	1.228	500	1.114	1.228	500	3.500	3.500	224
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	0	0	0	0	0	0	0	56
Periodeafgrænsningsposter	2.221	2.500	2.675	2.221	3.500	1.000	1.000	460
Andre tilgodehavender	3.448	3.000	3.789	3.448	4.000	4.500	4.500	740
Likvide beholdninger	4.167	945	32.546	4.167	1.533	6.972	29.765	11.354
Aktiver i alt	2.679.665	2.674.655	2.705.808	2.679.665	2.677.347	2.681.422	2.696.446	2.744.362

	År til dato		2023				Budget	(31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
PASSIVER		(Budget)			(Forecast)	(Forecast)		
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	20.578	24.983	9.366	20.578	33.940	47.465	53.306	-52.552
Betalt udbytte	-42.418	-42.418	0	-42.418	-42.418	-42.418	-42.418	-35.631
Egenkapital	948.600	953.005	979.806	948.600	961.963	975.487	981.328	970.440
Udskudt skat	39.746	39.746	39.746	39.746	39.746	39.746	39.746	39.746
Hensatte forpligtelser	45.238	45.115	45.203	45.238	45.238	45.238	45.115	45.115
Realkreditlån	1.611.719	1.614.649	1.614.919	1.611.719	1.606.389	1.601.060	1.611.051	1.667.506
Langfristet gæld	1.611.719	1.614.649	1.614.919	1.611.719	1.606.389	1.601.060	1.611.051	1.667.506
Bankkreditter	10.317	4.000	6.202	10.317	0	0	0	3.064
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.729	2.500	3.946	3.729	3.729	3.729	2.500	2.627
Selskabsskat	224	404	115	224	475	740	862	0
Varmeregnskaber	2.285	500	3.264	2.285	2.000	4.000	4.000	4.129
Deposita og forudbetalt leje	48.168	48.590	48.687	48.168	48.168	48.168	48.590	48.590
Anden gæld	9.385	5.891	3.666	9.385	9.385	3.000	3.000	2.891
Kortfristet gæld	74.108	61.885	65.880	74.108	63.757	59.637	58.952	61.300
Passiver i alt	2.679.665	2.674.655	2.705.808	2.679.665	2.677.347	2.681.422	2.696.446	2.744.362

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	948.600	979.806	948.600	961.963	975.487	970.440
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	83.946	85.330	83.946	76.946	69.946	73.785
Performance fee	-1.863	-1.863	-1.863	-1.863	-1.863	-1.863
	1.030.684	1.063.274	1.030.684	1.037.046	1.043.571	1.042.362

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	55.909	57.748	55.909	56.696	57.493	57.196
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	60.746	62.667	60.746	61.121	61.506	61.435
Loan to Value**	58%	58%	58%	57%	57%	58%

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

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