

# Core Bolig VII Kommanditaktieselskab

## Regnskabsrapport for 1. halvår 2024

### Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for første halvår er 13,2 mio. DKK, svarende til 1,3% af egenkapitalen primo. Dette er 2,4 mio. DKK lavere end budgettet, primært grundet kurstab ved låneomlægning.

Lejeindtægterne andrager 53,4 mio. DKK, som budgetteret.

De samlede driftsomkostninger er 16,4 mio. DKK, hvilket er 0,5 mio. DKK højere end budgetteret. Afvigelsen skyldes primært uforudsete vedligeholdelsesprojekter og højere udgifter til snerydning i første kvartal.

Administrationsomkostningerne, som består af fee til Core Property Management, regnskab, revision m.m., er på 4,8 mio. DKK.

Nettorenteutgifterne udgør 18,3 mio. DKK, hvilket er 1,8 mio. DKK højere end budgetteret, hvilket kan tilskrives låneomlægning og kurstab i forbindelse med salg af erhvervslejemålene i Allé Huset.

### Særlige poster

#### Salg af ejerlejligheder

Salget af Allé Huset er endeligt opgjort og har påvirket regnskabet positivt med 0,5 mio. DKK i andet kvartal. Der er solgt et enkelt rækkehus i Bellarækkerne med en avance på 1,0 mio. DKK målt i forhold til bogført værdi. På nuværende tidspunkt er der to ejerlejligheder til salg på Rungsted Bytorv, et rækkehus til salg i Bellarækkerne og to rækkehuse til salg på Margrethevænget.

#### Værdiregulering af ejendomme

Valuaren Savilles har i forbindelse med halvårsregnskabet bekræftet, at der ikke har været nogen værdireguleringer på ejendommene i forhold værdiansættelsen til årsrapporten pr. 31. december 2023.

### Resultat for 1. halvår

Resultat efter skat udgør 14,7 mio. DKK, svarende til 1,4% af egenkapitalen primo.

Den indregnede skat på -1,1 mio. DKK vedrører skatten af datterselskabet COBO VII B ApS og dets datterselskabers resultater. Selskabsskatten af resultatet i øvrigt afholdes af investoraktieselskaberne.

### Udvikling i vejledende aktiekurs

#### Værdiregulering af realkreditlån og renteswap

I 2. kvartal er der en positiv urealiseret kursregulering på 2,8 mio. DKK, hvilket påvirker aktiekursen positivt med 0,3%.

Pr. 30. juni 2024 er der hermed en positiv kursregulering af prioritetsgælden på 17,6 mio. DKK målt i forhold til kursen ved lånenes optagelse. Denne kursgevinst vil alt andet lige reduceres over tid, og vil forsvinde i takt med refinansiering af lånene, som sker i årene 2026 og 2029.

### Ordinært resultat

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

### Lejetomgang

Ultimo	Juni 2024	December 2023
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	0,5%	0,3%

### Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	30. juni 2024	31. december 2023
<b>Kommanditaktieselskab</b>		
Vejledende aktiekurs ultimo	79.253 DKK	80.439 DKK
Samlet afkast i %	1,8%	-3,2%
<b>Investoraktieselskaber</b>		
Vejledende aktiekurs ultimo (gennemsnit)*	75.511 DKK	76.449 DKK
Samlet afkast i %	1,4%	-3,0%

\* 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.

Der er en ligeledes en urealiseret kursgevinst på renteswappen på 6,4 mio. DKK. Renteswappen er indgået for at fastlåse renten på en del af de variabelt forrentede lå. Denne kursgevinst vil alt andet lige også reduceres over tid til 0 DKK ved swappens udløb den 31. december 2026.

### Udvikling i aktiekursen for investoraktieselskaberne

Den vejledende aktiekurs kan opgøres til 75.511 DKK pr. 30. juni 2024. Investoraktieselskaberne har i april 2024 udbetalt udbytte på 2.000 DKK pr. aktie.

Afkast på aktien for 1. halvår kan incl. udbetalt udbytte opgøres til 1,4%.

### Forventning til 2024

Der forventes for 2024 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på 30,0 mio. DKK, svarende til 2,9% af egenkapitalen.

Hertil kommer forventet avance fra salg af ejerlejligheder og rækkehuse på 4,8 mio. DKK. På Margrethevænget forventes en markup på 20% i forhold til bogført værdi, hvilket svarer til et afkast ved fortsat udlejning på kun 3,4% målt på salgsprisen. Frasalg som ejerboliger finder sted, når afkastet ved fortsat udlejning bliver er for lavt mål i forhold til en salgspris.

Resultatet før skat og inkl. realiserede avancer på ejerboligfrasalg forventes herefter at udgøre 34,7 mio. DKK, svarende til 3,3% af primo egenkapitalen. Hertil kommer værdiregulering af selskabets ejendomsporteføljen ultimo året.

## Core Bolig VII

## 2. kvartal 2024

RESULTATOPGØRELSE (DKK '000)	År til dato							2023		
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget	Δ	
		(Budget)			(Forecast)	(Forecast)				
Lejeindtægter - bolig	49.020	49.557	24.435	24.586	24.610	24.610	98.240	99.115	96.921	
Lejeindtægter - erhverv	4.077	3.377	2.557	1.519	1.519	1.519	7.115	6.512	11.387	
Lejeindtægter - anden	316	280	251	65	65	65	445	560	681	
<b>Lejeindtægter</b>	<b>53.413</b>	<b>53.215</b>	<b>27.243</b>	<b>26.170</b>	<b>26.194</b>	<b>26.194</b>	<b>105.800</b>	<b>106.187</b>	0%	<b>108.989</b>
Vedligehold	-5.376	-4.361	-2.175	-3.201	-2.173	-1.652	-9.201	-8.056		-6.693
Ejendomsskatter og forsikring	-3.454	-4.179	-1.729	-1.725	-1.725	-1.725	-6.904	-8.357		-9.889
Fællesudgifter ejerforeninger	-2.432	-2.330	-1.121	-1.310	-1.291	-1.291	-5.014	-4.660		-3.327
Forbrugsudgifter	-1.198	-1.415	-738	-460	-708	-708	-2.614	-2.831		-2.799
Vicevært, renholdelse m.v.	-1.352	-1.399	-822	-530	-652	-747	-2.751	-2.798		-2.741
Tab på lejedebitorer	-2.382	0	-2.002	-380	0	0	-2.382	0		-719
Hensat til tab på lejedebitorer	1.538	-399	1.360	178	-199	-199	1.139	-797		-785
Inkasso- og advokat	-14	-100	0	-14	-50	-50	-114	-200		-161
Administrator	-1.566	-1.585	-870	-696	-792	-792	-3.151	-3.170		-3.076
Gebyrer og div omk.	-167	-156	-79	-88	-78	-78	-323	-313		-254
<b>Driftsomk.</b>	<b>-16.403</b>	<b>-15.923</b>	<b>-8.176</b>	<b>-8.228</b>	<b>-7.669</b>	<b>-7.242</b>	<b>-31.314</b>	<b>-31.182</b>	0%	<b>-30.444</b>
<b>Nettolejeindtægter</b>	<b>37.009</b>	<b>37.291</b>	<b>19.067</b>	<b>17.942</b>	<b>18.525</b>	<b>18.951</b>	<b>74.486</b>	<b>75.006</b>	-1%	<b>78.545</b>
Management fee	-4.770	-4.854	-2.347	-2.424	-2.425	-2.399	-9.595	-9.679		-9.904
Regnskab og revision	-219	-258	-111	-108	-108	-108	-434	-473		-451
Bestyrelse	-181	-191	-91	-91	-91	-91	-362	-382		-359
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-336	-233	-252	-84	-116	-116	-569	-466		-277
<b>Administration</b>	<b>-5.506</b>	<b>-5.536</b>	<b>-2.800</b>	<b>-2.706</b>	<b>-2.740</b>	<b>-2.714</b>	<b>-10.960</b>	<b>-11.000</b>	0%	<b>-10.991</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>31.503</b>	<b>31.755</b>	<b>16.267</b>	<b>15.236</b>	<b>15.785</b>	<b>16.237</b>	<b>63.526</b>	<b>64.006</b>	-1%	<b>67.554</b>
Renteindtægter, indlån	69	0	68	1	0	0	69	0		7
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-19.485	-18.054	-10.595	-8.890	-8.556	-8.472	-36.514	-34.683		-36.870
Renteswap, renter modtaget	2.812	2.856	1.406	1.406	1.345	1.345	5.502	5.537		4.882
Renteswap, renter betalt	-940	-945	-473	-467	-473	-473	-1.885	-1.890		-1.890
Øvrige finansielle poster	-758	0	-758	0	0	0	-758	0		87
<b>Finansielle poster - netto</b>	<b>-18.302</b>	<b>-16.143</b>	<b>-10.352</b>	<b>-7.950</b>	<b>-7.684</b>	<b>-7.600</b>	<b>-33.585</b>	<b>-31.036</b>	8%	<b>-33.784</b>
<b>Ordinært resultat</b>	<b>13.201</b>	<b>15.613</b>	<b>5.915</b>	<b>7.287</b>	<b>8.101</b>	<b>8.637</b>	<b>29.940</b>	<b>32.970</b>	-9%	<b>33.770</b>
i % af egenkapital	1,27%	1,50%	0,57%	0,70%	0,78%	0,83%	2,88%	3,17%		3,10%
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	0	0	0	0	0		-45.471
Gevinst/tab ved salg af lejligheder	955	1.958	0	955	1.918	2.416	5.289	5.875		845
Gevinst/tab ved salg af ejendomme	-320	-514	-850	530	0	0	-320	-514		0
Kurstab ved indfrielse af prioritetsgæld	-179	-133	-179	0	0	0	-179	-133		0
<b>Særlige poster i alt</b>	<b>456</b>	<b>1.312</b>	<b>-1.029</b>	<b>1.485</b>	<b>1.918</b>	<b>2.416</b>	<b>4.790</b>	<b>5.229</b>	-8%	<b>-44.626</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>13.658</b>	<b>16.925</b>	<b>4.886</b>	<b>8.772</b>	<b>10.019</b>	<b>11.053</b>	<b>34.731</b>	<b>38.199</b>	-9%	<b>-10.856</b>
i % af egenkapital	1,31%	1,63%	0,47%	0,84%	0,96%	1,06%	3,34%	3,68%		-1,00%
Skat	1.073	-440	279	794	536	536	2.146	-879		1.641
<b>Periodens resultat</b>	<b>14.731</b>	<b>16.485</b>	<b>5.165</b>	<b>9.566</b>	<b>10.556</b>	<b>11.590</b>	<b>36.877</b>	<b>37.320</b>	-1%	<b>-9.215</b>
i % af egenkapital	1,42%	1,59%	0,50%	0,92%	1,02%	1,12%	3,55%	3,59%		-0,84%

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

2. kvartal 2024

BALANCE (DKK '000)	År til dato		2023				Budget	(31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
<b>AKTIVER</b>		(Budget)			(Forecast)	(Forecast)		
Investeringsejendomme - 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	2.090	4.694	717	2.090	5.672	9.101	9.338	10.651
Afgange	-87.766	-88.873	-83.800	-87.766	-93.643	-99.921	-99.018	-2.381
Værdireg. til dagsværdi	0	0	0	0	0	0	0	-45.471
<b>Investeringsejendomme</b>	<b>2.311.123</b>	<b>2.312.621</b>	<b>2.313.717</b>	<b>2.311.123</b>	<b>2.308.829</b>	<b>2.305.980</b>	<b>2.307.120</b>	<b>2.396.800</b>
Tilgodehavende leje	2.257	3.938	2.525	2.257	2.257	2.257	3.887	4.039
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-1.400	-2.838	-1.579	-1.400	-1.400	-1.400	-2.787	-2.940
<b>Lejetilgodehavender</b>	<b>857</b>	<b>1.099</b>	<b>947</b>	<b>857</b>	<b>857</b>	<b>857</b>	<b>1.099</b>	<b>1.099</b>
Renteswap, markedsværdi	6.380	3.668	6.496	6.380	5.508	4.635	1.932	5.579
Andre tilgodehavender	7.451	7.360	6.810	7.451	2.675	4.405	4.405	4.407
Selskabskat/ udskudt skatteaktiv	2.817	1.304	2.023	2.817	3.353	0	1.100	923
Periodeafgrænsningsposter	1.040	835	796	1.040	2.825	605	605	607
<b>Andre tilgodehavender</b>	<b>17.688</b>	<b>13.168</b>	<b>16.125</b>	<b>17.688</b>	<b>14.361</b>	<b>9.645</b>	<b>8.042</b>	<b>11.515</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>8.315</b>	<b>0</b>	<b>20.033</b>	<b>8.315</b>	<b>0</b>	<b>11.810</b>	<b>8.840</b>	<b>3.124</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.337.984</b>	<b>2.326.888</b>	<b>2.350.821</b>	<b>2.337.984</b>	<b>2.324.047</b>	<b>2.328.293</b>	<b>2.325.101</b>	<b>2.412.539</b>

PASSIVER	År til dato		2023				Budget	(31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
		(Budget)			(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	14.731	16.485	5.165	14.731	25.287	36.877	37.320	-9.215
Værdireg. mv. renteswap	801	-1.911	916	801	-72	-944	-3.647	-5.167
Skat af dagsværdireguleringer	-176	420	-202	-176	16	208	802	1.137
Betalt udbytte	-33.444	-33.444	0	-33.444	-33.444	-33.444	-33.444	-38.589
<b>Egenkapital</b>	<b>1.020.757</b>	<b>1.020.396</b>	<b>1.044.725</b>	<b>1.020.757</b>	<b>1.030.632</b>	<b>1.041.541</b>	<b>1.039.876</b>	<b>1.038.845</b>
Udskudt skat	109.388	108.791	109.413	109.388	109.196	109.004	108.409	109.212
Lovpligtig hensættelse til vedligehold	3.095	3.021	3.026	3.095	3.095	3.095	3.021	3.021
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>112.482</b>	<b>111.812</b>	<b>112.439</b>	<b>112.482</b>	<b>112.290</b>	<b>112.098</b>	<b>111.430</b>	<b>112.232</b>
Ansvarlige lån fra komplementarer	100	100	100	100	100	100	100	100
Realkreditlån	1.141.975	1.135.897	1.142.967	1.141.975	1.135.043	1.129.701	1.127.474	1.203.091
<b>Langfristet gæld</b>	<b>1.142.075</b>	<b>1.135.997</b>	<b>1.143.067</b>	<b>1.142.075</b>	<b>1.135.143</b>	<b>1.129.801</b>	<b>1.127.574</b>	<b>1.203.191</b>
Bankkreditter	10.339	14.183	3.651	10.339	815	0	0	12.051
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.043	865	2.118	3.043	1.975	1.810	1.810	1.811
Varmeregnskaber	364	975	1.410	364	1.800	2.085	2.085	2.083
Deposita og forudbetalt leje	39.607	40.976	39.785	39.607	39.607	39.607	40.976	40.976
Anden gæld	9.315	1.685	3.626	9.315	1.785	1.350	1.350	1.350
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>62.669</b>	<b>58.684</b>	<b>50.590</b>	<b>62.669</b>	<b>45.982</b>	<b>44.852</b>	<b>46.221</b>	<b>58.270</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.337.984</b>	<b>2.326.888</b>	<b>2.350.821</b>	<b>2.337.984</b>	<b>2.324.047</b>	<b>2.328.293</b>	<b>2.325.101</b>	<b>2.412.539</b>

## NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	1.020.757	1.044.725	1.020.757	1.030.632	1.041.541	1.038.845
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	17.624	23.739	17.624	15.438	13.252	14.793
Performance fee	-18.955	-18.955	-18.955	-18.955	-18.955	-18.955
<b>1.019.426</b>	<b>1.049.509</b>	<b>1.019.426</b>	<b>1.027.115</b>	<b>1.035.839</b>	<b>1.034.683</b>	

## NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	79.356	81.219	79.356	80.124	80.972	80.762
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	79.253	81.591	79.253	79.850	80.529	80.439
Loan to Value**	49%	49%	49%	49%	48%	50%

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

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