

Core Bolig IV Kommanditaktieselskab

Regnskabsrapport for 1.halvår 2024

Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for 1. halvår 2024 udgør 18,2 mio. DKK mod budgetteret 17,9 mio. DKK. Resultatet svarer til et afkast på 1,6% af egenkapitalen primo.

Lejeindtægterne andrager 59,9 mio. DKK, hvilket er 0,9 mio. DKK lavere end budgetteret.

De samlede driftsomkostninger er 16,5 mio. DKK, hvilket er 0,3 DKK lavere end budgetteret.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab, revision m.m., er 7,9 mio. DKK, hvilket ligeledes er 0,3 DKK lavere end budgetteret

Nettorenteudgifterne udgjorde 17,2 mio. DKK, hvilket er 0,5 mio. DKK lavere end budgetteret.

Særlige poster

Salg af ejerlejligheder

Der er solgt 2 ejerlejligheder/rækkehus med overtagelse i 1 halvår. 2024, hvilket giver en realiseret avance på 1,3 mio. DKK målt i forhold til bogført værdi.

Værdiregulering af ejendomme

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

Udvikling i vejledende aktiekurs

Værdiregulering af realkreditlån

Som følge af rentestigningen i første halvår, er den urealiserede kursgevinst faldet med 11,2 mio. DKK. Dette har påvirket afkastet i 1. halvår negativt med 0,9%

Pr. 30. juni 2024 resterer der herefter en positiv kursregulering af prioritetsgælden på 10,5 mio. DKK 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 2024-2028.

Udvikling i aktiekursen for investoraktieselskaberne

Den vejledende aktiekurs kan opgøres til 98.916 DKK pr. 30. juni 2024.

Afkastet på aktien for 1. halvår 2024 kan dermed opgøres til 0,6%.

Ordinært resultat

	Regnskab 1.halvår 2024	Forecast 2024	Regnskab 2023
I % af egenkapital primo året	1,6%	3,2%	4,2%

Lejetomgang

Ultimo	Juni 2024	December 2023
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	0,5%	0,4%

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	30. juni 2024	31. december 2023
Kommanditaktieselskab		
Vejledende aktiekurs ultimo*	108.718 DKK	111.946 DKK
Samlet afkast i %	0,7%	0,6%
Investoraktieselskaber		
Vejledende aktiekurs ultimo (gennemsnit)**	98.916 DKK	101.149 DKK
Samlet afkast i %	0,6%	0,4%

* 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 fordi der er hensat til udskudt skat.

Forventning til 2024

Der forventes for 2024 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på 35,2 mio. DKK, svarende til 3,2 % af egenkapitalen.

Hertil kommer en forventet gevinst på ejerlejlighedssalg, i forhold til bogført værdi, på 5,8 mio. DKK.

Der er igangsat salg af opsagte lejemål på de følgende ejendomme: Axel Heides Vej, Bellarækkerne, Lyngbyvej 32, Rungstedvej og Rævehøjparken. Frasalgene sker til så høje priser, at afkastet ved fortsat udlejning er for lavt.

I regnskabsåret 2024 er der frasolgt 2 enheder med en mark-up ift. bogført værdi på 25,7 %.

Der er aktuelt 8 enheder til salg, og yderligere 13 enheder, som er opsagte og som sættes til salg efter fraflytning. Fraflytningerne er jævnt fordelt på andet halvår 2024 Disse enheder forventes solgt med en mark-up på mere end 25 % i alt.

Core Bolig IV

2. kvartal 2024

RESULTATOPGØRELSE (DKK '000)	År til dato						2023		Δ	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget		
		(Budget)			(Forecast)	(Forecast)				
Lejeindtægter - bolig	59.453	60.529	29.719	29.734	29.696	29.250	118.399	120.714	119.286	
Lejeindtægter - erhverv	202	189	101	102	94	94	391	377	453	
Lejeindtægter - anden	253	112	176	77	56	56	365	225	353	
Lejeindtægter	59.908	60.830	29.995	29.913	29.847	29.401	119.155	121.316	-2%	120.093
Vedligehold	-5.398	-5.739	-1.699	-3.699	-3.211	-1.945	-10.554	-10.092	-8.951	
Ejendomsskatter og forsikring	-4.917	-5.262	-2.495	-2.422	-2.495	-2.495	-9.908	-10.525	-10.680	
Fællesudgifter ejerforeninger	-2.439	-2.340	-1.250	-1.189	-1.391	-1.391	-5.222	-5.123	-4.751	
Forbrugsudgifter	-1.711	-1.558	-901	-810	-879	-879	-3.469	-3.116	-2.436	
Vicevært, renholdelse m.v.	-1.707	-1.580	-1.049	-658	-790	-1.040	-3.537	-3.161	-3.203	
Tab på lejedeбитorer	-68	-258	-43	-25	-129	-129	-326	-515	-128	
Hensat til tab på lejedeбитorer	-89	0	-47	-42	0	0	-89	0	-194	
Inkasso- og advokat	-16	-63	0	-16	-31	-31	-79	-125	-113	
Markedsføring	-22	-39	-22	0	-20	-20	-61	-78	-45	
Gebyrer og div omk.	-178	-50	-86	-91	-50	-50	-278	-100	-239	
Driftsomk.	-16.545	-16.889	-7.592	-8.953	-8.997	-7.980	-33.522	-32.836	2%	-30.740
Nettlejeindtægter	43.364	43.941	22.403	20.960	20.850	21.420	85.633	88.480	-3%	89.353
Management fee	-7.383	-7.473	-3.651	-3.731	-3.698	-3.706	-14.786	-14.877	-14.938	
Regnskab og revision	-159	-161	-60	-100	-81	-81	-321	-323	-346	
Bestyrelse	-278	-278	-139	-139	-139	-139	-556	-556	-436	
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-125	-344	-35	-89	-113	-113	-351	-571	-391	
Administration	-7.944	-8.256	-3.885	-4.059	-4.030	-4.039	-16.013	-16.326	-2%	-16.110
Resultat før finansielle poster	35.419	35.684	18.518	16.901	16.819	17.382	69.620	72.155	-4%	73.242
Renteindtægter, indlån	301	150	188	112	100	150	551	400	425	
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-17.521	-17.889	-8.745	-8.776	-8.719	-8.717	-34.957	-35.406	-26.926	
Øvrige finansielle poster	-5	0	-5	0	0	0	-5	0	269	
Finansielle poster - netto	-17.225	-17.739	-8.562	-8.663	-8.619	-8.567	-34.412	-35.006	-2%	-26.233
Ordinært resultat	18.194	17.946	9.956	8.238	8.200	8.815	35.209	37.149	-5%	47.009
i % af egenkapital	1,63%	1,61%	0,89%	0,74%	0,73%	0,79%	3,15%	3,33%	4,19%	
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	0	0	0	0	0	-8.052	
Gevinst/tab ved salg af lejligheder	1.235	3.127	299	936	1.273	3.265	5.774	9.657	2.867	
Særlige poster i alt	1.235	3.127	299	936	1.273	3.265	5.774	9.657	-40%	-5.185
Resultat før skat	19.429	21.072	10.255	9.174	9.473	12.080	40.982	46.806	-12%	41.824
i % af egenkapital	1,74%	1,89%	0,92%	0,82%	0,85%	1,08%	3,67%	4,19%	3,73%	
Skat	-654	-876	-313	-341	-438	-438	-1.530	-1.752	-58	
Periodens resultat	18.775	20.196	9.942	8.833	9.035	11.642	39.452	45.054	-12%	41.766
i % af egenkapital	1,68%	1,81%	0,89%	0,79%	0,81%	1,04%	3,53%	4,03%	3,72%	

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

Management fee beregnes som: 0,6% af gennemsnitlig balancesum ultimo aktuelle hhv. sidste periode.

Core Bolig IV

2. kvartal 2024

BALANCE (DKK '000)	År til dato		2023				Budget (31/12)	(31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
AKTIVER		(Budget)			(Forecast)	(Forecast)		
Investeringsejendomme - primo	2.455.500	2.455.500	2.455.500	2.455.500	2.455.500	2.455.500	2.455.500	2.474.000
Tilgange, anskaffelsessummer og omk.	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilgange, modernisering og ombygninger	2.240	1.306	854	2.240	2.978	3.273	2.066	1.896
Afgange	-6.123	-8.984	-3.232	-6.123	-13.112	-21.398	-21.398	-12.344
Værdireg. til dagsværdi	0	0	0	0	0	0	0	-8.052
Investeringsejendomme	2.451.616	2.447.822	2.453.122	2.451.616	2.445.366	2.437.375	2.436.168	2.455.500
Tilgodehavende leje	1.416	1.371	1.186	1.416	1.471	1.171	1.171	1.271
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-874	-785	-832	-874	-785	-785	-785	-785
Lejetilgodehavender	542	586	354	542	686	386	386	486
Andre tilgodehavender	8.511	2.606	5.551	8.511	6.206	3.706	3.706	3.706
Periodeafgrænsningsposter	1.261	2.193	4.013	1.261	3.693	1.193	1.193	493
Andre tilgodehavender	9.772	4.798	9.564	9.772	9.898	4.898	4.898	4.198
Likvide beholdninger	6.438	17.916	42.099	6.438	19.967	33.596	34.185	33.814
Aktiver i alt	2.468.368	2.471.122	2.505.138	2.468.368	2.475.917	2.476.255	2.475.637	2.493.998

PASSIVER	År til dato		2023				Budget (31/12)	(31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
		(Budget)			(Forecast)	(Forecast)		
Kommanditiekapital	247.800	247.800	249.550	247.800	247.800	247.800	247.800	249.550
Overført resultat tidligere år og frie reserver	868.906	868.906	867.156	868.906	868.906	868.906	868.906	873.104
Overført årets resultat og poster på EK	18.775	20.196	9.942	18.775	27.810	39.452	45.054	41.766
Tilbagekøb af egne aktier	0	0	0	0	0	0	0	-7.786
Betalt udbytte	-39.648	-39.648	0	-39.648	-39.648	-39.648	-39.648	-39.928
Egenkapital	1.095.833	1.097.254	1.126.648	1.095.833	1.104.868	1.116.510	1.122.112	1.116.706
Udskudt skat	42.992	42.992	42.992	42.992	42.992	42.992	42.992	42.992
Lovpligtig hensættelse til vedligehold	2.973	2.835	2.959	2.973	2.835	2.835	2.835	2.910
Hensatte forpligtelser	45.965	45.827	45.951	45.965	45.827	45.827	45.827	45.902
Ansvarlige lån fra komplementarer	100	100	100	100	100	100	100	100
Realkreditlån	1.277.859	1.271.404	1.278.509	1.277.859	1.271.711	1.265.288	1.257.147	1.279.158
Langfristet gæld	1.277.959	1.271.504	1.278.609	1.277.959	1.271.811	1.265.388	1.257.247	1.279.258
Bankkreditter	0	0	0	0	0	0	0	1.366
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.566	2.747	4.864	1.566	4.547	3.547	3.547	1.667
Selskabsskat	1.643	2.385	1.821	1.643	2.081	0	0	1.509
Varmeregnskaber	453	500	1.430	453	1.000	1.000	1.000	1.685
Deposita og forudbetalt leje	44.695	45.527	45.137	44.695	45.527	45.527	45.527	45.527
Anden gæld	255	5.377	677	255	255	-1.545	377	377
Kortfristet gæld	48.611	56.536	53.929	48.611	53.410	48.529	50.451	52.132
Passiver i alt	2.468.368	2.471.122	2.505.138	2.468.368	2.475.917	2.476.255	2.475.637	2.493.998

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	1.095.833	1.126.648	1.095.833	1.104.868	1.116.510	1.116.706
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	10.483	13.515	10.483	9.523	8.563	21.717
Performance fee	-28.705	-28.719	-28.705	-28.705	-28.705	-28.784
	1.077.612	1.111.444	1.077.612	1.085.687	1.096.369	1.109.639

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	110.556	113.665	110.556	111.468	112.642	112.662
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	108.718	112.131	108.718	109.533	110.610	111.949
Loan to Value**	52%	52%	52%	52%	52%	51%

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

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