

# Core Bolig IV Kommanditaktieselskab

## Regnskabsrapport for 2024

For en uddybende beskrivelse henvises til beretningen i årsrapporten

### Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for 2024 udgør 34,8 mio. DKK mod budgetteret 37,1 mio. DKK. Resultatet svarer til et afkast på 3,1% af egenkapitalen primo.

Lejeindtægterne andrager 118,7 mio. DKK, hvilket er 2,6 mio. DKK lavere end budgetteret. Afvigelsen skyldes bl.a. nedsættelse af husleje pga. regulering af skatter og afgifter for år 2024 samt højere tomgang end budgetteret.

De samlede driftsomkostninger er 33,1 mio. DKK svarende til det budgetterede.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property P/S, regnskab, revision m.m., er 16,3 mio. DKK, svarende til det budgetterede.

Nettorenteudgifterne udgjorde 34,4 mio. DKK, hvilket er 0,6 mio. DKK lavere end det budgetterede.

### Særlige poster

#### Salg af ejerlejligheder og rækkehuse

Der er solgt 6 lejligheder/rækkehuse med overtagelse i 2024, som giver en avance på 4,3 mio. DKK målt i forhold til bogført værdi.

#### Værdiregulering af ejendomme

Årets værdiregulering af ejendomme udgør 61,0 mio. DKK, svarende til 2,5%.

### Resultat for 2024

Resultat før skat udgør 99,7 mio. DKK, svarende til 8,9% af egenkapitalen primo. Resultatet anses for tilfredsstillende.

### Udvikling i vejledende aktiekurs

#### Værdiregulering af realkreditlån

Primært som følge af renteutviklingen i 2024, er der en negativ urealiseret kursudvikling i 2024 på 30 mio. DKK, således at der pr. 31. december 2024 er et urealiseret kurstab på 8,8 mio. DKK. Dette har påvirket afkastet negativt med 2,4%.

Kurstabet på prioritetsgælden er 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 2025-2034.

#### Udvikling i aktiekursen for investoraktieselskaberne

Den vejledende aktiekurs kan opgøres til 103.315 DKK pr. 31. december 2024.

Afkastet på aktien for 2024 kan herefter opgøres til 5,0%.

### Ordinært resultat

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

### Lejetomgang

Ultimo	December 2024	December 2023
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	0,9%	0,4%

### Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	31. december 2024	31. december 2023
<b>Kommanditaktieselskab</b>		
Vejledende aktiekurs ultimo*	114.256 DKK	111.949 DKK
Samlet afkast i %	5,6%	0,6%
<b>Investoraktieselskaber</b>		
Vejledende aktiekurs ultimo (gennemsnit)**	103.315 DKK	101.149 DKK
Samlet afkast i %	5,0%	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 2025

Ledelsen forventer et samlet resultat før skat på 123 mio. DKK eller 10,5 % af egenkapitalen. Dette fordeler sig på et ordinært resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet 29 mio. DKK, svarende til 2,5%, og dagsværdireguleringer og gevinster fra salg af ejerlejligheder i niveauet DKK 94 mio., svarende til 8,0%.

Ejendomsselskabet vil fortsat øge frasalget af ejerlejligheder og rækkehuse. Der sælges pt. ejendommene på Axel Heides Vej, Lyngbyvej 32, Rungstedvej, Guldborgvej, Lavendelhaven samt i Bellarækkerne og Rævehøjparken i takt med, at de bliver ledige, og der kan opnås attraktive priser. Salgene budgetteres til at give en gevinst på ca. 37 mio. DKK, idet ejerboligerne forventes solgt til noget over valuarvurderingerne, idet valuaren har vurderet ejendommene som udlejningsejendomme. Dette forudsætter en salgs- og fraflytningstakt på niveau med det observerede i 2024.

Der forventes en dagsværdiregulering af ejendommene på 57 mio. DKK. Den estimerede dagsværdiregulering er baseret på de forventede nettolejstigninger og et uændret afkastkrav.

# Core Bolig IV

## 4. kvartal 2024

### RESULTATOPGØRELSE (DKK '000)

	Ar til dato						2023		Δ
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	I alt	Budget	
		(Budget)							
Lejeindtægter - bolig	117.850	120.714	29.719	29.734	29.073	29.324	117.850	120.714	119.286
Lejeindtægter - erhverv	406	377	101	102	102	102	406	377	453
Lejeindtægter - anden	390	225	176	77	2	136	390	225	353
<b>Lejeindtægter</b>	<b>118.646</b>	<b>121.316</b>	<b>29.995</b>	<b>29.913</b>	<b>29.176</b>	<b>29.562</b>	<b>118.646</b>	<b>121.316</b>	-2%
Vedligehold	-10.792	-10.092	-1.699	-3.699	-2.167	-3.227	-10.792	-10.092	-8.951
Ejendomsskatter og forsikring	-10.052	-10.525	-2.495	-2.422	-2.445	-2.690	-10.052	-10.525	-10.680
Fællesudgifter ejerforeninger	-5.304	-5.123	-1.250	-1.189	-1.523	-1.341	-5.304	-5.123	-4.751
Forbrugsudgifter	-2.977	-3.116	-901	-810	-644	-622	-2.977	-3.116	-2.436
Vicevært, renholdelse m.v.	-3.095	-3.161	-1.049	-658	-640	-748	-3.095	-3.161	-3.203
Tab på lejedebitorer	-334	-515	-43	-25	0	-266	-334	-515	-128
Hensat til tab på lejedebitorer	53	0	-47	-42	-38	180	53	0	-194
Inkasso- og advokat	-151	-125	0	-16	-23	-112	-151	-125	-113
Markedsføring	-35	-78	-22	0	0	-13	-35	-78	-45
Gebyrer og div omk.	-405	-100	-86	-91	-106	-121	-405	-100	-239
<b>Driftsomk.</b>	<b>-33.090</b>	<b>-32.836</b>	<b>-7.592</b>	<b>-8.953</b>	<b>-7.585</b>	<b>-8.961</b>	<b>-33.090</b>	<b>-32.836</b>	1%
<b>Nettolejeindtægter</b>	<b>85.556</b>	<b>88.480</b>	<b>22.403</b>	<b>20.960</b>	<b>21.591</b>	<b>20.601</b>	<b>85.556</b>	<b>88.480</b>	-3%
Management fee	-14.967	-14.877	-3.651	-3.731	-3.797	-3.787	-14.967	-14.877	-14.938
Regnskab og revision	-448	-323	-60	-100	-113	-176	-448	-323	-346
Bestyrelse	-440	-556	-139	-139	-139	-23	-440	-556	-436
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-476	-571	-35	-89	-79	-273	-476	-571	-391
<b>Administration</b>	<b>-16.331</b>	<b>-16.326</b>	<b>-3.885</b>	<b>-4.059</b>	<b>-4.127</b>	<b>-4.259</b>	<b>-16.331</b>	<b>-16.326</b>	0%
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>69.225</b>	<b>72.155</b>	<b>18.518</b>	<b>16.901</b>	<b>17.464</b>	<b>16.342</b>	<b>69.225</b>	<b>72.155</b>	-4%
Renteindtægter, indlån	736	400	188	112	51	384	736	400	425
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-35.219	-35.406	-8.745	-8.776	-8.664	-9.035	-35.219	-35.406	-26.926
Øvrige finansielle poster	48	0	-5	0	77	-24	48	0	269
<b>Finansielle poster - netto</b>	<b>-34.436</b>	<b>-35.006</b>	<b>-8.562</b>	<b>-8.663</b>	<b>-8.535</b>	<b>-8.675</b>	<b>-34.436</b>	<b>-35.006</b>	-2%
<b>Ordinært resultat</b>	<b>34.789</b>	<b>37.149</b>	<b>9.956</b>	<b>8.238</b>	<b>8.928</b>	<b>7.667</b>	<b>34.789</b>	<b>37.149</b>	-6%
i % af egenkapital	3,12%	3,33%	0,89%	0,74%	0,80%	0,69%	3,12%	3,33%	4,19%
Ejendomme, værdireguleringer	60.557	0	0	0	0	60.557	60.557	0	-8.052
Gevinst/tab ved salg af lejligheder	4.303	9.657	299	936	801	2.267	4.303	9.657	2.867
<b>Særlige poster i alt</b>	<b>64.861</b>	<b>9.657</b>	<b>299</b>	<b>936</b>	<b>801</b>	<b>62.825</b>	<b>64.861</b>	<b>9.657</b>	572%
<b>Resultat før skat</b>	<b>99.650</b>	<b>46.806</b>	<b>10.255</b>	<b>9.174</b>	<b>9.729</b>	<b>70.492</b>	<b>99.650</b>	<b>46.806</b>	113%
i % af egenkapital	8,92%	4,19%	0,92%	0,82%	0,87%	6,31%	8,92%	4,19%	3,73%
Skat	-3.167	-1.752	-313	-341	-348	-2.165	-3.167	-1.752	-58
<b>Periodens resultat</b>	<b>96.483</b>	<b>45.054</b>	<b>9.942</b>	<b>8.833</b>	<b>9.381</b>	<b>68.327</b>	<b>96.483</b>	<b>45.054</b>	114%
i % af egenkapital	8,64%	4,03%	0,89%	0,79%	0,84%	6,12%	8,64%	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

4. kvartal 2024

BALANCE  
(DKK '000)

	År til dato						2023	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget (31/12)	(31/12)
<b>AKTIVER</b>		(Budget)						
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	2.961	2.066	854	2.240	2.642	2.961	2.066	1.896
Afgange	-20.519	-21.398	-3.232	-6.123	-9.926	-20.519	-21.398	-12.344
Værdireg. til dagsværdi	60.557	0	0	0	0	60.557	0	-8.052
<b>Investeringsejendomme</b>	<b>2.498.500</b>	<b>2.436.168</b>	<b>2.453.122</b>	<b>2.451.616</b>	<b>2.448.216</b>	<b>2.498.500</b>	<b>2.436.168</b>	<b>2.455.500</b>
Tilgodehavende leje	1.378	1.171	1.186	1.416	1.351	1.378	1.171	1.271
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-732	-785	-832	-874	-912	-732	-785	-785
<b>Lejetilgodehavender</b>	<b>647</b>	<b>386</b>	<b>354</b>	<b>542</b>	<b>439</b>	<b>647</b>	<b>386</b>	<b>486</b>
Andre tilgodehavender	16.907	3.706	5.551	8.511	4.750	16.907	3.706	3.706
Periodeafgrænsningsposter	595	1.193	4.013	1.261	3.334	595	1.193	493
<b>Andre tilgodehavender</b>	<b>17.502</b>	<b>4.898</b>	<b>9.564</b>	<b>9.772</b>	<b>8.084</b>	<b>17.502</b>	<b>4.898</b>	<b>4.198</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>22.218</b>	<b>34.185</b>	<b>42.099</b>	<b>6.438</b>	<b>14.714</b>	<b>22.218</b>	<b>34.185</b>	<b>33.814</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.538.866</b>	<b>2.475.637</b>	<b>2.505.138</b>	<b>2.468.368</b>	<b>2.471.454</b>	<b>2.538.866</b>	<b>2.475.637</b>	<b>2.493.998</b>

	År til dato						2023	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget (31/12)	(31/12)
<b>PASSIVER</b>		(Budget)						
Kommanditaktiekapital	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	96.483	45.054	9.942	18.775	28.156	96.483	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
<b>Egenkapital</b>	<b>1.173.541</b>	<b>1.122.112</b>	<b>1.126.648</b>	<b>1.095.833</b>	<b>1.105.214</b>	<b>1.173.541</b>	<b>1.122.112</b>	<b>1.116.706</b>
Udskudt skat	43.958	42.992	42.992	42.992	42.992	43.958	42.992	42.992
Lovpligtig hensættelse til vedligehold	3.073	2.835	2.959	2.973	3.029	3.073	2.835	2.910
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>47.031</b>	<b>45.827</b>	<b>45.951</b>	<b>45.965</b>	<b>46.021</b>	<b>47.031</b>	<b>45.827</b>	<b>45.902</b>
Ansvarlige lån fra komplementarer	100	100	100	100	100	100	100	100
Realkreditlån	1.270.909	1.257.147	1.278.509	1.277.859	1.271.612	1.270.909	1.257.147	1.279.158
<b>Langfristet gæld</b>	<b>1.271.009</b>	<b>1.257.247</b>	<b>1.278.609</b>	<b>1.277.959</b>	<b>1.271.712</b>	<b>1.271.009</b>	<b>1.257.247</b>	<b>1.279.258</b>
Bankkreditter	348	0	0	0	0	348	0	1.366
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.622	3.547	4.864	1.566	1.589	1.622	3.547	1.667
Selskabsskat	642	0	1.821	1.643	1.991	642	0	1.509
Varmeregnskaber	1.238	1.000	1.430	453	753	1.238	1.000	1.685
Deposita og forudbetalt leje	43.084	45.527	45.137	44.695	43.795	43.084	45.527	45.527
Anden gæld	352	377	677	255	379	352	377	377
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>47.286</b>	<b>50.451</b>	<b>53.929</b>	<b>48.611</b>	<b>48.507</b>	<b>47.286</b>	<b>50.451</b>	<b>52.132</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.538.866</b>	<b>2.475.637</b>	<b>2.505.138</b>	<b>2.468.368</b>	<b>2.471.454</b>	<b>2.538.866</b>	<b>2.475.637</b>	<b>2.493.998</b>

## NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	1.173.541	1.126.648	1.095.833	1.105.214	1.173.541	1.116.706
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-8.803	13.515	10.483	-12.469	-8.803	21.717
Performance fee	-32.227	-28.719	-28.705	-28.614	-32.227	-28.784
	<b>1.132.510</b>	<b>1.111.444</b>	<b>1.077.612</b>	<b>1.064.131</b>	<b>1.132.510</b>	<b>1.109.639</b>

## NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	118.396	113.665	110.556	111.503	118.396	112.662
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	114.256	112.131	108.718	107.358	114.256	111.949
Loan to Value**	51%	52%	52%	52%	51%	51%

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

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