

Core Bolig IV Kommanditaktieselskab

Regnskabsrapport for 1.-3. kvartal 2024

Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for 3. kvartal 2024 udgør 27,1 mio. DKK mod budgetteret 27,0 mio. DKK. Resultatet svarer til et afkast på 2,4% af egenkapitalen primo.

Lejeindtægterne andrager 89,1 mio. DKK, hvilket er 2 mio. DKK lavere end budgetteret. Afvigelsen skyldes bl.a. nedsættelse af husleje pga. af regulering af skatter- og afgifter for år 2024 samt højere tomgang end budgetteret.

De samlede driftsomkostninger er 24,1 mio. DKK, hvilket er 1,2 mio. DKK lavere end budgetteret.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property, regnskab, revision m.m., er 12,1 mio. DKK, hvilket ligeledes er 0,2 mio. DKK lavere end budgetteret.

Nettorenteudgifterne udgjorde 25,8 mio. DKK, hvilket er 0,7 mio. DKK lavere end budgetteret.

Særlige poster

Salg af ejerlejligheder

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

Værdiregulering af ejendomme

Valuaren Savills 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

Primært som følge af renteutviklingen i 3. kvartal er der en negativ urealiseret kursregulering i 1.-3. kv. på 34,1 mio. DKK, således at der nu er et urealiseret kurstab på 13,5 mio. DKK pr. 30. september 2024. Dette har påvirket afkastet negativt med 2,7%.

Kurstabet på prioritetsgælden er målt i forhold til kursen ved lånenes optagelse. Dette kurstab 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 97.813 DKK pr. 30. september 2024.

Afkastet på aktien for 1.-3. kvartal 2024 kan dermed opgøres til -0,4%, hvilket kan henføres til den negative værdiregulering på realkreditlånene.

Ordinært resultat

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

Lejetomgang

Ultimo	September 2024	December 2023
Tomgang i antal lejemaal i % af samlet antal	0,6%	0,4%

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	30. september 2024	31. december 2023
Kommanditaktieselskab		
Vejledende aktiekurs ultimo*	107.358 DKK	111.946 DKK
Samlet afkast i %	-0,5%	0,6%
Investoraktieselskaber		
Vejledende aktiekurs ultimo (gennemsnit)**	97.813 DKK	101.149 DKK
Samlet afkast i %	-0,4%	0,4%

* Aktiekurserne for de forskellige Investoraktieselskaber varierer med +/- 50 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 34,6 mio. DKK, svarende til 3,1 % af egenkapitalen. Der er afsat 1,5 mio. DKK i 4. kvartal til en efteroprævning af grundskyld for perioden 2021-2023 på flere ejendomme. Den endelige størrelse herpå kendes ikke endnu, og er behæftet med usikkerhed.

Hertil kommer forventet gevinst fra salg af ejerlejligheder-/rækkehuse for 4,9 mio. DKK. Der er igangsat salg af opsagte lejemaal 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 4 enheder med en mark-up ift. bogført værdi på 28%. Der er aktuelt 11 enheder til salg, og yderligere 7 enheder, som er opsagte, og som sættes til salg efter fraflytning.

Ved valuarvurderingen pr. 31. december 2024 forventes positive værdireguleringer på ejendommene, som bliver drevet af fortsatte lejestigninger. Dermed forventes et samlet afkast på aktien for året inkl. udbytter i niveauet 4%, men der er usikkerhed på både valuarvurderinger af ejendommene og kursregulering af gælden.

Budget 2025

Der forventes for 2025 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på 29,5 mio. DKK, svarende til 2,7% af egenkapitalen.

Der budgetteres herudover 25 mio. DKK i avance fra salg af ejerlejligheder/rækkehuse.

Core Bolig IV

3. kvartal 2024

RESULTATOPGØRELSE

(DKK '000)

	Ar til dato						2023		Budget	Δ
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	I alt			
		(Budget)					(Forecast)			
Lejeindtægter - bolig	88.526	90.651	29.719	29.734	29.073	29.600	118.126	120.714		119.286
Lejeindtægter - erhverv	304	283	101	102	102	102	406	377		453
Lejeindtægter - anden	254	169	176	77	2	16	271	225		353
Lejeindtægter	89.084	91.102	29.995	29.913	29.176	29.718	118.803	121.316	-2%	120.093
Vedligehold	-7.565	-8.358	-1.699	-3.699	-2.167	-2.325	-9.889	-10.092		-8.951
Ejendomsskatter og forsikring	-7.362	-7.894	-2.495	-2.422	-2.445	-3.995	-11.357	-10.525		-10.680
Fællesudgifter ejerforeninger	-3.962	-3.731	-1.250	-1.189	-1.523	-1.391	-5.354	-5.123		-4.751
Forbrugsudgifter	-2.354	-2.337	-901	-810	-644	-879	-3.234	-3.116		-2.436
Vicevært, renholdelse m.v.	-2.347	-2.371	-1.049	-658	-640	-790	-3.137	-3.161		-3.203
Tab på lejede bitorer	-68	-387	-43	-25	0	-129	-197	-515		-128
Hensat til tab på lejede bitorer	-127	0	-47	-42	-38	0	-127	0		-194
Inkasso- og advokat	-39	-94	0	-16	-23	-31	-70	-125		-113
Markedsføring	-22	-59	-22	0	0	-20	-42	-78		-45
Gebyrer og div omk.	-283	-75	-86	-91	-106	-50	-333	-100		-239
Driftsomk.	-24.129	-25.305	-7.592	-8.953	-7.585	-9.610	-33.740	-32.836	3%	-30.740
Nettlejeindtægter	64.955	65.798	22.403	20.960	21.591	20.108	85.063	88.480	-4%	89.353
Management fee	-11.180	-11.171	-3.651	-3.731	-3.797	-3.771	-14.951	-14.877		-14.938
Regnskab og revision	-272	-242	-60	-100	-113	-81	-353	-323		-346
Bestyrelse	-417	-417	-139	-139	-139	-139	-555	-556		-436
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-203	-457	-35	-89	-79	-113	-317	-571		-391
Administration	-12.072	-12.287	-3.885	-4.059	-4.127	-4.104	-16.176	-16.326	-1%	-16.110
Resultat før finansielle poster	52.883	53.511	18.518	16.901	17.464	16.004	68.888	72.155	-5%	73.242
Renteindtægter, indlån	352	250	188	112	51	100	452	400		425
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-26.185	-26.725	-8.745	-8.776	-8.664	-8.640	-34.825	-35.406		-26.926
Øvrige finansielle poster	72	0	-5	0	77	0	72	0		269
Finansielle poster - netto	-25.761	-26.475	-8.562	-8.663	-8.535	-8.540	-34.301	-35.006	-2%	-26.233
Ordinært resultat	27.122	27.036	9.956	8.238	8.928	7.464	34.586	37.149	-7%	47.009
i % af egenkapital	2,43%	2,42%	0,89%	0,74%	0,80%	0,67%	3,10%	3,33%		4,19%
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	0	0	0	0	0		-8.052
Gevinst/tab ved salg af lejligheder	2.036	6.392	299	936	801	2.873	4.909	9.657		2.867
Særlige poster i alt	2.036	6.392	299	936	801	2.873	4.909	9.657	-49%	-5.185
Resultat før skat	29.158	33.428	10.255	9.174	9.729	10.337	39.495	46.806	-16%	41.824
i % af egenkapital	2,61%	2,99%	0,92%	0,82%	0,87%	0,93%	3,54%	4,19%		3,73%
Skat	-1.002	-1.314	-313	-341	-348	-438	-1.440	-1.752		-58
Periodens resultat	28.156	32.114	9.942	8.833	9.381	9.899	38.054	45.054	-16%	41.766
i % af egenkapital	2,52%	2,88%	0,89%	0,79%	0,84%	0,89%	3,41%	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

3. kvartal 2024

BALANCE (DKK '000)	År til dato		2023				Budget (31/12)	2023 (31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
AKTIVER		(Budget)				(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	2.642	1.746	854	2.240	2.642	2.937	2.066	1.896
Afgange	-9.926	-15.191	-3.232	-6.123	-9.926	-17.390	-21.398	-12.344
Værdireg. til dagsværdi	0	0	0	0	0	0	0	-8.052
Investeringsejendomme	2.448.216	2.442.055	2.453.122	2.451.616	2.448.216	2.441.048	2.436.168	2.455.500
Tilgodehavende leje	1.351	1.471	1.186	1.416	1.351	1.171	1.171	1.271
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-912	-785	-832	-874	-912	-785	-785	-785
Lejetilgodehavender	439	686	354	542	439	386	386	486
Andre tilgodehavender	4.750	2.706	5.551	8.511	4.750	6.578	3.706	3.706
Periodeafgrænsningsposter	3.334	4.193	4.013	1.261	3.334	1.193	1.193	493
Andre tilgodehavender	8.084	6.898	9.564	9.772	8.084	7.771	4.898	4.198
Likvide beholdninger	14.714	29.010	42.099	6.438	14.714	30.819	34.185	33.814
Aktiver i alt	2.471.454	2.478.649	2.505.138	2.468.368	2.471.454	2.480.023	2.475.637	2.493.998

PASSIVER	År til dato		2023				Budget (31/12)	2023 (31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
		(Budget)				(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	28.156	32.114	9.942	18.775	28.156	38.055	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	1.105.214	1.109.172	1.126.648	1.095.833	1.105.214	1.115.112	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	3.029	2.835	2.959	2.973	3.029	2.835	2.835	2.910
Hensatte forpligtelser	46.021	45.827	45.951	45.965	46.021	45.827	45.827	45.902
Ansvarlige lån fra komplementarer	100	100	100	100	100	100	100	100
Realkreditlån	1.271.612	1.264.276	1.278.509	1.277.859	1.271.612	1.268.380	1.257.147	1.279.158
Langfristet gæld	1.271.712	1.264.376	1.278.609	1.277.959	1.271.712	1.268.480	1.257.247	1.279.258
Bankkreditter	0	0	0	0	0	0	0	1.366
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.589	4.547	4.864	1.566	1.589	3.547	3.547	1.667
Selskabsskat	1.991	2.823	1.821	1.643	1.991	0	0	1.509
Varmeregnskaber	753	1.000	1.430	453	753	1.000	1.000	1.685
Deposita og forudbetalt leje	43.795	45.527	45.137	44.695	43.795	45.527	45.527	45.527
Anden gæld	379	5.377	677	255	379	529	377	377
Kortfristet gæld	48.507	59.274	53.929	48.611	48.507	50.603	50.451	52.132
Passiver i alt	2.471.454	2.478.649	2.505.138	2.468.368	2.471.454	2.480.023	2.475.637	2.493.998

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	1.105.214	1.126.648	1.095.833	1.105.214	1.115.112	1.116.706
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-12.469	13.515	10.483	-12.469	-12.469	21.717
Performance fee	-28.614	-28.719	-28.705	-28.614	-28.614	-28.784
	1.064.131	1.111.444	1.077.612	1.064.131	1.074.030	1.109.639

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	111.503	113.665	110.556	111.503	112.501	112.662
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	107.358	112.131	108.718	107.358	108.357	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