

Core Bolig VI Investoraktieselskab nr. 1

Regnskabsrapport for 2024

For en uddybende beskrivelse henvises til beretningen i årsrapporten

Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for 2024 blev 42 mio. DKK, mod budgetteret 47,7 mio. DKK. Resultatet svarer til et afkast på 3,8% af egenkapitalen.

Lejeindtægterne er 158,2 mio. DKK, hvilket er 1,3 mio. DKK under budgettet. Gudrunsvvej var hårdt ramt af tomgang i første halvår, og på Rosenhøj/Slåenhøj er tomgangen højere end forventet på grund af frasalg af rækkehuse.

De samlede driftsomkostninger er 42,3 mio. DKK, hvilket er 3,2 mio. DKK over budgettet. Dette skyldes primært uforudsete vedligeholdelsesprojekter for 1,6 mio. DKK udført, inklusive reparation af vandskader, elevatorer og facaderensning på Gyngemose Parkvej.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property, regnskab, revision m.m., er på 20,6 mio. DKK, 0,4 mio. DKK under budget.

Nettorenteutgifterne udgør 53,3 mio. DKK, mod budgetteret 51,7 mio. DKK. Afgivelsen skyldes omkostninger og kurstab i forbindelse med låneomlægning i første kvartal, samt amortisering af omkostninger i forbindelse med låneomlægninger i december.

Særlige poster

Salg af ejerlejligheder og rækkehuse

I 4. kvartal er der overdraget et rækkehus på Kogtvedhøj og en lejlighed på Klosterbakken. Der er solgt yderligere en lejlighed med overdragelse i januar 2025. I december er der yderligere solgt to hele ejendomme i Odense; Over-Holluf-Toften og Svinget. Den samlede avance i året udgør 2,3 mio. DKK.

Værdiregulering af ejendomme

Valuaren Savills har i forbindelse med årsregnskabet værdiansat ejendommene. Årets værdireguleringer af tilbageværende ejendomme udgør 55,3 mio. DKK, hvilket svarer til 2,0%.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Værdiregulering af realkreditlån

Primært som følge af renteutviklingen i 2024 er kursreguleringen på realkreditlåneene reduceret med 18,8 mio. DKK, hvilket har påvirket afkastet negativt med 1,7%.

Pr. 31. december 2024 er der en negativ kursregulering af prioritetsgælden på 15,1 mio. DKK. 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 2025-2028.

Ordinært resultat

	Regnskab 2024	Budget 2024	Regnskab 2023
I % af egenkapital primo året	3,8%	4,3%	3,3%

Lejetomgang

Ultimo	2024	2023
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	0,5%	0,8%

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	2024	2023
Vejledende aktiekurs ultimo	66.677 DKK	64.780 DKK
Samlet afkast i %	5,5%	-4,0%

Værdiregulering af renteswap

Der er et urealiseret kurstab på selskabets renteswap på 2 mio. DKK i forhold til kursen på lånenes optagelse. Dette kurstab vil alt andet lige reduceres over tid, og forsvinde senest ved swappens udløb 30. juni 2029.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Den vejledende aktiekurs kan opgøres til 66.677 DKK pr. aktie pr. 31. december 2024. Afkast på aktien for 2024 kan hermed opgøres til 5,5%.

Exitvindue

Ejendomsselskabet har gennemført exitvinduet, hvor der i 2024 er tilbagekøbt aktier for en kursværdi af 15,1 mio. DKK, svarende til 240 stk. aktier. Dette svarer til 1,6% af selskabets egenkapital. Aktierne vil senere på året søges omsat til nye investorer til markedsværdier.

Forventninger til 2025

Starten af 2025 har allerede været begivenhedsrig og startede med køb af Birkehuset i Ballerup med overdragelse i januar og der er kommet bud på ejendommen Svendborgvej i Kolding.

På baggrund af dette forventes i 2025 et ordinært resultat før dagsværdireguleringer og skat på 51,1 mio. DKK, svarende til 4,2% af egenkapitalen.

Frasalg af ejerlejligheder på Klosterbakken og rækkehuse på Kogtvedhøj og Rosenhøj/Slåenhøj fortsætter uændret og frasælges i takt med, at de bliver ledige. Der er budgetteret med en ejendomsavance på 6 mio. DKK på disse ejerboligfrasalge, målt i forhold til den bogførte værdi. Der budgetteres herudover med en værdiregulering af ejendomsporteføljen på 79 mio. DKK i løbet af 2025.

Dermed forventes et samlet resultat før skat på 166 mio. DKK, svarende til 11,2% af egenkapitalen.

Core Bolig VI

4. kvartal 2024

RESULTATOPGØRELSE (DKK '000)

	Ar til dato						2023		Δ
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget	
		(Budget)							
Lejeindtægter - bolig	156.178	157.643	39.176	39.207	38.801	38.994	156.178	157.643	149.039
Lejeindtægter - erhverv	399	369	96	96	100	108	399	369	459
Lejeindtægter - anden	1.591	1.484	416	362	418	396	1.591	1.484	1.403
Lejeindtægter	158.168	159.496	39.687	39.665	39.319	39.497	158.168	159.496	-1%
Vedligehold	-11.990	-10.420	-3.129	-2.627	-3.302	-2.932	-11.990	-10.420	-11.233
Ejendomsskatter og forsikring	-11.842	-11.246	-3.035	-3.010	-2.886	-2.911	-11.842	-11.246	-11.765
Fællesudgifter ejerforeninger	-5.921	-5.234	-1.287	-1.107	-1.234	-2.293	-5.921	-5.234	-5.471
Forbrugsudgifter	-5.534	-5.429	-1.477	-1.507	-1.232	-1.317	-5.534	-5.429	-5.401
Vicevært, renholdelse m.v.	-5.843	-5.219	-1.804	-1.366	-1.332	-1.341	-5.843	-5.219	-5.774
Tab på lejedebitorer	-1.862	0	-241	-149	-1.330	-142	-1.862	0	-1.111
Hensat til tab på lejedebitorer	1.653	-953	-115	-40	1.391	417	1.653	-953	-440
Inkasso- og advokat	-124	-200	-13	-24	-18	-68	-124	-200	-118
Gebyrer og div omk.	-865	-434	-214	-223	-152	-276	-865	-434	-837
Driftsomk.	-42.327	-39.135	-11.315	-10.054	-10.095	-10.863	-42.327	-39.135	8%
Nettolejeindtægter	115.841	120.361	28.372	29.611	29.224	28.633	115.841	120.361	-4%
Management fee	-18.848	-19.387	-4.640	-4.761	-4.743	-4.704	-18.848	-19.387	-19.167
Regnskab og revision	-449	-456	-103	-104	-108	-135	-449	-456	-429
Bestyrelse	-336	-336	-84	-84	-84	-84	-336	-336	-333
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-946	-794	-258	-122	-141	-425	-946	-794	-528
Administration	-20.580	-20.974	-5.085	-5.071	-5.077	-5.348	-20.580	-20.974	-2%
Resultat før finansielle poster	95.261	99.387	23.287	24.540	24.148	23.286	95.261	99.387	-4%
Renteindtægter, indlån	79	0	43	20	0	16	79	0	17
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-52.539	-51.706	-13.582	-12.628	-12.582	-13.747	-52.539	-51.706	-50.257
Renteswap, renter modtaget	1.764	0	0	0	609	1.155	1.764	0	0
Renteswap, renter betalt	-1.360	0	0	0	-467	-894	-1.360	0	0
Øvrige finansielle poster	-1.194	0	-1.194	0	0	0	-1.194	0	0
Finansielle poster - netto	-53.251	-51.706	-14.733	-12.609	-12.439	-13.469	-53.251	-51.706	3%
Ordinært resultat	42.010	47.681	8.554	11.932	11.708	9.816	42.010	47.681	-12%
i % af egenkapital	3,79%	4,30%	0,77%	1,08%	1,06%	0,89%	3,79%	4,30%	3,26%
Ejendomme, værdireguleringer	55.263	0	0	0	0	55.263	55.263	0	-63.410
Gevinst/tab ved salg af lejligheder	1.795	6.424	0	764	672	360	1.795	6.424	0
Gevinst/tab ved salg af ejendomme	17	0	0	0	0	17	17	0	0
Kurstab ved indfrielse af prioritetsgæld	479	0	0	-13	0	492	479	0	0
Særlige poster i alt	57.555	6.424	0	751	672	56.133	57.555	6.424	796%
Resultat før skat	99.565	54.106	8.554	12.682	12.380	65.949	99.565	54.106	84%
i % af egenkapital	8,98%	4,88%	0,77%	1,14%	1,12%	5,95%	8,98%	4,88%	-2,17%
Skat	-21.050	-11.903	-1.882	-2.790	-2.724	-13.654	-21.050	-11.903	5.570
Periodens resultat	78.515	42.202	6.672	9.892	9.656	52.295	78.515	42.202	86%
i % af egenkapital	7,08%	3,81%	0,60%	0,89%	0,87%	4,72%	7,08%	3,81%	-1,69%

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

Management fee beregnes som: 0,65% af gennemsnitlig balancesum ultimo aktuel hhv. sidste periode.

Core Bolig VI

4. kvartal 2024

BALANCE (DKK '000)	År til dato						2023	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget	(31/12)
AKTIVER		(Budget)						
Investeringsejendomme - primo	2.880.364	2.880.800	2.880.800	2.880.800	2.880.800	2.880.364	2.880.800	2.933.100
Tilgange, anskaffelsessummer og omk.	63	0	29	44	63	63	0	3.245
Tilgange, modernisering og ombygninger	8.447	10.801	1.408	3.766	6.025	8.447	10.801	7.865
Afgange	-80.738	-19.016	0	-2.151	-3.988	-80.738	-19.016	0
Værdireg. til dagsværdi	55.263	0	0	0	0	55.263	0	-63.410
Investeringsejendomme	2.863.400	2.872.585	2.882.237	2.882.460	2.882.900	2.863.400	2.872.585	2.880.800
Tilgodehavende leje	4.066	5.402	5.246	5.171	4.510	4.066	5.402	5.438
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-1.645	-3.263	-3.414	-3.453	-2.062	-1.645	-3.263	-3.299
Lejetilgodehavender	2.421	2.139	1.833	1.718	2.448	2.421	2.139	2.139
Andre tilgodehavender	7.959	4.200	4.397	4.360	6.124	7.959	4.200	4.201
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	0	0	1.018	0	0	0	0	301
Periodeafgrænsningsposter	887	520	1.213	1.297	3.380	887	520	521
Andre tilgodehavender	8.846	4.720	6.627	5.657	9.504	8.846	4.720	5.023
Likvide beholdninger	45.206	7.690	8.414	17	298	45.206	7.690	2.667
Aktiver i alt	2.919.872	2.887.134	2.899.111	2.889.852	2.895.150	2.919.872	2.887.134	2.890.628

PASSIVER	År til dato						2023	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget	(31/12)
		(Budget)						
Kommanditiekapital	425.000	425.000	425.000	425.000	425.000	425.000	425.000	425.000
Overført resultat tidligere år og frie reserver	683.256	683.256	683.256	683.256	683.256	683.256	683.256	743.842
Overført årets resultat og poster på EK	78.515	42.202	6.672	16.564	26.221	78.515	42.202	-19.786
Værdireg. mv. renteswap	-2.032	0	0	0	-1.730	-2.032	0	0
Skat af dagsværdireguleringer	447	0	0	0	381	447	0	0
Betalt udbytte	-28.900	-28.900	0	-28.900	-28.900	-28.900	-28.900	-40.800
Tilbagekøb af egne aktier	-15.140	0	0	-15.140	-15.140	-15.140	0	0
Egenkapital	1.141.146	1.121.558	1.114.928	1.080.780	1.089.087	1.141.146	1.121.558	1.108.256
Udskudt skat	99.886	86.924	86.924	86.924	86.544	99.886	86.924	86.924
Lovpligtig hensættelse til vedligehold	715	677	714	717	697	715	677	677
Hensatte forpligtelser	100.601	87.601	87.639	87.642	87.240	100.601	87.601	87.601
Ansvarlige lån fra komplementarer	100	100	100	100	100	100	100	100
Realkreditlån	1.576.409	1.612.760	1.625.471	1.623.235	1.623.334	1.576.409	1.612.760	1.623.224
Langfristet gæld	1.576.509	1.612.860	1.625.571	1.623.335	1.623.434	1.576.509	1.612.860	1.623.324
Bankkreditter	8.652	0	5.333	34.552	26.873	8.652	0	6.330
Renteswap, markedsværdi	2.032	0	0	0	1.730	2.032	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.872	1.435	1.800	1.837	1.301	1.872	1.435	1.437
Selskabsskat	143	0	0	1.773	4.496	143	0	0
Varmeregnskaber	2.276	2.355	2.328	314	1.019	2.276	2.355	2.354
Deposita og forudbetalt leje	57.310	58.014	58.063	58.062	58.910	57.310	58.014	58.014
Anden gæld	29.330	3.310	3.449	1.558	1.059	29.330	3.310	3.312
Kortfristet gæld	101.615	65.114	70.973	98.095	95.388	101.615	65.114	71.447
Passiver i alt	2.919.872	2.887.134	2.899.111	2.889.852	2.895.150	2.919.872	2.887.134	2.890.628

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	1.141.146	1.114.928	1.080.780	1.089.087	1.141.146	1.108.256
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-15.127	11.072	8.977	-13.025	-15.127	3.654
Performance fee	-15.175	-12.619	-12.604	-12.591	-15.175	-12.619
Skatteeffekt heraf	6.666	340	798	5.636	6.666	1.972
	1.117.511	1.113.721	1.077.951	1.069.106	1.117.511	1.101.263

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	68.087	65.584	64.486	64.981	68.087	65.192
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	66.677	65.513	64.317	63.789	66.677	64.780
Loan to Value**	56%	56%	57%	58%	56%	56%

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

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