

Core Bolig VI Investoraktieselskab nr. 1

Regnskabsrapport for 1. halvår 2024

Det ordinære resultat

Det ordinære resultat før skat for 1. halvår udgør 20,5 mio. DKK, mod budgetteret 23,2 mio. DKK. Resultatet svarer til et afkast på 1,9% af egenkapitalen primo året.

Lejeindtægterne andrager 79,4 mio. DKK, hvilket er 0,6 mio. DKK lavere end budgettet. Dette skyldes primært, at tomgangen på Gudrunsvvej har været højere end forventet, og der har været flere rækkehuse til salg end budgetteret.

De samlede driftsomkostninger er 21,4 mio. DKK, hvilket er 1,4 mio. DKK højere end budgetteret. Dette skyldes især, at udgifterne til renovation på de nye ejendomme er højere end forventet og ekstra omkostninger til snerydning i starten af året. Der er desuden udført vedligeholdelsesprojekter for 0,7 mio. DKK, som ikke er budgetteret, og samlet for året forventes vedligeholdelse at overstige budgettet med 1,3 mio. DKK.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab m.m., er på 10,2 mio. DKK, hvilket er 0,3 mio. DKK lavere end budgetteret.

Nettorenteutgifterne udgør 27,3 mio. DKK, hvilket er 1,0 mio. DKK højere end budgetteret, hvilket skyldes omkostninger og kurstab i forbindelse med låneomlægning i første kvartal.

Særlige poster

Salg af ejerlejligheder

Det er i første kvartal solgt et enkelt rækkehus i Rosenhøj i Nivå med overdragelse i andet kvartal. Dette har givet en avance på 0,8 mio. DKK i forhold til bogført værdi. Der er i andet kvartal solgt yderligere 1 rækkehus med overdragelse i tredje kvartal. På nuværende tidspunkt er der 1 rækkehus til salg i Kogtvedhøj i Svendborg og 3 rækkehuse til salg i Rosenhøj i Nivå. Dertil kommer 6 enheder fordelt på samme ejendomme, som er opsagte og sættes til salg i takt med, at de frigøres.

Værdiansættelse 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.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Værdiregulering af realkreditlån

Som følge af lånetidsforkortelse og renteutviklingen i første halvår er den urealiserede kursgevinst faldet med DKK 2,1 mio.

Pr. 30. juni 2024 er der dermed en positiv kursregulering af prioritetsgælden på 9,0 mio. DKK målt i forhold til kursen ved lånenes optagelse. Denne kursgevinst vil alt andet lige reduceres hen over tiden og forsvinder i takt med refinansiering af lånene, som primært sker i årene 2025-2028.

Ordinært resultat

	1. halvår 2024	Forecast 2024	Regnskab 2023
I % af egenkapital primo året	1,9%	3,8%	3,3%

Lejetomgang

	Juni 2024	December 2023
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	0,7%	0,8%

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	30. juni 2024	31. december 2023
Vejledende aktiekurs ultimo	64.317	64.780
Samlet afkast i %	1,9%	-4,0%

Udvikling i vejledende aktiekurs

Den vejledende aktiekurs kan opgøres til 64.317 DKK pr. aktie pr. 30. juni 2024. Kursen er opgjort efter udbetalt udbytte på DKK 1.700 pr. aktie i april 2024.

Afkast på aktien for 1. halvår kan opgøres til 1,9%, hvilket kan henføres til både den ordinære drift samt værdiregulering på realkreditlånene.

Exitvindue

Ejendomsselskabet har gennemført exitvinduet for 2023 med det resultat, at der pr. 30. april 2024 er tilbagekøbt aktier for en kursværdi 15,1 mio. DKK, svarende til 240 stk. aktier. Dette svarer til 1,6% af selskabets egenkapital.

Aktierne vil senere i år søges omsat til nye aktionærer til aktuelle kurser.

Forventninger til 2024

Forventning til ordinært resultat

Der forventes for 2024 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på 47,7 mio. DKK, svarende til 4,3% af egenkapitalen primo året.

Hertil kommer forventet salg af ejerlejligheder og rækkehuse for 6,4 mio. DKK.

Der er udvalgt flere ejendomme til frasalg i takt med, at lejerne fraflytter. Der er tale om rækkehuse i Rosenhøj og Slåenhøj i Nivå, Kogtvedhøj i Svendborg og Klosterbakken i Odense. Status er, at 2 rækkehuse er solgt, 4 er sat til salg og yderligere 7 er opsagte og sættes til salg når frigjort fra lejer hen over efteråret. Frasalgene sker til så høje priser, at afkastet ved fortsat udlejning er for lavt.

Hertil kommer de ejendomme, der er sat til salg som hele investeringsejendomme: Svendborgvej i Kolding, Over-Holluf-Toften og Svinget i Odense samt Gyngemose Parkvej i Søborg. Alle ejendomme forventes solgt over bogført værdi. Hensigten er at "flytte" investeringerne fra provinsen til ejendomme i Storkøbenhavn med bedre fremtidig lejeudvikling.

Der er i august indgået 5-årig renteswap til sikring af CI-BOR6 lån for 132 mio. DKK med en fast rente på 2,7% pa.

Core Bolig VI

2. kvartal 2024

RESULTATOPGØRELSE (DKK '000)	År til dato		2024				2023		Δ	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget		
		(Budget)			(Forecast)	(Forecast)				
Lejeindtægter - bolig	78.383	79.103	39.176	39.207	39.240	39.100	156.723	157.643	149.039	
Lejeindtægter - erhverv	191	185	96	96	96	96	383	369	459	
Lejeindtægter - anden	778	742	416	362	362	362	1.501	1.484	1.403	
Lejeindtægter	79.352	80.030	39.687	39.665	39.698	39.557	158.607	159.496	-1%	150.901
Vedligehold	-5.756	-5.608	-3.129	-2.627	-3.723	-2.243	-11.722	-10.420	-11.233	
Ejendomsskatter og forsikring	-6.045	-5.623	-3.035	-3.010	-3.022	-3.022	-12.089	-11.246	-11.765	
Fællesudgifter ejerforeninger	-2.394	-2.617	-1.287	-1.107	-1.287	-1.287	-4.968	-5.234	-5.471	
Forbrugsudgifter	-2.984	-2.714	-1.477	-1.507	-1.357	-1.357	-5.698	-5.429	-5.401	
Vicevært, renholdelse m.v.	-3.170	-2.609	-1.804	-1.366	-1.294	-1.479	-5.943	-5.219	-5.774	
Tab på lejedeitorer	-390	0	-241	-149	0	0	-390	0	-1.111	
Hensat til tab på lejedeitorer	-154	-477	-115	-39	-238	-238	-631	-953	-440	
Inkasso- og advokat	-37	-100	-13	-24	-50	-50	-138	-200	-118	
Gebyrer og div omk.	-438	-217	-214	-223	-108	-108	-654	-434	-837	
Driftsomk.	-21.369	-19.965	-11.315	-10.054	-11.080	-9.784	-42.233	-39.135	8%	-42.150
Nettolejeindtægter	57.983	60.065	28.372	29.611	28.618	29.773	116.373	120.361	-3%	108.751
Management fee	-9.401	-9.702	-4.640	-4.761	-4.843	-4.842	-19.085	-19.387	-19.167	
Regnskab og revision	-207	-249	-103	-104	-104	-104	-414	-456	-429	
Bestyrelse	-168	-168	-84	-84	-84	-84	-336	-336	-333	
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-380	-397	-258	-122	-199	-199	-777	-794	-528	
Administration	-10.155	-10.517	-5.085	-5.071	-5.229	-5.228	-20.612	-20.974	-2%	-20.456
Resultat før finansielle poster	47.828	49.548	23.287	24.541	23.389	24.544	95.761	99.387	-4%	88.294
Renteindtægter, indlån	63	0	43	20	0	0	63	0	17	
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-26.210	-26.351	-13.582	-12.628	-13.145	-12.883	-52.238	-51.706	-50.257	
Øvrige finansielle poster	-1.194	0	-1.194	0	0	0	-1.194	0	0	
Finansielle poster - netto	-27.342	-26.351	-14.733	-12.609	-13.145	-12.883	-53.369	-51.706	3%	-50.239
Ordinært resultat	20.486	23.197	8.554	11.932	10.244	11.662	42.392	47.681	-11%	38.055
i % af egenkapital	1,85%	2,09%	0,77%	1,08%	0,92%	1,05%	3,83%	4,30%	3,26%	
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	0	0	0	0	0	-63.410	
Gevinst/tab ved salg af lejligheder	764	2.141	0	764	2.141	2.141	5.047	6.424	0	
Kurstab ved indfrielse af prioritetsgæld	-13	0	0	-13	0	0	-13	0	0	
Særlige poster i alt	751	2.141	0	751	2.141	2.141	5.034	6.424	-22%	-63.410
Resultat før skat	21.237	25.338	8.554	12.683	12.386	13.803	47.426	54.106	-12%	-25.355
i % af egenkapital	1,92%	2,29%	0,77%	1,14%	1,12%	1,25%	4,28%	4,88%	-2,17%	
Skat	-4.672	-5.574	-1.882	-2.790	-2.725	-3.037	-10.434	-11.903	5.570	
Periodens resultat	16.565	19.764	6.672	9.892	9.661	10.767	36.992	42.202	-12%	-19.786
i % af egenkapital	1,49%	1,78%	0,60%	0,89%	0,87%	0,97%	3,34%	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

2. kvartal 2024

BALANCE (DKK '000)	År til dato		2023				Budget	(31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
AKTIVER		(Budget)			(Forecast)	(Forecast)		
Investeringsejendomme - primo	2.880.800	2.880.800	2.880.800	2.880.800	2.880.800	2.880.800	2.880.800	2.933.100
Tilgange, anskaffelsessummer og omk.	44	0	29	44	44	44	0	3.245
Tilgange, modernisering og ombygninger	3.766	6.200	1.408	3.766	7.812	9.067	10.801	7.865
Afgange	-2.151	-6.339	0	-2.151	-8.489	-14.828	-19.016	0
Værdireg. til dagsværdi	0	0	0	0	0	0	0	-63.410
Investeringsejendomme	2.882.460	2.880.662	2.882.237	2.882.460	2.880.167	2.875.084	2.872.585	2.880.800
Tilgodehavende leje	5.171	5.414	5.246	5.171	5.171	5.171	5.402	5.438
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-3.453	-3.275	-3.414	-3.453	-3.453	-3.453	-3.263	-3.299
Lejetilgodehavender	1.718	2.139	1.833	1.718	1.718	1.718	2.139	2.139
Andre tilgodehavender	4.360	3.570	4.397	4.360	4.295	4.200	4.200	4.201
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	0	0	1.018	0	0	0	0	301
Periodeafgrænsningsposter	1.297	1.355	1.213	1.297	3.410	520	520	521
Andre tilgodehavender	5.657	4.925	6.627	5.657	7.705	4.720	4.720	5.023
Likvide beholdninger	17	0	8.414	17	0	0	7.690	2.667
Aktiver i alt	2.889.852	2.887.726	2.899.111	2.889.852	2.889.590	2.881.522	2.887.134	2.890.628

PASSIVER	År til dato		2023				Budget	(31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
		(Budget)			(Forecast)	(Forecast)		
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	16.565	19.764	6.672	16.565	26.225	36.992	42.202	-19.786
Tilbagekøb af egne aktier	-15.140	0	0	-15.140	-15.140	-15.140	0	0
Betalt udbytte	-28.900	-28.900	0	-28.900	-28.900	-28.900	-28.900	-40.800
Egenkapital	1.080.781	1.099.120	1.114.928	1.080.781	1.090.442	1.101.208	1.121.558	1.108.256
Udskudt skat	86.924	86.924	86.924	86.924	86.924	86.924	86.924	86.924
Lovpligtig hensættelse til vedligehold	717	677	714	717	717	717	677	677
Hensatte forpligtelser	87.642	87.601	87.639	87.642	87.642	87.642	87.601	87.601
Ansvarlige lån fra komplementarer	100	100	100	100	100	100	100	100
Realkreditlån	1.623.235	1.619.805	1.625.471	1.623.235	1.619.712	1.616.190	1.612.760	1.623.224
Langfristet gæld	1.623.335	1.619.905	1.625.571	1.623.335	1.619.812	1.616.290	1.612.860	1.623.324
Bankkreditter	34.552	14.856	5.333	34.552	22.963	11.268	0	6.330
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.837	2.110	1.800	1.837	1.425	1.435	1.435	1.437
Selskabsskat	1.773	2.675	0	1.773	4.497	0	0	0
Varmeregnskaber	314	500	2.328	314	1.415	2.355	2.355	2.354
Deposita og forudbetalt leje	58.062	58.014	58.063	58.062	58.014	58.014	58.014	58.014
Anden gæld	1.558	2.945	3.449	1.558	3.380	3.310	3.310	3.312
Kortfristet gæld	98.095	81.100	70.973	98.095	91.694	76.382	65.114	71.447
Passiver i alt	2.889.852	2.887.726	2.899.111	2.889.852	2.889.590	2.881.522	2.887.134	2.890.628

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	1.080.781	1.114.928	1.080.781	1.090.442	1.101.208	1.108.256
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	8.977	11.072	8.977	7.819	6.661	3.654
Performance fee	-12.619	-12.619	-12.619	-12.619	-12.619	-12.619
Skatteeffekt heraf	801	340	801	1.056	1.311	1.972
	1.077.940	1.113.721	1.077.940	1.086.697	1.096.561	1.101.263

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	63.575	65.584	63.575	64.144	64.777	65.192
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	63.408	65.513	63.408	63.923	64.504	64.780
Loan to Value**	57%	56%	57%	57%	56%	56%

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

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