

Core Bolig VI Investoraktieselskab nr. 1

Regnskabsrapport 1.-3. kvartal 2024

Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for 1.-3. kvartal i 2024 blev 32,2 mio. DKK, mod budgetteret 35,2 mio. DKK. Resultatet svarer til et afkast på 2,9% af egenkapitalen.

Lejeindtægterne andrager 118,7 mio. DKK, hvilket er 1,2 mio. DKK lavere end budgetteret. Dette skyldes primært, at tomgangen er 1,1 mio. højere end budgetteret. Gudrunvej var hårdt ramt af tomgang i første halvår, og på Rosenhøj/Slåenhøj er tomgangen højere end forventet pga. det begyndende frasalg af rækkehuse.

De samlede driftsomkostninger er 31,5 mio. DKK, hvilket er 1,7 mio. DKK højere end budgetteret. Dette skyldes til dels højere udgifter til renovation på de nye ejendomme end forventet og ekstraomkostninger til snerydning i starten af året. Der er desuden udført vedligeholdelsesprojekter på 1,3 mio. DKK, som ikke er budgetteret.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property, regnskab, revision m.m., er på 15,2 mio. DKK, 0,5 mio. DKK under budget.

Nettorenteudgifterne udgør 39,7 mio. DKK, mod budgetteret 39,1 mio. DKK. Afgivelsen skyldes omkostninger og kurstab i forbindelse med låneomlægning i første kvartal.

Særlige poster

Salg af ejerlejligheder

Der er solgt 2 rækkehuse på Rosenhøj/Slåenhøj med en samlet avance på 1,4 mio. DKK i forhold til bogført værd. Der er samlet set aktuelt 7 rækkehuse til salg, og det forventes, at der sælges minimum et af disse til overdragelse inden årets udgang.

Værdiregulering 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

Primært som følge af renteutviklingen i 3. kvartal er der en negativ urealiseret kursregulering i 1.-3. kv. på 16,6 mio. DKK, således at der nu er et urealiseret kurstab på 13,0 mio. DKK pr. 30. september 2024. Dette har påvirket afkastet negativt med 1,5%.

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.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Den vejledende aktiekurs kan opgøres til 63.870 DKK pr. aktie pr. 30. september 2024. Afkast på aktien for årets første 3 kvartaler kan hermed opgøres til 1,1%, hvilket kan henføres til den negative værdiregulering på realkreditlånene.

Ordinært resultat

	Regnskab 1- 3. kv. 2024	Forecast 2024	Regnskab 2023
I % af egenkapital primo året	2,9%	3,9%	3,3%

Lejetomgang,

Ultimo	September 2024	December 2023
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	0,3%	0,8%

Vejledende aktiekurs og samlet afkast,

	30. september 2024	31. december 2023
Vejledende aktiekurs ultimo	63.789 DKK	64.780 DKK
Samlet afkast i %	1,1%	-4,0%

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 efter offentliggørelse af årsrapporten for 2024 søges omsat til nye aktionærer til aktuelle kurser.

Forventninger til 2024

Der forventes for 2024 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på 43,0 mio. DKK, svarende til 3,9% af egenkapitalen. I forhold til budgettet er dette 4,7 mio. DKK lavere. Dette skyldes, foruden de allerede nævnte afvigelser, at der er afsat 1,1 mio. DKK i 4. kvartal til en efteropkrævning af grundskyld for perioden 2021-2023 på flere ejendomme. Den endelige størrelse heraf kendes ikke endnu, og er behæftet med usikkerhed.

Ejendommene Svendborgvej i Kolding, Over-Holluf-Toften og Svinget i Odense er sat til salg og forventes solgt over bogført værdi. Hensigten er at "flytte" investeringerne fra provinsen til ejendomme i Storkøbenhavn med bedre fremtidig lejeudvikling.

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 5%, men der er usikkerhed på både valuarvurderinger af ejendommene og kursregulering af gælden.

Budget 2025

Der forventes for 2025 et ordinært resultat før dagsværdireguleringer og skat på 48,3 mio. DKK, svarende til 4,3% af egenkapitalen.

Der budgetteres med salg af ejerlejligheder/rækkehuse i 3 ejendomme: Kogtvedhøj i Svendborg, Rosenhøj/Slåenhøj i Nivå og Klosterbakken i Odense. Ejerlejlighederne/rækkehusene bliver sat til salg i takt med at de bliver ledige. Der er budgetteret med en ejendomsavance på 8,3 mio. DKK på disse ejerboligfrasalg målt i forhold til den bogførte værdi.

Core Bolig VI

3. kvartal 2024

RESULTATOPGØRELSE (DKK '000)	År til dato		1. kvrt. 2. kvrt. 3. kvrt. 4. kvrt.				I alt	Budget	Δ	2023
		(Budget)				(Forecast)				
Lejeindtægter - bolig	117.184	118.443	39.176	39.207	38.801	38.868	156.052	157.643		149.039
Lejeindtægter - erhverv	292	277	96	96	100	100	392	369		459
Lejeindtægter - anden	1.195	1.113	416	362	418	418	1.613	1.484		1.403
Lejeindtægter	118.671	119.833	39.687	39.665	39.319	39.386	158.057	159.496	-1%	150.901
Vedligehold	-9.058	-8.299	-3.129	-2.627	-3.302	-2.424	-11.482	-10.420		-11.233
Ejendomsskatter og forsikring	-8.931	-8.435	-3.035	-3.010	-2.886	-3.992	-12.923	-11.246		-11.765
Fællesudgifter ejerforeninger	-3.628	-3.926	-1.287	-1.107	-1.234	-1.234	-4.862	-5.234		-5.471
Forbrugsudgifter	-4.216	-4.072	-1.477	-1.507	-1.232	-1.167	-5.383	-5.429		-5.401
Vicevært, renholdelse m.v.	-4.502	-3.822	-1.804	-1.366	-1.332	-1.575	-6.077	-5.219		-5.774
Tab på lejedebitorer	-1.720	0	-241	-149	-1.330	0	-1.720	0		-1.111
Hensat til tab på lejedebitorer	1.237	-715	-115	-40	1.391	-238	998	-953		-440
Inkasso- og advokat	-56	-150	-13	-24	-18	-50	-106	-200		-118
Gebyrer og div omk.	-589	-325	-214	-223	-152	-108	-698	-434		-837
Driftsomk.	-31.464	-29.743	-11.315	-10.054	-10.095	-10.789	-42.253	-39.135	8%	-42.150
Nettolejeindtægter	87.207	90.091	28.372	29.611	29.224	28.597	115.805	120.361	-4%	108.751
Management fee	-14.144	-14.545	-4.640	-4.761	-4.743	-4.842	-18.986	-19.387		-19.167
Regnskab og revision	-315	-353	-103	-104	-108	-104	-419	-456		-429
Bestyrelse	-252	-252	-84	-84	-84	-84	-336	-336		-333
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-521	-596	-258	-122	-141	-259	-780	-794		-528
Administration	-15.232	-15.746	-5.085	-5.071	-5.077	-5.289	-20.520	-20.974	-2%	-20.456
Resultat før finansielle poster	71.975	74.345	23.287	24.540	24.148	23.309	95.284	99.387	-4%	88.294
Renteindtægter, indlån	63	0	43	20	0	0	63	0		17
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-38.792	-39.161	-13.582	-12.628	-12.582	-12.794	-51.586	-51.706		-50.257
Renteswap, renter modtaget	609	0	0	0	609	1.129	1.738	0		0
Renteswap, renter betalt	-467	0	0	0	-467	-875	-1.342	0		0
Øvrige finansielle poster	-1.194	0	-1.194	0	0	0	-1.194	0		0
Finansielle poster - netto	-39.781	-39.161	-14.733	-12.609	-12.439	-12.539	-52.321	-51.706	1%	-50.239
Ordinært resultat	32.194	35.184	8.554	11.932	11.708	10.769	42.963	47.681	-10%	38.055
i % af egenkapital	2,90%	3,17%	0,77%	1,08%	1,06%	0,97%	3,88%	4,30%		3,26%
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	0	0	0	0	0		-63.410
Gevinst/tab ved salg af lejligheder	1.435	4.283	0	764	672	527	1.962	6.424		0
Kurstab ved indfrielse af prioritetsgæld	-13	0	0	-13	0	0	-13	0		0
Særlige poster i alt	1.422	4.283	0	751	672	527	1.949	6.424	-70%	-63.410
Resultat før skat	33.616	39.467	8.554	12.682	12.380	11.296	44.913	54.106	-17%	-25.355
i % af egenkapital	3,03%	3,56%	0,77%	1,14%	1,12%	1,02%	4,05%	4,88%		-2,17%
Skat	-7.396	-8.683	-1.882	-2.790	-2.724	-2.485	-9.881	-11.903		5.570
Periodens resultat	26.221	30.784	6.672	9.892	9.656	8.811	35.032	42.202	-17%	-19.786
i % af egenkapital	2,37%	2,78%	0,60%	0,89%	0,87%	0,80%	3,16%	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

3. kvartal 2024

BALANCE (DKK '000)	År til dato		2023				Budget	(31/12)
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.		
AKTIVER		(Budget)				(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.	63	0	29	44	63	63	0	3.245
Tilgange, modernisering og ombygninger	6.025	9.376	1.408	3.766	6.025	8.426	10.801	7.865
Afgange	-3.988	-12.677	0	-2.151	-3.988	-7.060	-19.016	0
Værdireg. til dagsværdi	0	0	0	0	0	0	0	-63.410
Investeringsejendomme	2.882.900	2.877.498	2.882.237	2.882.460	2.882.900	2.882.229	2.872.585	2.880.800
Tilgodehavende leje	4.510	5.402	5.246	5.171	4.510	4.510	5.402	5.438
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-2.062	-3.263	-3.414	-3.453	-2.062	-2.300	-3.263	-3.299
Lejetilgodehavender	2.448	2.139	1.833	1.718	2.448	2.210	2.139	2.139
Andre tilgodehavender	6.124	4.295	4.397	4.360	6.124	4.200	4.200	4.201
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	0	0	1.018	0	0	0	0	301
Periodeafgrænsningsposter	3.380	3.410	1.213	1.297	3.380	520	520	521
Andre tilgodehavender	9.504	7.705	6.627	5.657	9.504	4.720	4.720	5.023
Likvide beholdninger	298	0	8.414	17	298	0	7.690	2.667
Aktiver i alt	2.895.150	2.887.342	2.899.111	2.889.852	2.895.150	2.889.158	2.887.134	2.890.628

	År til dato		2023				Budget	(31/12)
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.		
PASSIVER		(Budget)				(Forecast)		
Kommanditaktiekapital	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	26.221	30.784	6.672	16.564	26.221	35.032	42.202	-19.786
Værdireg. mv. renteswap	-1.730	0	0	0	-1.730	-1.730	0	0
Skat af dagsværdireguleringer	381	0	0	0	381	381	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	1.089.087	1.110.140	1.114.928	1.080.780	1.089.087	1.097.898	1.121.558	1.108.256
Udskudt skat	86.544	86.924	86.924	86.924	86.544	86.544	86.924	86.924
Lovpligtig hensættelse til vedligehold	697	677	714	717	697	697	677	677
Hensatte forpligtelser	87.240	87.601	87.639	87.642	87.240	87.240	87.601	87.601
Ansvarlige lån fra komplementarer	100	100	100	100	100	100	100	100
Realkreditlån	1.623.334	1.616.283	1.625.471	1.623.235	1.623.334	1.620.587	1.612.760	1.623.224
Langfristet gæld	1.623.434	1.616.383	1.625.571	1.623.335	1.623.434	1.620.687	1.612.860	1.623.324
Bankkreditter	26.873	3.201	5.333	34.552	26.873	16.488	0	6.330
Renteswap, markedsværdi	1.730	0	0	0	1.730	1.730	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.301	1.425	1.800	1.837	1.301	1.435	1.435	1.437
Selskabsskat	4.496	5.783	0	1.773	4.496	0	0	0
Varmeregnskaber	1.019	1.415	2.328	314	1.019	2.355	2.355	2.354
Deposita og forudbetalt leje	58.910	58.014	58.063	58.062	58.910	58.014	58.014	58.014
Anden gæld	1.059	3.380	3.449	1.558	1.059	3.310	3.310	3.312
Kortfristet gæld	95.388	73.218	70.973	98.095	95.388	83.332	65.114	71.447
Passiver i alt	2.895.150	2.887.342	2.899.111	2.889.852	2.895.150	2.889.158	2.887.134	2.890.628

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	1.089.087		1.114.928	1.080.780	1.089.087	1.097.898		1.108.256
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-13.025		11.072	8.977	-13.025	-11.356		3.654
Performance fee	-12.591		-12.619	-12.604	-12.591	-12.591		-12.619
Skatteeffekt heraf	5.636		340	798	5.636	5.268		1.972
	1.069.106		1.113.721	1.077.951	1.069.106	1.079.219		1.101.263

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	64.981		65.584	64.486	64.981	65.507		65.192
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	63.789		65.513	64.317	63.789	64.393		64.780
Loan to Value**	58%		56%	57%	58%	57%		56%

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

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