

Core Bolig VII Kommanditaktieselskab

Regnskabsrapport 1.- 3. kvartal 2024

Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for 1.-3. kvartal blev 21,3 mio. DKK, svarende til 2,1% af egenkapitalen. Dette er 2,6 mio. DKK lavere end budgetteret, primært grundet kursstab ved låneomlægning.

Lejeindtægterne andrager 78,5 mio. DKK, mod budgetteret 79,7 mio. DKK. Boliglejen er faldet i forhold til sidste kvartal, grundet varsling af skatter og afgifter. Dette modsvares af et tilsvarende fald i ejendomsskatter under driftsomkostninger.

De samlede driftsomkostninger er 23,0 mio. DKK, hvilket er 0,9 mio. DKK lavere end budgetteret. Grunden til faldet i forhold til budget, skyldes førnævnte ejendomsskatter. Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property, regnskab, revision m.m., er på 8,2 mio. DKK hvilket er i overensstemmelse med budgettet.

Nettorentedgifterne udgør 26,1 mio. DKK, hvilket er 2,6 mio. DKK højere end budgetteret, hvilket kan tilskrives låneomlægning og kurstab i forbindelse med salg af erhvervslejemålene i Allé Huset, samt låneomkostninger ved salg af øvrige lejemål.

Særlige poster

Salg af ejerlejligheder

Der har ikke været yderligere salg af ejerlejligheder på Rungsted Bytorv i 3. kvartal. To lejligheder er sat til salg i oktober måned, og det forventes at den ene sælges inden årets udgang.

Resultat for 1.-3. kvartal

Resultat efter skat udgør 23,0 mio. DKK, svarende til 2,2% af egenkapitalen primo.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Værdiregulering af realkreditlån

Primært som følge af renteutviklingen i 3. kvartal er der en urealiseret kurstab i 1.-3. kvartal på 12,1 mio. DKK, hvilket har reduceret den urealiserede kursgevinst til 2,7 mio. DKK. Dette har påvirket afkastet negativt med 1,2%.

Kursgevinsten på prioritetsgælden måles i forhold til kursen ved lånets optagelse. Denne kursgevinst vil, alt andet lige, reduceres over tid og forsvinde i takt med refinansieringen af lånene, som sker i årene 2026-2029.

Værdiregulering af renteswap

Der er en urealiseret kursgevinst på selskabets renteswap på 3,4 mio. DKK i forhold til kursen ved lånenes optagelse. Denne kursgevinst vil alt andet lige reduceres over tid, og vil forsvinde senest ved udløb pr. 31. december 2026.

Udvikling i aktiekursen for investoraktieselskaberne

Den vejledende aktiekurs kan opgøres til 74.943 DKK pr. 30. september 2024. Afkast på aktien for 1.-3. kvartal kan dermed opgøres til 0,6%, hvilket på grund af de negative værdireguleringer på realkreditlånene og swap er betydeligt lavere end den ordinære drift tilskriver.

Ordinært resultat

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

Lejetomgang,

Ultimo	September 2024	December 2023
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	0,7%	0,3%

Vejledende aktiekurs og samlet afkast,

	30. september 2024	31. december 2023
Kommanditaktieselskab		
Vejledende aktiekurs ultimo	78.644 DKK	80.439 DKK
Samlet afkast i %	1,0%	-3,2%
Investoraktieselskaber		
Vejledende aktiekurs ultimo (gennemsnit)**	74.943 DKK	76.449 DKK
Samlet afkast i %	0,6%	-3,0%

** Aktiekurserne for de forskellige investoraktieselskaber varierer med +/- 100 DKK pga. individuelle forhold. Der er derfor her anvendt et gennemsnit. Kurserne og afkastene er primært lavere, fordi investoraktieselskaberne afholder selskabsskatten, og at der er hensat til udskudt skat.

Forventning til 2024

Der forventes for 2024 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på 29,4 mio. DKK, svarende til 3,2% af egenkapitalen, hvilket er 3,5 mio. DKK lavere budgettet. Dette skyldes, foruden de allerede nævnte afvigelser, at der er afsat 0,8 mio. DKK i 4. kvartal til en efteropkrævning af grundskyld for perioden 2021-2023 på flere ejendomme. Beløbet er skønnet.

Ved valuarvurderingen pr. 31. december 2024 forventes positive værdireguleringer af ejendommene, drevet af fortsatte lejestigninger. Dermed forventes et samlet afkast på aktien for året inkl. udbytter i niveauet 5%, men med forbehold for usikkerhed på både valuarvurderinger af ejendommene og kursregulering af gælden.

Der forventes udbetalt udbytte for regnskabsåret 2024, svarende til det ordinære resultat.

Budget 2025

Der forventes et resultat før skat og værdireguleringer på 35,0 mio. DKK, svarende til 3,3% af egenkapitalen.

Der er budgetteret med salg af ejerlejligheder med en avance på godt 6 mio. DKK målt i forhold til bogført værdi.

Core Bolig VII

3. kvartal 2024

RESULTATOPGØRELSE (DKK '000)	Ar til dato						2023		Δ	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget		
		(Budget)				(Forecast)				
Lejeindtægter - bolig	72.597	74.336	24.435	24.586	23.577	24.415	97.012	99.115	96.921	
Lejeindtægter - erhverv	5.532	4.945	2.557	1.519	1.455	1.455	6.987	6.512	11.387	
Lejeindtægter - anden	401	420	251	65	85	85	486	560	681	
Lejeindtægter	78.530	79.701	27.243	26.170	25.118	25.956	104.486	106.187	-2%	108.989
Vedligehold	-6.879	-6.630	-2.175	-3.201	-1.502	-1.462	-8.340	-8.056		-6.693
Ejendomsskatter og forsikring	-5.126	-6.268	-1.729	-1.725	-1.672	-2.466	-7.592	-8.357		-9.889
Fællesudgifter ejerforeninger	-3.790	-3.495	-1.121	-1.310	-1.359	-1.187	-4.977	-4.660		-3.327
Forbrugsudgifter	-1.714	-2.123	-738	-460	-515	-554	-2.268	-2.831		-2.799
Vicevært, renholdelse m.v.	-1.978	-2.051	-822	-530	-626	-682	-2.660	-2.798		-2.741
Tab på lejedebitorer	-3.510	0	-2.002	-380	-1.128	0	-3.510	0		-719
Hensat til tab på lejedebitorer	2.628	-598	1.360	178	1.090	-199	2.429	-797		-785
Inkasso- og advokat	-42	-150	0	-14	-28	-50	-92	-200		-161
Administrator	-2.304	-2.377	-870	-696	-738	-738	-3.042	-3.170		-3.076
Gebyrer og div omk.	-295	-234	-79	-88	-128	-87	-382	-313		-254
Driftsomk.	-23.010	-23.926	-8.176	-8.228	-6.607	-7.425	-30.435	-31.182	-2%	-30.444
Nettolejeindtægter	55.520	55.775	19.067	17.942	18.511	18.531	74.051	75.006	-1%	78.545
Management fee	-7.103	-7.279	-2.347	-2.424	-2.333	-2.399	-9.502	-9.679		-9.904
Regnskab og revision	-340	-366	-111	-108	-121	-108	-447	-473		-451
Bestyrelse	-272	-286	-91	-91	-91	-91	-362	-382		-359
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-404	-349	-252	-84	-68	-241	-645	-466		-277
Administration	-8.118	-8.280	-2.800	-2.706	-2.612	-2.839	-10.957	-11.000	0%	-10.991
Resultat før finansielle poster	47.402	47.494	16.267	15.236	15.899	15.692	63.094	64.006	-1%	67.554
Renteindtægter, indlån	72	0	68	1	2	0	72	0		7
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-28.121	-26.343	-10.595	-8.890	-8.635	-8.472	-36.593	-34.683		-36.870
Renteswap, renter modtaget	4.158	4.197	1.406	1.406	1.345	1.345	5.503	5.537		4.882
Renteswap, renter betalt	-1.412	-1.418	-473	-467	-473	-473	-1.885	-1.890		-1.890
Øvrige finansielle poster	-797	0	-758	0	-39	0	-797	0		87
Finansielle poster - netto	-26.101	-23.564	-10.352	-7.950	-7.800	-7.600	-33.701	-31.036	9%	-33.784
Ordinært resultat	21.301	23.930	5.915	7.287	8.099	8.092	29.393	32.970	-11%	33.770
i % af egenkapital	2,05%	2,30%	0,57%	0,70%	0,78%	0,78%	2,83%	3,17%		3,10%
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	0	0	0	0	0		-45.471
Gevinst/tab ved salg af lejligheder	2.105	3.917	0	955	1.150	2.416	4.521	5.875		845
Gevinst/tab ved salg af ejendomme	-320	-514	-850	530	0	0	-320	-514		0
Kurstab ved indfrielse af prioritetsgæld	-49	-133	-179	0	130	0	-49	-133		0
Særlige poster i alt	1.736	3.270	-1.029	1.485	1.280	2.416	4.152	5.229	-21%	-44.626
Resultat før skat	23.037	27.201	4.886	8.772	9.379	10.508	33.545	38.199	-12%	-10.856
i % af egenkapital	2,22%	2,62%	0,47%	0,84%	0,90%	1,01%	3,23%	3,68%		-1,00%
Skat	981	-659	279	794	-92	327	1.308	-879		1.641
Periodens resultat	24.018	26.541	5.165	9.566	9.288	10.835	34.854	37.320	-7%	-9.215
i % af egenkapital	2,31%	2,55%	0,50%	0,92%	0,89%	1,04%	3,36%	3,59%		-0,84%

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

Management fee beregnes som: 0,4% af gennemsnitlig balancesum ultimo aktuel hhv. sidste periode.

Core Bolig VII

3. kvartal 2024

BALANCE (DKK '000)	År til dato		2024				2023	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget	(31/12)
AKTIVER		(Budget)				(Forecast)		
Investeringsejendomme - primo	2.396.800	2.396.800	2.396.800	2.396.800	2.396.800	2.396.800	2.396.800	2.434.000
Tilgange, modernisering og ombygninger	3.338	8.169	717	2.090	3.338	6.727	9.338	10.651
Afgange	-91.719	-93.946	-83.800	-87.766	-91.719	-97.997	-99.018	-2.381
Værdireg. til dagsværdi	0	0	0	0	0	0	0	-45.471
Investeringsejendomme	2.308.419	2.311.023	2.313.717	2.311.123	2.308.419	2.305.530	2.307.120	2.396.800
Tilgodehavende leje	1.183	3.887	2.525	2.257	1.183	1.183	3.887	4.039
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-310	-2.787	-1.579	-1.400	-310	-509	-2.787	-2.940
Lejetilgodehavender	873	1.099	947	857	873	674	1.099	1.099
Renteswap, markedsværdi	3.426	2.800	6.496	6.380	3.426	2.553	1.932	5.579
Andre tilgodehavender	8.957	2.675	6.810	7.451	8.957	4.405	4.405	4.407
Selskabskat/ udskudt skatteaktiv	2.725	1.084	2.023	2.817	2.725	0	1.100	923
Periodeafgrænsningsposter	2.524	2.825	796	1.040	2.524	605	605	607
Andre tilgodehavender	17.631	9.385	16.125	17.688	17.631	7.563	8.042	11.515
Likvide beholdninger	12.416	0	20.033	8.315	12.416	12.088	8.840	3.124
Aktiver i alt	2.339.339	2.321.507	2.350.821	2.337.984	2.339.339	2.325.855	2.325.101	2.412.539

PASSIVER	År til dato		2024				2023	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget	(31/12)
		(Budget)				(Forecast)		
Kommanditiekapital	64.315	64.315	64.315	64.315	64.315	64.315	64.315	64.315
Overført resultat tidligere år og frie reserver	974.530	974.530	974.530	974.530	974.530	974.530	974.530	1.026.364
Overført årets resultat og poster på EK	24.018	26.541	5.165	14.731	24.018	34.854	37.320	-9.215
Værdireg. mv. renteswap	-2.154	-2.779	916	801	-2.154	-3.026	-3.647	-5.167
Skat af dagsværdireguleringer	474	611	-202	-176	474	666	802	1.137
Betalt udbytte	-33.444	-33.444	0	-33.444	-33.444	-33.444	-33.444	-38.589
Egenkapital	1.027.740	1.029.775	1.044.725	1.020.757	1.027.740	1.037.894	1.039.876	1.038.845
Udskudt skat	108.738	108.600	109.413	109.388	108.738	108.546	108.409	109.212
Lovpligtig hensættelse til vedligehold	3.141	3.021	3.026	3.095	3.141	3.141	3.021	3.021
Hensatte forpligtelser	111.879	111.621	112.439	112.482	111.879	111.687	111.430	112.232
Ansvarlige lån fra komplementarer	100	100	100	100	100	100	100	100
Realkreditlån	1.137.107	1.131.688	1.142.967	1.141.975	1.137.107	1.131.789	1.127.474	1.203.091
Langfristet gæld	1.137.207	1.131.788	1.143.067	1.142.075	1.137.207	1.131.889	1.127.574	1.203.191
Bankkreditter	11.009	1.788	3.651	10.339	11.009	0	0	12.051
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.996	1.975	2.118	3.043	2.996	1.810	1.810	1.811
Varmeregnskaber	880	1.800	1.410	364	880	2.085	2.085	2.083
Deposita og forudbetalt leje	39.140	40.976	39.785	39.607	39.140	39.140	40.976	40.976
Anden gæld	8.489	1.785	3.626	9.315	8.489	1.350	1.350	1.350
Kortfristet gæld	62.513	48.324	50.590	62.669	62.513	44.385	46.221	58.270
Passiver i alt	2.339.339	2.321.507	2.350.821	2.337.984	2.339.339	2.325.855	2.325.101	2.412.539

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	1.027.740	1.044.725	1.020.757	1.027.740	1.037.894	1.038.845
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	2.652	23.739	17.624	2.652	2.438	14.793
Performance fee	-18.795	-18.955	-18.955	-18.795	-18.674	-18.955
1.011.597	1.049.509	1.019.426	1.011.597	1.021.658	1.034.683	

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	79.899	81.219	79.356	79.899	80.688	80.762
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	78.644	81.591	79.253	78.644	79.426	80.439
Loan to Value**	49%	48%	49%	49%	49%	50%

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

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