

Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab

Regnskabsrapport for 1. halvår 2024

Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for 1. halvår udgør 25,7 mio. DKK mod budgetteret 29,5 mio. DKK. Resultatet svarer til et afkast på 1,6% af egenkapitalen.

Lejeindtægterne andrager 90 mio. DKK, hvilket er 1,3 mio. DKK lavere end budgetteret, hvilket primært skyldes højere tomgang end budgetteret.

De samlede driftsomkostninger er 30,2 mio. DKK, hvilket er 2,2 mio. DKK højere end budgetteret. Afvigelsen skyldes primært hensættelser til tab på lejetilgodehavender og forbrugsudgifter Dambakken og Stadionvej. Der har i 1. halvår været ekstraordinære udgifter vedr. større vedligeholdelsesarbejder for ejendommen Elmely for 0,7 mio. DKK.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab m.m., er på 8,3 mio. DKK, hvilket er 0,1 mio. DKK lavere end budgetteret.

Nettorenteutgifterne udgør 25,9 mio. DKK, hvilket er 0,7 mio. DKK højere end budgetteret. Afvigelsen kan henføres til konvertering af lån med kort rente til F5 lån.

Særlige poster

Værdiansættelse af ejendomme

Der er pr. 30. juni 2024 foretaget vurdering af alle ejendommene, hvilket har medført en positiv værdiregulering på 15 mio. DKK.

Salg af ejerlejligheder og kurstab

Der er solgt 8 ejerlejligheder med overtagelse i 1. halvår. Der er realiseret en avance på 3,5 mio. DKK i forhold til bogført værdi.

Kurstab og omkostninger samt aktiverede låneomkostninger for CIBOR-3 lån, der er omlagt til F5 lån, er udgiftsført for 3,1 mio. DKK.

Resultat for 1. halvår 2024

Resultatet før skat for 1. halvår udgør 40,8 mio. DKK, svarende til 2,5% af egenkapitalen.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Værdiregulering af realkreditlån

Som følge af rentefaldet i slutningen af 1. halvår er den urealiserede kursgevinst i løbet af første halvår faldet med små 2,1 mio. DKK efter at været steget i første kvartal. Faldet har påvirket afkastet negativt med 0,1%.

De udgiftsførte låneomkostninger har omvendt påvirket kursreguleringen positivt med 3,1 mio. DKK. Nettopåvirkningen er 1,1 mio. DKK for 1. halvår.

Pr. 30. juni 2024 er der hermed en positiv kursregulering af prioritetsgælden på 42,1 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 sker i årene 2027 og 2028.

Ordinært resultat

	Regnskab 1. halvår 2024	Forecast 2024	Regnskab 2023
I % af egenkapital primo året	1,6%	3,0%	3,5%

Lejetomgang

	Juni 2024	December 2023
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	0,9%	0,7%

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	Juni 2024	2023
Kommanditaktieselskab		
Vejledende aktiekurs ultimo	81.230 DKK	81.997 DKK
Samlet afkast i %	2,7%	-2,2%
Investoraktieselskaber		
Vejledende aktiekurs ultimo (gennemsnit)	74.595 DKK*	75.410 DKK*
Samlet afkast i %	2,4%	-2,1%

* 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 der er hensat til udskudt skat.

Udvikling i aktiekursen for investoraktieselskaberne

Den vejledende aktiekurs kan opgøres til 74.595 DKK pr. 30. juni 2024. Der er i 2. kvartal udbetalt udbytte på mellem 2.550 og 2.800 DKK pr. aktie for investorselskaberne.

Forventninger til 2024

Der forventes for 2024 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på ca. 48 mio. DKK, svarende til 3,0% af egenkapitalen.

Mængden af ejerlejlighedssalg forventes at stige i 2024, og der forventes et resultat efter skat mellem 75-85 mio. DKK. Ejerlejlighedssalgene sker, når den opnåede pris er så høj, at afkastet ved forsat udlejning bliver for lavt.

De realiserede ejerlejlighedssalg er sket med en mark-up på knap 39 % ift. bogført værdi.

Der er i skrivende stund, udover de 8 lejligheder der er solgt i 1. halvår, underskrevet købsaftaler på 12 ejerlejligheder, hvoraf 8 er med overtagelse i 3. kvartal. Af det indregnede salg i 2. halvår er 83% allerede underskrevne købsaftaler.

Core Bolig VIII

2. kvartal 2024

RESULTATOPGØRELSE (DKK '000)	År til dato							2023		
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget	Δ	
		(Budget)			(Forecast)	(Forecast)				
Lejeindtægter - bolig	86.575	87.822	43.303	43.273	43.479	43.210	173.265	174.695	173.520	
Lejeindtægter - erhverv	2.032	2.038	1.114	918	963	963	3.958	4.076	4.269	
Lejeindtægter - anden	1.409	1.271	756	652	635	635	2.679	2.541	2.772	
Lejeindtægter	90.016	91.130	45.173	44.843	45.077	44.808	179.901	181.313	-1%	180.561
Vedligehold	-5.315	-4.478	-2.324	-2.991	-2.827	-3.493	-11.635	-8.955	-9.272	
Ejendomsskatter og forsikring	-6.946	-6.482	-3.415	-3.531	-3.326	-3.326	-13.598	-12.964	-13.898	
Fællesudgifter ejerforeninger	-9.031	-9.367	-4.624	-4.407	-4.318	-4.252	-17.601	-18.544	-17.659	
Forbrugsudgifter	-2.091	-1.743	-1.103	-988	-871	-871	-3.834	-3.485	-4.394	
Vicevært, renholdelse m.v.	-2.323	-1.793	-1.303	-1.019	-896	-896	-4.115	-3.585	-3.939	
Tab på lejedebitorer	-418	0	-220	-197	0	0	-418	0	-433	
Hensat til tab på lejedebitorer	-454	-537	-229	-225	-268	-268	-990	-1.073	-423	
Inkasso- og advokat	-91	-60	-19	-73	-30	-30	-152	-121	-326	
Administrator	-3.381	-3.394	-1.755	-1.626	-1.697	-1.697	-6.775	-6.789	-6.642	
Gebyrer og div omk.	-183	-180	-136	-47	-90	-90	-363	-360	-469	
Driftsomk.	-30.232	-28.033	-15.128	-15.103	-14.324	-14.924	-59.480	-55.875	6%	-57.455
Nettolejeindtægter	59.784	63.098	30.044	29.740	30.753	29.885	120.422	125.437	-4%	123.107
Management fee	-7.623	-7.615	-3.815	-3.808	-3.808	-3.799	-15.230	-15.212	-15.304	
Regnskab og revision	-210	-230	-105	-105	-105	-105	-421	-441	-462	
Bestyrelse	-194	-182	0	-194	0	-194	-388	-364	-384	
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-223	-378	-103	-120	-238	-124	-584	-642	-652	
Administration	-8.250	-8.405	-4.024	-4.226	-4.151	-4.221	-16.623	-16.658	0%	-16.801
Resultat før finansielle poster	51.534	54.692	26.021	25.514	26.602	25.663	103.799	108.780	-5%	106.305
Renteindtægter, indlån	68	67	37	31	33	33	134	133	206	
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-25.544	-25.217	-12.745	-12.799	-15.011	-14.721	-55.275	-54.687	-48.545	
Øvrige finansielle poster	-391	0	-257	-134	0	0	-391	0	39	
Finansielle poster - netto	-25.866	-25.150	-12.964	-12.902	-14.978	-14.688	-55.532	-54.554	2%	-48.300
Ordinært resultat	25.668	29.542	13.057	12.611	11.624	10.975	48.267	54.225	-11%	58.005
i % af egenkapital	1,58%	1,82%	0,80%	0,78%	0,72%	0,68%	2,97%	3,34%	3,46%	
Ejendomme, værdireguleringer	14.986	0	0	14.986	0	0	14.986	0	-35.913	
Gevinst/tab ved salg af lejligheder	3.515	7.238	655	2.859	6.264	10.087	19.866	16.175	1.344	
Kurstab/ gev., førtidig indfrielse af prioritetsgæld	-3.072	-145	-37	-3.035	-2.128	-182	-5.382	-444	0	
Særlige poster i alt	15.429	7.093	619	14.810	4.136	9.904	29.470	15.730	87%	-34.569
Resultat før skat	41.097	36.635	13.676	27.422	15.760	20.880	77.737	69.956	11%	23.436
i % af egenkapital	2,53%	2,26%	0,84%	1,69%	0,97%	1,29%	4,79%	4,31%	1,40%	
Skat	-250	-250	-125	-125	-125	-125	-500	-500	4.157	
Periodens resultat	40.847	36.385	13.551	27.297	15.635	20.755	77.237	69.456	11%	27.594
i % af egenkapital	2,52%	2,24%	0,84%	1,68%	0,96%	1,28%	4,76%	4,28%	1,65%	

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 VIII

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	3.797.100	3.797.100	3.797.100	3.797.100	3.797.100	3.797.100	3.797.100	3.828.200
Tilgange, anskaffelsessummer og omk.	5	0	319	5	5	5	0	96
Tilgange, modernisering og ombygninger	9.073	9.570	3.956	9.073	12.628	19.223	19.140	8.294
Afgange	-19.086	-18.985	-6.769	-19.086	-43.549	-64.801	-43.021	-3.577
Værdireg. til dagsværdi	14.986	-5.217	0	14.986	14.986	14.986	-12.486	-35.913
Investeringsejendomme	3.802.078	3.782.469	3.794.606	3.802.078	3.781.171	3.766.514	3.760.733	3.797.100
Tilgodehavende leje	2.875	2.394	3.158	2.875	3.000	3.000	2.394	2.394
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-2.104	-1.651	-1.879	-2.104	-2.104	-2.104	-1.651	-1.651
Lejetilgodehavender	771	743	1.279	771	896	896	743	743
Andre tilgodehavender	7.653	4.970	5.759	7.653	4.970	4.970	4.970	4.970
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	826	826	826	826	826	826	826	826
Periodeafgrænsningsposter	2.767	424	4.272	2.767	3.241	0	0	291
Andre tilgodehavender	11.247	6.220	10.857	11.247	9.037	5.796	5.796	6.087
Likvide beholdninger	5.483	3.552	7.133	5.483	7.008	27.397	21.632	2.806
Aktiver i alt	3.819.579	3.792.984	3.813.874	3.819.579	3.798.111	3.800.602	3.788.905	3.806.736

PASSIVER	År til dato		2023				Budget	(31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
		(Budget)			(Forecast)	(Forecast)		
Kommanditiekapital	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Overført resultat tidligere år og frie reserver	1.122.685	1.122.685	1.122.685	1.122.685	1.122.685	1.122.685	1.122.685	1.175.091
Overført årets resultat og poster på EK	40.847	36.385	13.551	40.847	56.482	77.237	69.456	27.594
Betalt udbytte	-56.500	-60.000	0	-56.500	-56.500	-56.500	-60.000	-80.000
Egenkapital	1.607.032	1.599.070	1.636.236	1.607.032	1.622.667	1.643.422	1.632.141	1.622.685
Udskudt skat	11.991	11.491	11.866	11.991	12.116	12.241	11.241	11.741
Lovpligtig hensættelse til vedligehold	4.024	3.892	3.994	4.024	4.024	4.024	3.892	3.892
Hensatte forpligtelser	16.015	15.382	15.859	16.015	16.140	16.265	15.132	15.632
Ansvarlige lån fra komplementarer	100	100	100	100	100	100	100	100
Realkreditlån	2.079.939	2.074.961	2.059.151	2.079.939	2.073.465	2.063.376	2.058.062	2.061.634
Langfristet gæld	2.080.039	2.075.061	2.059.251	2.080.039	2.073.565	2.063.476	2.058.162	2.061.734
Bankkreditter	28.253	10.000	13.675	28.253	0	0	0	20.712
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.856	2.175	6.672	5.856	5.500	5.500	2.175	2.175
Selskabsskat	0	0	2	0	0	0	0	2
Varmeregnskaber	645	2.061	2.625	645	1.000	1.000	2.061	2.061
Deposita og forudbetalt leje	65.389	65.579	65.720	65.389	65.389	65.389	65.579	65.579
Anden gæld	16.350	23.656	13.833	16.350	13.850	5.550	13.656	16.156
Kortfristet gæld	116.493	103.470	102.528	116.493	85.739	77.439	83.470	106.684
Passiver i alt	3.819.579	3.792.984	3.813.874	3.819.579	3.798.111	3.800.602	3.788.905	3.806.736

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	1.607.032	1.636.236	1.607.032	1.622.667	1.643.422	1.622.685
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	42.147	46.698	42.147	40.326	36.377	41.079
Performance fee	-24.575	-23.826	-24.575	-24.575	-24.575	-23.826
	1.624.604	1.659.108	1.624.604	1.638.418	1.655.224	1.639.938

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	80.352	81.812	80.352	81.133	82.171	81.134
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	81.230	82.955	81.230	81.921	82.761	81.997
Loan to Value**	54%	53%	54%	54%	54%	54%

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

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