

Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab

Regnskabsrapport for 2024

Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for 2024 udgør 45,4 mio. DKK mod budgetteret 54,2 mio. DKK. Resultatet svarer til et afkast på 2,8% af egenkapitalen.

Lejeindtægterne andrager 180,1 mio. DKK, hvilket er 1,2 mio. DKK lavere end budgetteret. Dette skyldes primært højere tomgang end budgetteret i 1. halvår samt store nedvarslinger af leje som følge af lavere ejendomsskatter i 2024 på udvalgte ejendomme.

De samlede driftsomkostninger er 61,7 mio. DKK, hvilket er 5,8 mio. DKK højere end budgetteret. Afvigelsen skyldes hovedsageligt højere vedligeholdelsesomkostninger, båret af ekstraordinær opkrævning fra Elmely og Vejlesøparken.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property, regnskab m.m., er på 16,8 mio. DKK, hvilket er 0,1 mio. DKK højere end budget.

Nettorenteudgifterne udgør 56,2 mio. DKK, hvilket er 1,7 mio. DKK højere end budgetteret. Afvigelsen kan henføres til konvertering af lån med kort rente til F5 lån.

Særlige poster

Værdiansættelse af ejendomme

Årets værdiregulering af ejendomme udgør 107,9 mio. DKK, svarende til 2,9%.

Salg af ejerlejligheder og kurstab

Der er solgt 31 ejerlejligheder med overtagelse i 2024. Der er realiseret en avance på 21,7 mio. DKK i forhold til bogført værdi.

Kurstab og udgiftsførelse af aktiverede låneomkostninger for CIBOR-3 lån, der er omlagt til F5 lån, udgør 5,1 mio. DKK.

Resultat for 2024

Resultatet før skat for 2024 udgør 169,8 mio. DKK, hvilket svarer til 10,5% af egenkapitalen primo. Resultatet anses for tilfredsstillende.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Værdiregulering af realkreditlån

Som følge af rentefaldet især i 2024 er den urealiserede kursgevinst i 2024 faldet med 45,7 mio. DKK. Faldet har påvirket afkastet negativt med 2,8%. De udgiftsførte låneomkostninger har omvendt påvirket kursreguleringen positivt med 5,1 mio. DKK.

Pr. 31. december 2024 er der hermed en negativ kursregulering af prioritetsgælden på 4,6 mio. DKK målt i forhold til kursen ved lånenes optagelse. Dette kurstab 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 2024	Budget 2024	Regnskab 2023
I % af egenkapital primo året	2,8%	3,3%	3,5%

Lejetomgang

	December 2024	December 2023
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	1,3%	0,7%

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	2024	2023
Kommanditaktieselskab		
Vejledende aktiekurs ultimo	85.054 DKK	81.997 DKK
Samlet afkast i %	7,2%	-2,2%
Investoraktieselskaber		
Vejledende aktiekurs ultimo (gennemsnit)	77.451 DKK*	75.410 DKK*
Samlet afkast i %	6,1%	-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 77.451 DKK pr. 31. december 2024.

I Investoraktieselskaberne har bestyrelserne indstillet et udbytte for regnskabsåret 2024 på 2.550-2.600 DKK pr. aktie.

Forventninger til 2025

Ledelsen forventer et samlet resultat før skat på 158 mio. DKK, eller 9,1 % af egenkapitalen. Dette fordeler sig på et ordinært resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet 45 mio. DKK, svarende til 2,6%, og dagsværdireguleringer og gevinster fra salg af ejerlejligheder i niveauet 113 mio. DKK, svarende til 6,5%.

Ejendomsselskabet vil fortsætte frasalget af ejerlejligheder og rækkehuse. Der sælges pt. i ejendommene Vejlesøparken, Elmely, Byporten, Bavnehøj Park, Bellarækkerne, Trylleskoven og Sankt Gertruds Torv i takt med, at de bliver ledige, og der kan opnås attraktive priser. Salgene budgetteres til at give en gevinst på 23 mio. DKK, idet ejerboligerne forventes solgt til noget over valuarvurderingerne.

Der forventes en dagsværdiregulering af ejendommene på 90 mio. DKK. Den estimerede dagsværdiregulering er baseret på de forventede nettolejestigninger og et uændret afkastkrav.

Dermed forventes et samlet resultat før skat på 158 mio. DKK, svarende til 9,1% af egenkapitalen.

Core Bolig VIII

4. kvartal 2024

RESULTATOPGØRELSE

(DKK '000)

	År til dato						2023		Δ
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget	
		(Budget)							
Lejeindtægter - bolig	172.550	174.695	43.303	43.273	42.982	42.993	172.550	174.695	173.520
Lejeindtægter - erhverv	3.875	4.076	1.114	918	931	912	3.875	4.076	4.269
Lejeindtægter - anden	3.670	2.541	756	652	1.193	1.068	3.670	2.541	2.772
Lejeindtægter	180.095	181.313	45.173	44.843	45.106	44.973	180.095	181.313	-1%
Vedligehold	-12.437	-10.555	-2.324	-2.991	-3.662	-3.460	-12.437	-10.555	-9.272
Ejendomsskatter og forsikring	-13.604	-12.964	-3.415	-3.531	-3.426	-3.232	-13.604	-12.964	-13.898
Fællesudgifter ejerforeninger	-19.267	-16.944	-4.624	-4.407	-4.770	-5.466	-19.267	-16.944	-17.659
Forbrugsudgifter	-3.864	-3.485	-1.103	-988	-1.033	-739	-3.864	-3.485	-4.394
Vicevært, renholdelse m.v.	-3.741	-3.585	-1.303	-1.019	-863	-556	-3.741	-3.585	-3.939
Tab på lejedebitorer	-781	0	-220	-197	-257	-107	-781	0	-433
Hensat til tab på lejedebitorer	-460	-1.073	-229	-225	252	-258	-460	-1.073	-423
Inkasso- og advokat	-255	-121	-19	-73	-126	-37	-255	-121	-326
Administrator	-6.641	-6.789	-1.755	-1.626	-1.626	-1.635	-6.641	-6.789	-6.642
Gebyrer og div omk.	-621	-360	-136	-47	-143	-294	-621	-360	-469
Driftsomk.	-61.672	-55.875	-15.128	-15.104	-15.655	-15.785	-61.672	-55.875	10%
Nettolejeindtægter	118.423	125.437	30.044	29.739	29.451	29.189	118.423	125.437	-6%
Management fee	-15.316	-15.212	-3.815	-3.808	-3.819	-3.874	-15.316	-15.212	-15.304
Regnskab og revision	-488	-441	-105	-105	-120	-157	-488	-441	-462
Bestyrelse	-387	-364	0	-194	0	-194	-387	-364	-384
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-609	-642	-103	-120	-210	-176	-609	-642	-652
Administration	-16.800	-16.658	-4.024	-4.226	-4.149	-4.402	-16.800	-16.658	1%
Resultat før finansielle poster	101.623	108.780	26.021	25.513	25.302	24.787	101.623	108.780	-7%
Renteindtægter, indlån	207	133	37	31	19	120	207	133	206
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-56.041	-54.687	-12.745	-12.799	-15.346	-15.151	-56.041	-54.687	-48.545
Øvrige finansielle poster	-398	0	-257	-134	0	-7	-398	0	39
Finansielle poster - netto	-56.231	-54.554	-12.964	-12.902	-15.328	-15.038	-56.231	-54.554	3%
Ordinært resultat	45.391	54.225	13.057	12.611	9.974	9.749	45.391	54.225	-16%
i % af egenkapital	2,80%	3,34%	0,80%	0,78%	0,61%	0,60%	2,80%	3,34%	3,46%
Ejendomme, værdireguleringer	107.853	0	0	14.986	0	92.867	107.853	0	-35.913
Gevinst/tab ved salg af lejligheder	21.704	16.175	655	2.859	13.215	4.975	21.704	16.175	1.344
Kurstab/ gev., førtidig indfrielse af prioritetsgæld	-5.148	-444	-37	-3.035	0	-2.077	-5.148	-444	0
Særlige poster i alt	124.409	15.730	619	14.810	13.215	95.765	124.409	15.730	691%
Resultat før skat	169.800	69.956	13.676	27.421	23.189	105.514	169.800	69.956	143%
i % af egenkapital	10,46%	4,31%	0,84%	1,69%	1,43%	6,50%	10,46%	4,31%	1,40%
Skat	-1.279	-500	-125	-125	-125	-904	-1.279	-500	4.157
Periodens resultat	168.521	69.456	13.551	27.296	23.064	104.610	168.521	69.456	143%
i % af egenkapital	10,39%	4,28%	0,84%	1,68%	1,42%	6,45%	10,39%	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

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	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.	766	0	0	0	0	766	0	96
Tilgange, modernisering og ombygninger	14.479	19.140	4.274	9.078	12.544	14.479	19.140	8.294
Afgange	-90.200	-55.507	-6.769	-19.086	-54.020	-90.200	-55.507	-3.577
Værdireg. til dagsværdi	107.855	0	0	14.986	14.986	107.855	0	-35.913
Investeringsejendomme	3.830.000	3.760.733	3.794.606	3.802.078	3.770.610	3.830.000	3.760.733	3.797.100
Tilgodehavende leje	2.869	2.394	3.158	2.805	2.440	2.869	2.394	2.394
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-2.111	-1.651	-1.879	-2.104	-1.853	-2.111	-1.651	-1.651
Lejetilgodehavender	758	743	1.279	701	587	758	743	743
Andre tilgodehavender	38.450	4.970	5.759	7.653	42.183	38.450	4.970	4.970
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	0	826	826	826	826	0	826	826
Periodeafgrænsningsposter	945	0	4.272	2.779	4.191	945	0	291
Andre tilgodehavender	39.395	5.796	10.857	11.259	47.199	39.395	5.796	6.087
Likvide beholdninger	27.245	21.632	7.133	5.483	10.011	27.245	21.632	2.806
Aktiver i alt	3.897.398	3.788.905	3.813.874	3.819.521	3.828.408	3.897.398	3.788.905	3.806.736

	År til dato						2023	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget	(31/12)
PASSIVER		(Budget)						
Kommanditaktiekapital	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Overført resultat tidligere år og frie reserver	1.122.690	1.122.685	1.122.690	1.122.690	1.122.690	1.122.690	1.122.685	1.175.096
Overført årets resultat og poster på EK	168.521	69.456	13.551	40.847	63.911	168.521	69.456	27.594
Betalt udbytte	-56.500	-60.000	0	-56.500	-56.500	-56.500	-60.000	-80.000
Egenkapital	1.734.711	1.632.141	1.636.241	1.607.037	1.630.101	1.734.711	1.632.141	1.622.690
Udskudt skat	12.194	11.241	11.866	11.991	12.116	12.194	11.241	11.741
Lovpligtig hensættelse til vedligehold	4.082	3.892	3.994	4.024	4.024	4.082	3.892	3.892
Hensatte forpligtelser	16.275	15.132	15.859	16.015	16.140	16.275	15.132	15.632
Ansvarlige lån fra komplementarer	100	100	100	100	100	100	100	100
Realkreditlån	2.062.711	2.058.062	2.059.151	2.079.939	2.077.525	2.062.711	2.058.062	2.061.634
Langfristet gæld	2.062.811	2.058.162	2.059.251	2.080.039	2.077.625	2.062.811	2.058.162	2.061.734
Bankkreditter	5.867	0	13.675	28.253	20.131	5.867	0	20.712
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.305	2.175	6.672	5.868	3.538	3.305	2.175	2.175
Selskabsskat	0	0	2	0	0	0	0	2
Varmeregnskaber	532	2.061	2.625	651	353	532	2.061	2.061
Deposita og forudbetalt leje	64.917	65.579	65.720	65.313	64.667	64.917	65.579	65.579
Anden gæld	8.980	13.656	13.828	16.345	15.854	8.980	13.656	16.151
Kortfristet gæld	83.601	83.470	102.523	116.430	104.542	83.601	83.470	106.679
Passiver i alt	3.897.398	3.788.905	3.813.874	3.819.521	3.828.408	3.897.398	3.788.905	3.806.736

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	1.734.711	1.636.241	1.607.037	1.630.101	1.734.711	1.622.690
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-4.644	46.698	42.147	16.297	-4.644	41.079
Performance fee	-28.978	-23.826	-24.575	-22.888	-28.978	-23.826
	1.701.089	1.659.113	1.624.609	1.623.510	1.701.089	1.639.943

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	86.736	81.812	80.352	81.505	86.736	79.755
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	85.054	82.956	81.230	81.175	85.054	81.997
Loan to Value**	54%	53%	54%	55%	54%	54%

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

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