

Core Bolig VII Kommanditaktieselskab

Regnskabsrapport 2024

For en uddybende beskrivelse henvises til beretningen i årsrapporten.

Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for 2024 blev 28,0 mio. DKK, svarende til 2,7% af egenkapitalen. Dette er 3,0 mio. DKK lavere end budgetteret, primært grundet kurstab ved låneomlægning og stigende bidragssatser.

Lejeindtægterne andrager 104,2 mio. DKK, mod budgetteret 106,2 mio. DKK. Boliglejen er faldet grundet varsling af skatter og afgifter. Dette modsvares af et tilsvarende fald i ejendomsskatter under driftsomkostninger.

De samlede driftsomkostninger er 31,0 mio. DKK, hvilket er 0,2 mio. DKK højere end budgetteret.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property, regnskab, revision m.m., er på 11,1 mio. DKK hvilket er i overensstemmelse med budgettet.

Nettorenteudgifterne udgør 34,2 mio. DKK, hvilket er 3,2 mio. DKK højere end budgetteret, hvilket kan tilskrives låneomlægning og kurstab i forbindelse med salg af erhvervslejemålene i Allé Huset, stigende bidragssatser samt låneomkostninger ved salg af øvrige lejemål.

Særlige poster

Værdiregulering af ejendomme

Årets værdiregulering af ejendomme udgør 55,2 mio. DKK, svarende til 2,9%. Årets værdiregulering kan primært tilskrives lejestigninger.

Salg af ejerboliger og kurstab

Samlet set er det solgt 4 ejerlejligheder i 2024. Avancen på ejerlejlighederne solgt i 2024 udgør 3,2 mio. DKK.

Resultat for 2024

Resultat før skat udgør 86,1 mio. DKK, svarende til 8,3% af egenkapitalen primo.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Værdiregulering af realkreditlån

Primært som følge af renteutviklingen i 2. halvår af 2024 er den urealiserede kursgevinst reduceret med 13,7 mio. DKK i forhold til 2023. Dette har påvirket årets afkast negativt med 1,3%.

Den urealiserede kursgevinst er pr. 31. december 2024 1,1 mio. DKK. 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 2,6 mio. DKK. Denne kursgevinst vil alt andet lige reduceres over tid, og vil forsvinde senest ved udløb pr. 31. december 2026.

Ordinært resultat

	Regnskab 2024	Budget 2024	Regnskab 2023
I % af egenkapital primo året	2,7%	3,2%	3,1%

Lejetomgang,

Ultimo	December 2024	December 2023
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	0,9%	0,3%

Vejledende aktiekurs og samlet afkast,

	31. december 2024	31. december 2023
Kommanditaktieselskab		
Vejledende aktiekurs ultimo	82.719 DKK	80.439 DKK
Samlet afkast i %	6,1%	-3,2%
Investoraktieselskaber		
Vejledende aktiekurs ultimo (gennemsnit)*	78.408 DKK	76.449 DKK
Samlet afkast i %	5,2%	-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.

Udvikling i aktiekursen for investoraktieselskaberne

Den vejledende aktiekurs kan opgøres til 78.408 DKK pr. 31. december 2024.

Afkast på aktien for 2024 kan dermed opgøres til 5,2%.

Forventninger til 2025

Ledelsen forventer et samlet resultat før skat på 88 mio. DKK, eller 7,8% af egenkapitalen. Dette fordeler sig på et ordinært resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet 35 mio. DKK, svarende til 3,1%, og dagsværdireguleringer og gevinster fra salg af ejerlejligheder i niveauet 53 mio. DKK, svarende til 4,6%.

Frasalg af ejerlejligheder og rækkehusene i ejendommene Bellarækkerne, Rungsted Bytorv og Margrethevænget fortsætter uændret og frasælges i takt med, at de bliver ledige. Der er budgetteret med en ejendomsavance på 5 mio. DKK, idet ejerboligerne forventes solgt til noget over valuarvurderingerne, idet valuaren har vurderet ejendommen som udlejningsejendomme. Dette forudsætter en salgs- og fraflytningstakt på niveau med det observerede i 2024.

Der forventes en dagsværdiregulering af ejendommene på 62 mio. DKK. Den estimerede dagsværdiregulering er baseret på de forventede nettolejestigninger og et uændret afkastkrav.

Core Bolig VII

4. kvartal 2024

RESULTATOPGØRELSE (DKK '000)

	År til dato							2023		
	1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget	Δ			
	(Budget)									
Lejeindtægter - bolig	96.785	99.115	24.435	24.586	23.577	24.187	96.785	99.115	96.921	
Lejeindtægter - erhverv	6.935	6.512	2.557	1.519	1.455	1.404	6.935	6.512	11.387	
Lejeindtægter - anden	490	560	251	65	85	89	490	560	681	
Lejeindtægter	104.210	106.187	27.243	26.170	25.118	25.680	104.210	106.187	-2%	108.989
Vedligehold	-8.900	-8.056	-2.175	-3.201	-1.502	-2.021	-8.900	-8.056	-6.693	
Ejendomsskatter og forsikring	-6.961	-8.357	-1.729	-1.725	-1.672	-1.835	-6.961	-8.357	-9.889	
Fællesudgifter ejerforeninger	-5.729	-4.660	-1.121	-1.310	-1.359	-1.939	-5.729	-4.660	-3.327	
Forbrugsudgifter	-2.175	-2.831	-738	-460	-515	-461	-2.175	-2.831	-2.799	
Vicevært, renholdelse m.v.	-2.688	-2.798	-822	-530	-626	-710	-2.688	-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	2.472	-797	1.360	178	1.090	-156	2.472	-797	-785	
Inkasso- og advokat	-59	-200	0	-14	-28	-17	-59	-200	-161	
Administrator	-3.028	-3.170	-870	-696	-738	-724	-3.028	-3.170	-3.076	
Gebyrer og div omk.	-374	-313	-79	-88	-128	-79	-374	-313	-254	
Driftsomk.	-30.952	-31.182	-8.176	-8.228	-6.607	-7.942	-30.952	-31.182	-1%	-30.444
Nettolejeindtægter	73.258	75.006	19.067	17.942	18.511	17.738	73.258	75.006	-2%	78.545
Management fee	-9.366	-9.679	-2.347	-2.346	-2.333	-2.340	-9.366	-9.679	-9.904	
Regnskab og revision	-467	-473	-111	-108	-121	-128	-467	-473	-451	
Bestyrelse	-362	-382	-91	-91	-91	-91	-362	-382	-359	
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-723	-466	-252	-84	-68	-319	-723	-466	-277	
Administration	-10.919	-11.000	-2.800	-2.629	-2.612	-2.878	-10.919	-11.000	-1%	-10.991
Resultat før finansielle poster	62.339	64.006	16.267	15.314	15.899	14.860	62.339	64.006	-3%	67.554
Renteindtægter, indlån	212	0	68	1	2	140	212	0	7	
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-37.100	-34.683	-10.595	-8.890	-8.635	-8.979	-37.100	-34.683	-36.870	
Renteswap, renter modtaget	5.503	5.537	1.406	1.406	1.345	1.345	5.503	5.537	4.882	
Renteswap, renter betalt	-1.895	-1.890	-473	-467	-473	-483	-1.895	-1.890	-1.890	
Øvrige finansielle poster	-908	0	-758	0	-39	-111	-908	0	87	
Finansielle poster - netto	-34.188	-31.036	-10.352	-7.950	-7.800	-8.087	-34.188	-31.036	10%	-33.784
Ordinært resultat	28.151	32.970	5.915	7.364	8.099	6.773	28.151	32.970	-15%	33.770
i % af egenkapital	2,71%	3,17%	0,57%	0,71%	0,78%	0,65%	2,71%	3,17%	3,10%	
Ejendomme, værdireguleringer	55.184	0	0	0	0	55.184	55.184	0	-45.471	
Gevinst/tab ved salg af lejligheder	3.177	5.875	0	955	1.150	1.072	3.177	5.875	845	
Gevinst/tab ved salg af ejendomme	-257	-514	-850	530	0	63	-257	-514	0	
Kurstab ved indfrielse af prioritetsgæld	3	-133	-179	0	130	52	3	-133	0	
Performance fee	-189	0	0	-77	0	-112	-189	0	0	
Særlige poster i alt	57.918	5.229	-1.029	1.408	1.280	56.259	57.918	5.229	#####	-44.626
Resultat før skat	86.069	38.199	4.886	8.772	9.379	63.032	86.069	38.199	125%	-10.856
i % af egenkapital	8,29%	3,68%	0,47%	0,84%	0,90%	6,07%	8,29%	3,68%	-1,00%	
Skat	-3.667	-879	279	794	-92	-4.649	-3.667	-879	1.641	
Periodens resultat	82.402	37.320	5.165	9.566	9.288	58.383	82.402	37.320	121%	-9.215
i % af egenkapital	7,93%	3,59%	0,50%	0,92%	0,89%	5,62%	7,93%	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

4. kvartal 2024

BALANCE

(DKK '000)

	År til dato		2023				Budget	(31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
AKTIVER		(Budget)						
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	3.833	9.338	717	2.090	3.338	3.833	9.338	10.651
Afgange	-98.616	-99.018	-83.800	-87.766	-91.719	-98.616	-99.018	-2.381
Værdireg. til dagsværdi	55.184	0	0	0	0	55.184	0	-45.471
Investeringsejendomme	2.357.200	2.307.120	2.313.717	2.311.123	2.308.419	2.357.200	2.307.120	2.396.800
Tilgodehavende leje	1.581	3.887	2.525	2.257	1.183	1.581	3.887	4.039
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-457	-2.787	-1.579	-1.400	-310	-457	-2.787	-2.940
Lejetilgodehavender	1.124	1.099	947	857	873	1.124	1.099	1.099
Renteswap, markedsværdi	2.566	1.932	6.496	6.380	3.426	2.566	1.932	5.579
Andre tilgodehavender	11.356	4.405	6.810	7.451	8.957	11.356	4.405	4.407
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	745	1.100	2.023	2.817	2.725	745	1.100	923
Periodeafgrænsningsposter	312	605	796	1.040	2.524	312	605	607
Andre tilgodehavender	14.979	8.042	16.125	17.688	17.631	14.979	8.042	11.515
Likvide beholdninger	8.917	8.840	20.033	8.315	12.416	8.917	8.840	3.124
Aktiver i alt	2.382.220	2.325.101	2.350.821	2.337.984	2.339.339	2.382.220	2.325.101	2.412.539

	År til dato		2023				Budget	(31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
PASSIVER		(Budget)						
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	82.402	37.320	5.165	14.731	24.018	82.402	37.320	-9.215
Værdireg. mv. renteswap	-3.014	-3.647	916	801	-2.154	-3.014	-3.647	-5.167
Skat af dagsværdireguleringer	663	802	-202	-176	474	663	802	1.137
Betalt udbytte	-33.444	-33.444	0	-33.444	-33.444	-33.444	-33.444	-38.589
Egenkapital	1.085.452	1.039.876	1.044.725	1.020.757	1.027.740	1.085.452	1.039.876	1.038.845
Udskudt skat	112.056	108.409	109.413	109.388	108.738	112.056	108.409	109.212
Lovpligtig hensættelse til vedligehold	3.239	3.021	3.026	3.095	3.141	3.239	3.021	3.021
Hensatte forpligtelser	115.295	111.430	112.439	112.482	111.879	115.295	111.430	112.232
Ansvarlige lån fra komplementarer	100	100	100	100	100	100	100	100
Realkreditlån	1.129.209	1.127.474	1.142.967	1.141.975	1.137.107	1.129.209	1.127.474	1.203.091
Langfristet gæld	1.129.309	1.127.574	1.143.067	1.142.075	1.137.207	1.129.309	1.127.574	1.203.191
Bankkreditter	8.640	0	3.651	10.339	11.009	8.640	0	12.051
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.295	1.810	2.118	3.043	2.996	1.295	1.810	1.811
Varmeregnskaber	1.741	2.085	1.410	364	880	1.741	2.085	2.083
Deposita og forudbetalt leje	38.554	40.976	39.785	39.607	39.140	38.554	40.976	40.976
Anden gæld	1.934	1.350	3.626	9.315	8.489	1.934	1.350	1.350
Kortfristet gæld	52.164	46.221	50.590	62.669	62.513	52.164	46.221	58.270
Passiver i alt	2.382.220	2.325.101	2.350.821	2.337.984	2.339.339	2.382.220	2.325.101	2.412.539

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	1.085.452	1.044.725	1.020.757	1.027.740	1.085.452	1.038.845
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	1.130	23.739	17.624	2.652	1.130	14.793
Performance fee	-22.571	-18.955	-18.955	-18.795	-22.571	-18.955
	1.064.010	1.049.509	1.019.426	1.011.597	1.064.010	1.034.683

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	84.386	81.219	79.356	79.899	84.386	80.762
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	82.719	81.591	79.253	78.644	82.719	80.439
Loan to Value**	48%	48%	49%	49%	48%	50%

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

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