

# Core Bolig X Kommanditaktieselskab

## Regnskabsrapport for 2020

For en uddybende beskrivelse, henvises til beretningen i Årsrapporten.

### Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for år til dato udgør 3,7 mio. DKK. Resultatet svarer til et afkast på 0,4% af den investerede kapital.

Lejeindtægterne andrager 9,3 mio. DKK.

De samlede driftsomkostninger er 1,8 mio. DKK.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab m.m., er på 2,0 mio. DKK.

Nettorenteudgifterne udgør 1,8 mio. DKK.

### Særlige poster

#### Værdiansættelse af ejendomme

Årets værdiregulering af ejendomme udgør 4,5 mio. DKK, svarende til 2,2%. Ejendomme under opførsel er indregnet til kostpris.

### Resultat for 2020

Resultatet før skat for 2020 udgør 8,3 mio. DKK

Resultatet efter skat udgør 8,3 mio. DKK, svarende til 0,8% af den investerede kapital.

### Udvikling i vejledende aktiekurs

#### Værdiregulering af realkreditlån

Det urealiserede kurstab er år til dato 1,6 mio. DKK. Dette har påvirket afkastet i 2020 negativt med 0,16%.

Pr. 31. december 2020 er der hermed en negativ kursregulering af prioritetsgælden på 1,6 mio. DKK målt i forhold til kursen ved lånenes optagelse.

### Ordinært resultat

	Regnskab 2020
I % af investeret kapital	0,4%

### Lejetomgang

	2020
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	0,0%

### Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	2020
<b>Kommanditaktieselskab</b>	
Vejledende aktiekurs ultimo	50.319 DKK
Samlet afkast i %	0,6%
<b>Investoraktieselskaber</b>	
Vejledende aktiekurs ultimo (gennemsnit)	50.197 DKK*
Samlet afkast i %	0,4%

\* 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 50.197 DKK pr. 31. december 2020.

Afkastet på aktien for 2020 kan dermed opgøres til 0,4%.

I investoraktieselskaberne indstilles der ikke til udbytte for regnskabsåret 2020.

### Forventninger til 2021

Driften forventes i 2021 kun at omfatte Ejendommen Munkeengen, hvorfor der kun forventes et begrænset resultat.

Projekterne, Dolomithusene og Kocksvej forventes at blive færdige til udlejning ultimo 2021. Dermed vil 15% af den samlede portefølje være i drift i slutningen af året. De resterende projekter forventes færdige løbende i årene 2022-2024. Den samlede investeringsvolumen er på 3 mia. DKK.

**Core Bolig X**

01.10.2019 - 31.12.2020

**RESULTATOPGØRELSE**

(DKK '000)

Ar til dato

Lejeindtægter - bolig	9.336
Lejeindtægter - erhverv	0
Lejeindtægter - anden	7
<b>Lejeindtægter</b>	<b>9.343</b>
Vedligehold	-367
Ejendomsskatter og forsikring	-326
Fællesudgifter ejerforeninger	-250
Forbrugsudgifter	-156
Vicevært, renholdelse m.v.	-275
Tab på lejedebitorer	-23
Hensat til tab på lejedebitorer	0
Inkasso- og advokat	-36
Administrator	-234
Gebyrer og div omk.	-89
<b>Driftsomk.</b>	<b>-1.756</b>
<b>Nettolejeindtægter</b>	<b>7.587</b>
Management fee	-1.471
Regnskab og revision	-259
Bestyrelse	0
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-299
<b>Administration</b>	<b>-2.029</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>5.558</b>
Renteindtægter, indlån	-361
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-1.459
Øvrige finansielle poster	0
<b>Finansielle poster - netto</b>	<b>-1.821</b>
<b>Ordinært resultat</b>	<b>3.737</b>
i % af investeret kapital	0,37%
Ejendomme, værdireguleringer	4.528
Salg af lejligheder, salgssum - ansk.sum	0
Salg af ejendomme, salgssum - ansk.sum	0
<b>Særlige poster i alt</b>	<b>4.528</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>8.265</b>
i % af investeret kapital	0,83%
Skat	5
<b>Periodens resultat</b>	<b>8.270</b>
i % af investeret kapital	0,83%

Resultat i % af investeret kapital beregnes som; 'Resultat' divideret med 'investeret kapital' (DKK 1000.000.000).

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 X

4. kvartal 2020

BALANCE  
(DKK '000)

År til dato

## AKTIVER

Investeringsejendomme - primo	204.527
Tilgange, anskaffelsessummer og omk.	0
Tilgange, modernisering og ombygninger	44
Værdireg. til dagsværdi	4.528
<b>Investeringsejendomme</b>	<b>209.100</b>
<b>Investeringsejendomme under opførelse</b>	<b>284.806</b>
Tilgodehavende leje	48
Hensat til tab på lejetilgodehavender	0
<b>Lejetilgodehavender</b>	<b>48</b>
Andre tilgodehavender	8.222
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	5
Periodeafgrænsningsposter	19
<b>Andre tilgodehavender</b>	<b>8.245</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>678.843</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.181.042</b>

År til dato

## PASSIVER

Kommanditaktiekapital	500.000
Overført resultat tidligere år og frie reserver	500.000
Overført årets resultat og poster på EK	8.270
<b>Egenkapital</b>	<b>1.008.270</b>
Udskudt skat	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>0</b>
Realkreditlån	132.935
<b>Langfristet gæld</b>	<b>132.935</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.118
Varmeregnskaber	-862
Deposita og forudbetalt leje	3.114
Anden gæld	468
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>39.837</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.181.042</b>

## NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	1.008.270
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-1.578
Performance fee	-317
<b>1.006.375</b>	

## NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	50.413
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	50.319
Loan to Value**	27%

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

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