

# Core Bolig X Kommanditaktieselskab

## Regnskabsrapport for 3. kvartal 2021

### Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for 3. kvartal udgør 5,6 mio. DKK mod budgetteret 6,5 mio. DKK. Resultatet svarer til et afkast på 0,6% af den investerede kapital.

Lejeindtægterne andrager 6,7 mio. DKK, hvilket er som budgetteret. Der er pt. kun én ejendom i drift, idet de 12 projektejendomme, som er erhvervet, først kommer i drift i takt med at de afleveres til udlejning i de kommende år.

De samlede driftsomkostninger er 1,2 mio. DKK, hvilket er som budgetteret.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab m.m., er på 2,7 mio. DKK, hvilket er 0,4 mio. DKK højere end budgetteret.

Nettorenteudgifterne udgør +2,9 mio. DKK, hvilket er 0,5 mio. DKK lavere end budgetteret.

### Særlige poster

#### Værdiansættelse af ejendomme

Der er ikke foretaget værdiregulering af ejendommene i forbindelse med kvartalsregnskabet. Dette sker kun ved årsregnskabet.

#### Investerings ejendomme under opførelse

Investerings ejendomme under opførelse udgør 730 mio. DKK og omfatter projekterne: Kochsvej i Frederiks-sund, Dolomithusene i Ørestaden, A13 i Høje Tåstrup, Kirkebjerg Have i Brøndby samt grundkøb til projekterne, Egedal, Degnejord og småkagegrunden i Helsingør samt ejendommen, Gråbrødre Skole i Roskilde.

### Resultat for 3. kvartal 2021

Resultatet efter skat udgør 5,6 mio. DKK, svarende til 0,6% af egenkapitalen primo.

### Udvikling i vejledende aktiekurs og værdiregulering af realkreditlån

Det urealiserede kurstab er år til dato faldet med 3,7 mio. DKK. Dette har påvirket afkastet i 2021 positivt med 0,4%.

Pr. 30. september 2021 er der hermed en positiv kursregulering af prioritetsgælden på 2,1 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 2035 og 2050.

### Ordinært resultat

	Regnskab 3. kvartal 2021	Forecast 2021	Regnskab 2020
I % af investeret kapital	0,6%	0,9%	0,4%
I % af egenkapital primo året	0,6%	0,9%	0,4%

### Lejetomgang

	September 2021	2020
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal*	0,0%	0,0%

### Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	3. kvartal 2021	2020
<b>Kommanditaktieselskab</b>		
Vejledende aktiekurs ultimo	50.683 DKK	50.319 DKK
Samlet afkast i %	0,9%	0,6%
<b>Investoraktieselskaber</b>		
Vejledende aktiekurs ultimo (gennemsnit)	50.526 DKK*	50.197 DKK*
Samlet afkast i %	0,7%	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.

### Forventninger til 2021

Der forventes for 2021 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på ca. 9,4 mio. DKK, svarende til 0,9% af egenkapitalen eller 0,9% af den investerede Kapital, hvilket er lidt under budgettet.

Der forventes en værdiregulering på ejendommen Kochsvej, som er klar til udlejning pr. 1. december 2021, ligesom der for en række af de øvrige igangværende projekter forventes positive værdireguleringer.

Afleveringen af Dolomithusene i Ørestaden er blevet lidt forsinket og forventes først færdig i løbet af 1. kvartal 2022.

### Budget 2022

Der forventes et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på ca. 30 mio. DKK, svarende til 3,0% af egenkapitalen eller 3,0% af den investerede kapital.

Udover Dolomithusene sker der også aflevering af rækkehusene i Tune over flere etaper i løbet af 2022.

Kocksvej forventes fuldt udlejet fra januar 2022.

## Core Bolig X

## 3. kvartal 2021

## RESULTATOPGØRELSE

(DKK '000)

	År til dato						2020		Δ
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	I alt	Budget	
		(Budget)	(Forecast)						
Lejeindtægter - bolig	6.579	6.596	2.197	2.178	2.204	2.871	9.450	9.467	9.336
Lejeindtægter - erhverv	93	0	0	28	66	0	93	0	0
Lejeindtægter - anden	22	0	9	3	10	0	22	0	7
<b>Lejeindtægter</b>	<b>6.695</b>	<b>6.596</b>	<b>2.207</b>	<b>2.209</b>	<b>2.280</b>	<b>2.871</b>	<b>9.566</b>	<b>9.467</b>	<b>9.343</b>
Vedligehold	-274	-187	-139	-21	-114	-92	-367	-279	-367
Ejendomsskatter og forsikring	-258	-283	-76	-101	-81	-215	-473	-498	-326
Fællesudgifter ejerforeninger	0	0	0	0	0	-50	-50	-50	-250
Forbrugsudgifter	-189	-137	-74	-16	-98	-75	-263	-212	-156
Vicevært, renholdelse m.v.	-299	-315	-83	-138	-79	-150	-449	-465	-275
Tab på lejedebitorer	-19	-99	0	0	-19	-53	-72	-152	-23
Hensat til tab på lejedebitorer	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inkasso- og advokat	0	0	0	0	0	0	0	0	-36
Administrator	-181	-197	-58	-58	-65	-101	-282	-298	-234
Gebyrer og div omk.	-9	0	-3	-2	-4	0	-9	0	-89
<b>Driftsomk.</b>	<b>-1.229</b>	<b>-1.218</b>	<b>-433</b>	<b>-336</b>	<b>-460</b>	<b>-735</b>	<b>-1.964</b>	<b>-1.953</b>	<b>-1.756</b>
<b>Nettolejeindtægter</b>	<b>5.466</b>	<b>5.378</b>	<b>1.774</b>	<b>1.872</b>	<b>1.820</b>	<b>2.135</b>	<b>7.602</b>	<b>7.514</b>	<b>7.587</b>
Management fee	-2.182	-1.896	-872	-738	-572	-429	-2.611	-2.325	-1.471
Regnskab og revision	-270	-338	-82	-88	-99	-113	-382	-450	-259
Bestyrelse	0	0	0	0	0	-175	-175	-175	0
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-253	-36	-73	-64	-116	-50	-303	-48	-299
<b>Administration</b>	<b>-2.704</b>	<b>-2.269</b>	<b>-1.028</b>	<b>-890</b>	<b>-787</b>	<b>-767</b>	<b>-3.471</b>	<b>-2.998</b>	<b>-2.029</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.762</b>	<b>3.109</b>	<b>746</b>	<b>982</b>	<b>1.034</b>	<b>1.369</b>	<b>4.131</b>	<b>4.516</b>	<b>5.558</b>
Renteindtægter, indlån	6.292	6.551	1.425	2.163	2.704	2.894	9.186	9.445	-361
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-3.440	-3.183	-1.398	-1.175	-867	-518	-3.958	-3.701	-1.459
Øvrige finansielle poster	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Finansielle poster - netto</b>	<b>2.852</b>	<b>3.368</b>	<b>27</b>	<b>988</b>	<b>1.837</b>	<b>2.376</b>	<b>5.228</b>	<b>5.745</b>	<b>-1.820</b>
<b>Ordinært resultat</b>	<b>5.614</b>	<b>6.478</b>	<b>774</b>	<b>1.970</b>	<b>2.871</b>	<b>3.745</b>	<b>9.359</b>	<b>10.261</b>	<b>3.738</b>
i % af investeret kapital	0,56%	0,56%	0,08%	0,20%	0,29%	0,37%	0,94%	1,03%	0,37%
i % af egenkapital	0,56%	0,64%	0,08%	0,20%	0,28%	0,37%	0,93%	1,02%	0,37%
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	0	0	0	0	0	4.528
Salg af lejligheder, salgssum - ansk.sum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Salg af ejendomme, salgssum - ansk.sum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Særlige poster i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.528</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>5.614</b>	<b>6.478</b>	<b>774</b>	<b>1.970</b>	<b>2.871</b>	<b>3.745</b>	<b>9.359</b>	<b>10.261</b>	<b>8.266</b>
i % af egenkapital	0,56%	0,64%	0,08%	0,20%	0,28%	0,37%	0,93%	1,02%	0,83%
Skat	0	0	0	0	0	0	0	0	5
<b>Periodens resultat</b>	<b>5.614</b>	<b>6.478</b>	<b>774</b>	<b>1.970</b>	<b>2.871</b>	<b>3.745</b>	<b>9.359</b>	<b>10.261</b>	<b>8.271</b>
i % af egenkapital	0,56%	0,64%	0,08%	0,20%	0,28%	0,37%	0,93%	1,02%	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

3. kvartal 2021

BALANCE  
(DKK '000)

	År til dato		2021				2020	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget (31/12)	(31/12)
<b>AKTIVER</b>		(Budget)				(Forecast)		
Investeringsejendomme - primo	209.100	209.100	209.100	209.100	209.100	209.100	209.100	204.527
Tilgange, anskaffelsessummer og omk.	0	0	0	0	0	128.538	276.682	0
Tilgange, modernisering og ombygninger	92	0	32	41	92	92	0	44
Afgange	0	0	0	0	0	0	0	0
Værdireg. til dagsværdi	0	0	0	0	0	0	0	4.528
<b>Investeringsejendomme</b>	<b>209.192</b>	<b>209.100</b>	<b>209.132</b>	<b>209.141</b>	<b>209.192</b>	<b>337.730</b>	<b>485.782</b>	<b>209.100</b>
<b>Investeringsejendomme under opførelse</b>	<b>729.912</b>	<b>730.467</b>	<b>413.132</b>	<b>557.625</b>	<b>729.912</b>	<b>819.858</b>	<b>598.281</b>	<b>284.806</b>
Tilgodehavende leje	142	0	16	66	142	0	0	48
Hensat til tab på lejetilgodehavender	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Lejetilgodehavender</b>	<b>142</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>66</b>	<b>142</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>48</b>
Andre tilgodehavender	42.115	7.636	10.894	41.945	42.115	34.722	0	8.222
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	5	0	5	5	5	0	0	5
Periodeafgrænsningsposter	238	0	348	266	238	0	0	19
<b>Andre tilgodehavender</b>	<b>42.358</b>	<b>7.636</b>	<b>11.247</b>	<b>42.216</b>	<b>42.358</b>	<b>34.722</b>	<b>0</b>	<b>8.245</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>208.414</b>	<b>222.912</b>	<b>558.892</b>	<b>378.923</b>	<b>208.414</b>	<b>2.623</b>	<b>93.986</b>	<b>678.843</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.190.018</b>	<b>1.170.116</b>	<b>1.192.419</b>	<b>1.187.970</b>	<b>1.190.018</b>	<b>1.194.932</b>	<b>1.178.049</b>	<b>1.181.042</b>

	År til dato		2021				2020	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget (31/12)	(31/12)
<b>PASSIVER</b>		(Budget)				(Forecast)		
Kommanditaktiekapital	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Overført resultat tidligere år og frie reserver	508.269	508.270	508.270	508.270	508.269	508.270	508.270	500.000
Overført årets resultat og poster på EK	5.614	6.478	774	2.743	5.614	9.359	10.261	8.270
Betalt udbytte	-2.000	0	0	-2.000	-2.000	-2.000	0	0
<b>Egenkapital</b>	<b>1.011.884</b>	<b>1.014.748</b>	<b>1.009.043</b>	<b>1.009.013</b>	<b>1.011.884</b>	<b>1.015.629</b>	<b>1.018.531</b>	<b>1.008.270</b>
Udskudt skat	2.911	0	2.911	2.911	2.911	2.911	0	0
Lovpligtig hensættelse til vedligehold	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>2.911</b>	<b>0</b>	<b>2.911</b>	<b>2.911</b>	<b>2.911</b>	<b>2.911</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ansvarlige lån fra komplementarer	0	0	0	0	0	0	0	0
Realkreditlån	132.348	132.935	132.739	132.544	132.348	132.152	132.935	132.935
Banklån	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Langfristet gæld</b>	<b>132.348</b>	<b>132.935</b>	<b>132.739</b>	<b>132.544</b>	<b>132.348</b>	<b>132.152</b>	<b>132.935</b>	<b>132.935</b>
Bankkreditter	0	0	0	0	0	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.207	0	44.885	39.964	39.207	39.207	0	37.118
Selskabsskat	0	0	0	0	0	0	0	0
Varmeregnskaber	-321	0	-717	-10	-321	-321	0	-862
Deposita og forudbetalt leje	3.700	3.137	3.151	3.231	3.700	5.065	7.287	3.114
Anden gæld	290	19.297	406	317	290	290	19.297	468
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>42.876</b>	<b>22.434</b>	<b>47.725</b>	<b>43.502</b>	<b>42.876</b>	<b>44.240</b>	<b>26.584</b>	<b>39.837</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.190.018</b>	<b>1.170.116</b>	<b>1.192.419</b>	<b>1.187.970</b>	<b>1.190.018</b>	<b>1.194.932</b>	<b>1.178.049</b>	<b>1.181.042</b>

## NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	1.011.884	1.009.043	1.009.013	1.011.884	1.015.629	1.008.270
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	2.085	724	1.269	2.085	2.085	-1.578
Performance fee	-317	-317	-317	-317	-317	-317
	<b>1.013.652</b>	<b>1.009.450</b>	<b>1.009.965</b>	<b>1.013.652</b>	<b>1.017.397</b>	<b>1.006.375</b>

## NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	50.594	50.452	50.451	50.594	50.781	50.413
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	50.683	50.473	50.498	50.683	50.870	50.319
Loan to Value**	14%	21%	17%	14%	11%	27%

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

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