

# Core Bolig IX Kommanditaktieselskab

## Regnskabsrapport 1. kvartal 2022

### Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for år til dato udgør 12,1 mio. DKK, hvilket er på niveau med det budgetterede. Resultatet svarer til et afkast på 1,4% af den investerede kapital.

Lejeindtægterne andrager 30,2 mio. DKK, hvilket er 0,3 mio. DKK over det budgetterede.

De samlede driftsomkostninger er 10,2 mio. DKK, hvilket er 0,2 mio. DKK over budgettet.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab m.m., er på 3,1 mio. DKK, hvilket er på niveau med det budgetterede.

Nettorenteutgifterne udgør 4,8 mio. DKK, svarede til det budgetterede.

### Værdiansættelse af ejendomme

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

Ejendommen Hobrovej er solgt. Der er realiseret tab på 8,1 mio. DKK i forhold til anskaffelsessummen. Der er tilbageført værdiregulering for samme ejendom vedrørende tidligere år for 6,5 mio. DKK

Det igangværende byggeprojekt A12 i Høje-Taastrup er indregnet til kostpris på 202,7 mio. DKK.

### Udvikling i vejledende aktiekurs

#### Værdiregulering af realkreditlån

Som følge af rentestigning i første kvartal, er der en urealiseret kursgevinst på 39,7 mio. DKK mod et urealiseret kursstab 39,1 mio. DKK pr. 31. december 2021. Denne kursregulering på 78,8 mio. DKK har påvirket afkastet i 1. kvartal positivt med 5,6%.

Kursgevinsten på prioritetsgælden målt i forhold til kursen ved lånenes optagelse. Denne kursgevinst vil alt andet lige reduceres over tid, og forsvinder i takt med refinansiering af lånene, som sker i årene 2028-2029.

#### Udvikling i aktiekursen

Den vejledende aktiekurs for investoraktieselskaberne kan opgøres til 69.730 DKK pr. 31. marts 2022. Herfra skal fragå det udbetalte udbytte i april 2022 på mellem 2.250 DKK og 2.300 DKK fra hvert investoraktieselskab.

Afkast på aktien for første kvartal kan opgøres til 6,4%, hvilket skyldes dels det ordinære driftsresultat og dels den betydelige positive værdiregulering på realkreditlånene.

### Ordinært resultat

	1. kvartal 2022	Forecast 2022	Regnskab 2021
I % af investeret kapital	1,4%	5,6%	6,2%
I % af egenkapital primo året	1,0%	3,9%	4,9%

### Lejetomgang

	Marts 2022	December 2021
Tomgang i antal lejemaal i % af samlet antal	0,5%	0,3%

### Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	31. marts 2022	31. december 2021
<b>Kommanditaktieselskab</b>		
Vejledende aktiekurs ultimo	74.318 DKK	69.059 DKK
Samlet afkast i %	7,6%	23,5%
<b>Investoraktieselskaber</b>		
Vejledende aktiekurs ultimo (gennemsnit)*	69.730 DKK	65.530 DKK
Samlet afkast i %**	6,4%	19,2%

\* Aktiekurserne for de forskellige investoraktieselskaber varierer med +/- 100 DKK pga. af 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 2022

Der forventes for 2022 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på ca. 47,6 mio. DKK, svarende til 3,9% af egenkapitalen og 5,6% af den investerede kapital.

Det sidste store byggeprojekt på byggefelt A12 i Høje-Taastrup forventes færdig til udlejning primo 2023.

## Core Bolig IX

1. kvartal 2022

RESULTATOPGØRELSE  
(DKK '000)

	År til dato						2021		Δ	
		(Budget)	1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget		
				(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)				
Lejeindtægter - bolig	24.830	25.015	24.830	25.015	25.015	25.015	99.876	100.061	99.589	
Lejeindtægter - erhverv	4.790	4.463	4.790	4.570	4.570	4.641	18.571	18.244	23.984	
Lejeindtægter - anden	608	336	608	336	336	336	1.616	1.344	3.167	
<b>Lejeindtægter</b>	<b>30.229</b>	<b>29.815</b>	<b>30.229</b>	<b>29.921</b>	<b>29.921</b>	<b>29.992</b>	<b>120.063</b>	<b>119.649</b>	0%	<b>126.739</b>
Vedligehold	-2.080	-2.171	-2.080	-3.315	-3.265	-2.160	-10.820	-10.942	-10.591	
Ejendomsskatter og forsikring	-2.905	-2.827	-2.905	-2.827	-2.827	-2.827	-11.385	-11.306	-11.708	
Fællesudgifter ejerforeninger	-48	-67	-48	-67	-67	-67	-249	-268	-215	
Forbrugsudgifter	-2.090	-1.743	-2.090	-1.743	-1.743	-1.743	-7.318	-6.971	-7.505	
Vicevært, renholdelse m.v.	-1.854	-1.697	-1.854	-1.284	-1.279	-1.279	-5.696	-5.539	-7.252	
Tab på lejede bitorer	-5	-220	-5	-221	-221	-221	-668	-882	-258	
Hensat til tab på lejede bitorer	-69	0	-69	0	0	0	-69	0	-497	
Inkasso- og advokat	0	-50	0	-50	-50	-50	-150	-200	-76	
Administrator	-999	-1.008	-999	-1.008	-1.008	-1.008	-4.023	-4.031	-4.158	
Gebyrer og div omk.	-99	-175	-99	-175	-175	-175	-624	-700	-500	
<b>Driftsomk.</b>	<b>-10.150</b>	<b>-9.956</b>	<b>-10.150</b>	<b>-10.688</b>	<b>-10.634</b>	<b>-9.530</b>	<b>-41.002</b>	<b>-40.840</b>	0%	<b>-42.760</b>
<b>Nettolejeindtægter</b>	<b>20.079</b>	<b>19.858</b>	<b>20.079</b>	<b>19.233</b>	<b>19.287</b>	<b>20.462</b>	<b>79.061</b>	<b>78.809</b>	0%	<b>83.979</b>
Management fee	-2.689	-2.694	-2.689	-2.676	-2.692	-2.717	-10.774	-10.779	-10.398	
Regnskab og revision	-101	-101	-101	-101	-101	-101	-402	-402	-439	
Bestyrelse	-70	-70	-70	-70	-70	-70	-280	-280	-283	
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-286	-93	-286	-93	-93	-363	-834	-640	-446	
<b>Administration</b>	<b>-3.146</b>	<b>-2.957</b>	<b>-3.146</b>	<b>-2.939</b>	<b>-2.955</b>	<b>-3.250</b>	<b>-12.290</b>	<b>-12.101</b>	2%	<b>-11.565</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>16.933</b>	<b>16.901</b>	<b>16.933</b>	<b>16.294</b>	<b>16.332</b>	<b>17.212</b>	<b>66.771</b>	<b>66.708</b>	0%	<b>72.414</b>
Renteindtægter, indlån	57	0	57	0	0	0	57	0	43	
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-4.862	-4.843	-4.862	-4.834	-4.825	-4.816	-19.336	-19.318	-19.789	
Øvrige finansielle poster	0	0	0	0	0	0	0	0	-3	
<b>Finansielle poster - netto</b>	<b>-4.805</b>	<b>-4.843</b>	<b>-4.805</b>	<b>-4.834</b>	<b>-4.825</b>	<b>-4.816</b>	<b>-19.280</b>	<b>-19.318</b>	0%	<b>-19.749</b>
<b>Ordinært resultat</b>	<b>12.128</b>	<b>12.058</b>	<b>12.128</b>	<b>11.460</b>	<b>11.507</b>	<b>12.397</b>	<b>47.492</b>	<b>47.390</b>	0%	<b>52.664</b>
i % af investeret kapital	1,43%	1,42%	1,43%	1,35%	1,35%	1,46%	5,58%	5,57%	6,19%	
i % af egenkapital	0,99%	0,98%	0,99%	0,93%	0,94%	1,01%	3,87%	3,87%	4,94%	
Ejendomme, værdireguleringer	6.524	6.524	6.524	0	0	0	6.524	6.524	148.190	
Salg af lejligheder, salgssum - ansk.sum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Salg af ejendomme, salgssum - ansk.sum	-8.082	-7.497	-8.082	0	0	0	-8.082	-7.497	0	
Kursgevinst ved indfrielse af prioritetsgæld	629	0	629	0	0	0	629	0	0	
<b>Særlige poster i alt</b>	<b>-929</b>	<b>-973</b>	<b>-929</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-929</b>	<b>-973</b>	-5%	<b>148.190</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>11.198</b>	<b>11.085</b>	<b>11.198</b>	<b>11.460</b>	<b>11.507</b>	<b>12.397</b>	<b>46.562</b>	<b>46.417</b>	0%	<b>200.854</b>
i % af egenkapital	0,91%	0,90%	0,91%	0,93%	0,94%	1,01%	3,80%	3,79%	18,86%	
Skat	-798	-646	-798	-677	-677	-703	-2.855	-2.702	-5.982	
<b>Periodens resultat</b>	<b>10.400</b>	<b>10.439</b>	<b>10.400</b>	<b>10.783</b>	<b>10.831</b>	<b>11.694</b>	<b>43.708</b>	<b>43.715</b>	0%	<b>194.872</b>
i % af egenkapital	0,85%	0,85%	0,85%	0,88%	0,88%	0,95%	3,56%	3,57%	18,30%	

Resultat i % af investeret kapital beregnes som; 'Resultat' divideret med 'investeret kapital' (DKK 850.000.000).

Resultat i % af egenkapital beregnes som; 'Resultat' divideret med 'egenkapital' primo året.

Management fee beregnes som: 0,4% af gennemsnitlig balancesum ultimo aktual hhv. sidste periode.

## Core Bolig IX

1. kvartal 2022

BALANCE  
(DKK '000)

	År til dato		År til dato				Budget (31/12)	2021 (31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
<b>AKTIVER</b>		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)		
Investeringsjendomme - primo	2.706.100	2.706.100	2.706.100	2.706.100	2.706.100	2.706.100	2.706.100	2.545.300
Tilgange, anskaffelsessumme og omk.	0	0	0	0	0	0	0	13
Tilgange, modernisering og ombygninger	4.829	8.488	4.829	20.583	41.752	60.870	62.725	12.597
Afgange	-86.524	-80.000	-86.524	-86.524	-86.524	-86.524	-80.000	0
Værdireg. til dagsværdi	6.524	0	6.524	6.524	6.524	6.524	0	148.190
<b>Investeringsjendomme</b>	<b>2.630.929</b>	<b>2.634.588</b>	<b>2.630.929</b>	<b>2.646.683</b>	<b>2.667.852</b>	<b>2.686.970</b>	<b>2.688.825</b>	<b>2.706.100</b>
<b>Investeringsjendomme under opførelse</b>	<b>203.355</b>	<b>233.049</b>	<b>203.355</b>	<b>274.621</b>	<b>293.132</b>	<b>301.280</b>	<b>298.634</b>	<b>172.914</b>
Tilgodehavende leje	1.946	1.680	1.946	1.946	1.946	1.946	1.680	1.680
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-1.134	-1.065	-1.134	-1.134	-1.134	-1.134	-1.065	-1.065
<b>Lejetilgodehavender</b>	<b>812</b>	<b>615</b>	<b>812</b>	<b>812</b>	<b>812</b>	<b>812</b>	<b>615</b>	<b>615</b>
Andre tilgodehavender	9.228	7.672	9.228	3.891	500	3.500	3.500	6.984
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	0	0	0	0	0	0	0	258
Periodeafgrænsningsposter	3.798	5.000	3.798	3.500	5.000	2.000	2.000	714
<b>Andre tilgodehavender</b>	<b>13.025</b>	<b>12.672</b>	<b>13.025</b>	<b>7.391</b>	<b>5.500</b>	<b>5.500</b>	<b>5.500</b>	<b>7.956</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>16.440</b>	<b>2.302</b>	<b>16.440</b>	<b>53</b>	<b>69</b>	<b>343</b>	<b>3.603</b>	<b>4.460</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.864.561</b>	<b>2.883.226</b>	<b>2.864.561</b>	<b>2.929.560</b>	<b>2.967.365</b>	<b>2.994.905</b>	<b>2.997.176</b>	<b>2.892.045</b>

	År til dato		År til dato				Budget (31/12)	2021 (31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
<b>PASSIVER</b>		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)		
Kommanditaktiekapital	424.175	424.175	424.175	424.175	424.175	424.175	424.175	424.175
Overført resultat tidligere år og frie reserver	801.904	801.905	801.904	801.904	801.904	801.904	801.905	640.966
Overført årets resultat og poster på EK	10.400	10.439	10.400	21.183	32.014	43.708	43.715	194.873
Betalt udbytte	0	0	0	-46.659	-46.659	-46.659	-46.659	-33.934
<b>Egenkapital</b>	<b>1.236.479</b>	<b>1.236.519</b>	<b>1.236.479</b>	<b>1.200.603</b>	<b>1.211.434</b>	<b>1.223.127</b>	<b>1.223.135</b>	<b>1.226.080</b>
Udskudt skat	54.649	54.649	54.649	54.649	54.649	54.649	54.649	54.649
Lovpligtig hensættelse til vedligehold	5.405	5.360	5.405	5.405	5.405	5.405	5.360	5.360
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>60.054</b>	<b>60.009</b>	<b>60.054</b>	<b>60.054</b>	<b>60.054</b>	<b>60.054</b>	<b>60.009</b>	<b>60.009</b>
Realkreditlån	1.427.395	1.427.833	1.427.395	1.458.382	1.455.370	1.452.357	1.452.796	1.479.443
<b>Langfristet gæld</b>	<b>1.427.395</b>	<b>1.427.833</b>	<b>1.427.395</b>	<b>1.458.382</b>	<b>1.455.370</b>	<b>1.452.357</b>	<b>1.452.796</b>	<b>1.479.443</b>
Bankkreditter	80.042	92.632	80.042	146.541	185.803	206.254	206.182	63.984
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.146	17.846	14.146	16.857	6.906	4.610	4.610	14.788
Selskabsskat	516	646	516	1.192	1.869	2.572	2.702	0
Varmeregnskaber	1.385	2.061	1.385	1.385	1.385	1.385	2.061	2.061
Deposita og forudbetalt leje	42.478	44.287	42.478	42.478	42.478	42.478	44.287	44.287
Anden gæld	2.067	1.394	2.067	2.067	2.067	2.067	1.394	1.394
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>140.634</b>	<b>158.865</b>	<b>140.634</b>	<b>210.521</b>	<b>240.508</b>	<b>259.367</b>	<b>261.237</b>	<b>126.514</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.864.561</b>	<b>2.883.226</b>	<b>2.864.561</b>	<b>2.929.560</b>	<b>2.967.365</b>	<b>2.994.905</b>	<b>2.997.176</b>	<b>2.892.045</b>

## NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	1.236.479	1.236.479	1.200.603	1.211.434	1.223.127	1.226.080
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	39.709	39.709	39.709	39.709	39.709	-39.051
Performance fee	-15.299	-15.299	-15.299	-15.299	-15.299	-15.299
	<b>1.260.888</b>	<b>1.260.888</b>	<b>1.225.012</b>	<b>1.235.843</b>	<b>1.247.537</b>	<b>1.171.729</b>

## NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	72.876	72.876	70.761	71.399	72.089	72.263
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	74.314	74.314	72.200	72.838	73.527	69.059
Loan to Value**	52%	52%	54%	54%	54%	55%

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

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