

Core Bolig X Kommanditaktieselskab

Regnskabsrapport 1. kvartal 2022

Den ordinære drift

Lejeindtægterne andrager 5,1 mio. DKK, hvilket er som budgetteret. Dolomithusene og de første 22 rækkehuse i Tune blev klar til udlejning pr. 1. marts 2022, og udlejningen er gået hurtigere end budgetteret. Alt er nu udlejet.

De samlede driftsomkostninger er 1,3 mio. DKK, hvilket er 0,3 mio. DKK højere end budgetteret.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab m.m., er på 1,0 mio. DKK, hvilket er 0,3 mio. DKK højere end budgetteret.

Nettorenteindtægterne udgør 2,5 mio. DKK.

Det ordinære resultat for 1. kvartal udgør dermed 5,4 mio. DKK.

Særlige poster

Værdiansættelse af ejendomme

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

Dolomithusene og de første 22 rækkehuse i Tune er blevet færdige i dette kvartal og blevet overført fra investeringsejendomme under opførelse.

Investeringsejendomme under opførelse udgør 798 mio. DKK pr. 31. marts 2022. Dette omfatter projekterne A13 i Høje-Taastrup, Kirkebjerg Have i Brøndby, Egedal By, Degnejord, Gråbrødre Skole, de resterende rækkehuse i Tune, Dommervænget og Småkagegrunden i Helsingør.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Værdiregulering af realkreditlån

Som følge af rentestigninger i første kvartal er det urealiserede kursgevinst steget med 4,3 mio. DKK, hvilket har påvirket afkastet positivt med 0,3%.

Pr. 31. marts 2022 er der hermed en positiv kursregulering af prioritetsgælden på 6,4 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 1.kvt. 2022	Forecast 2022	Regnskab 2021
I % af investeret kapital	0,1%	1,0%	0,1%
I % af egenkapital primo året	0,1%	1,0%	0,1%

Lejetomgang

	Marts 2022	Ultimo 2021
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal*	0,0%	0,0%

* Ekskl. tomgang ved førstegangsudlejning under indkøring af projekter

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	31/3 2022	31/12 2021
Kommanditaktieselskab		
Vejledende aktiekurs ultimo	56.417 DKK	55.935 DKK
Samlet afkast i %	0,9%	11,2%
Investoraktieselskaber		
Vejledende aktiekurs ultimo (gennemsnit)	55.431 DKK*	55.062 DKK*
Samlet afkast i %	0,7%	9,7%

* 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 55.431 DKK pr. aktie den 31. marts 2022.

Afkast på aktien for første kvartal kan opgøres til 0,7%, hvilket kan henføres til overskud på den ordinære drift samt den positive værdiregulering på realkreditlånene.

Forventninger til 2022

Der forventes for 2022 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på ca. 30 mio. DKK, svarende til 2,7% af egenkapitalen eller 3,0% af den investerede kapital.

Opbygningen af hele ejendomsporteføljen på i alt 3 mia. DKK forløber efter planen og forventes afsluttet i 2025.

Core Bolig X

1. kvartal 2022

RESULTATOPGØRELSE
(DKK '000)

	Ar til dato						2021		Δ	
		(Budget)	1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget		
				(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)				
Lejeindtægter - bolig	5.005	5.038	5.005	6.914	7.427	8.377	27.722	27.756	9.209	
Lejeindtægter - erhverv	57	0	57	0	0	0	57	0	155	
Lejeindtægter - anden	24	14	24	62	70	70	226	216	17	
Lejeindtægter	5.086	5.053	5.086	6.975	7.497	8.446	28.005	27.971	0%	9.380
Vedligehold	-69	-147	-69	-188	-197	-219	-674	-752	-306	
Ejendomsskatter og forsikring	-232	-301	-232	-464	-493	-565	-1.753	-1.823	-357	
Fællesudgifter ejerforeninger	-319	-193	-319	-205	-205	-205	-935	-808	0	
Forbrugsudgifter	-288	-109	-288	-138	-140	-148	-714	-535	-210	
Vicevært, renholdelse m.v.	-241	-140	-241	-176	-182	-197	-795	-695	-413	
Tab på lejedebitorer	0	0	0	0	0	0	0	0	-19	
Hensat til tab på lejedebitorer	-30	-18	-30	-23	-23	-23	-98	-85	0	
Inkasso- og advokat	0	-2	0	-4	-4	-4	-11	-13	-1	
Administrator	-105	-146	-105	-187	-192	-207	-691	-732	-301	
Gebyrer og div omk.	-41	-5	-41	-8	-8	-8	-64	-28	-17	
Driftsomk.	-1.326	-1.060	-1.326	-1.392	-1.444	-1.574	-5.735	-5.470	5%	-1.625
Nettolejeindtægter	3.761	3.992	3.761	5.584	6.053	6.872	22.270	22.501	-1%	7.755
Management fee	-747	-549	-747	-669	-694	-716	-2.827	-2.978	-2.720	
Regnskab og revision	-112	-88	-112	-88	-88	-88	-375	-351	-454	
Bestyrelse	0	0	0	-180	0	-180	-360	-360	-200	
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-91	-70	-91	-150	-70	-70	-380	-358	-355	
Administration	-950	-706	-950	-1.087	-852	-1.054	-3.942	-4.048	-3%	-3.729
Resultat før finansielle poster	2.811	3.286	2.811	4.497	5.201	5.818	18.328	18.453	-1%	4.026
Renteindtægter, indlån	3.060	3.873	3.060	3.196	3.716	4.215	14.187	15.527	468	
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-513	-509	-513	-597	-745	-803	-2.658	-3.467	-3.389	
Øvrige finansielle poster	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Finansielle poster - netto	2.547	3.364	2.547	2.599	2.971	3.412	11.528	12.060	-4%	-2.921
Ordinært resultat	5.357	6.650	5.357	7.096	8.172	9.230	29.856	30.513	-2%	1.105
i % af investeret kapital	0,54%	0,54%	0,54%	0,71%	0,82%	0,92%	2,99%	3,05%	0,11%	
i % af egenkapital	0,48%	0,59%	0,48%	0,63%	0,73%	0,82%	2,65%	2,71%	0,11%	
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	0	0	0	0	0	130.145	
Særlige poster i alt	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	130.145
Resultat før skat	5.357	6.650	5.357	7.096	8.172	9.230	29.856	30.513	-2%	131.251
i % af egenkapital	0,48%	0,59%	0,48%	0,63%	0,73%	0,82%	2,65%	2,71%	13,02%	
Skat	0	0	0	0	0	0	0	0	-11.475	
Periodens resultat	5.357	6.650	5.357	7.096	8.172	9.230	29.856	30.513	-2%	119.776
i % af egenkapital	0,48%	0,59%	0,48%	0,63%	0,73%	0,82%	2,65%	2,71%	11,88%	

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

1. kvartal 2022

BALANCE
(DKK '000)

	År til dato		Ar til dato				Budget (31/12)	2021 (31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
AKTIVER		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)		
Investeringsejendomme - primo	367.100	367.100	367.100	367.100	367.100	367.100	367.100	209.100
Tilgange, anskaffelsessummer og omk.	240.390	243.176	240.390	243.176	243.176	396.078	396.078	129.467
Tilgange, modernisering og ombygninger	16	0	16	16	16	16	0	377
Værdireg. til dagsværdi	0	0	0	0	0	0	0	28.156
Investeringsejendomme	607.506	610.276	607.506	610.292	610.292	763.194	763.178	367.100
Investeringsejendomme under opførelse	798.635	856.463	798.635	972.958	1.193.740	1.244.656	1.261.411	914.083
Tilgodehavende leje	135	0	135	135	135	135	0	28
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-30	0	-30	-30	-30	-30	0	0
Lejetilgodehavender	105	0	105	105	105	105	0	28
Andre tilgodehavender	41.641	42.287	41.641	34.005	34.005	34.005	42.287	42.287
Periodeafgrænsningsposter	627	695	627	627	627	627	695	695
Andre tilgodehavender	42.268	42.981	42.268	34.632	34.632	34.632	42.981	42.981
Likvide beholdninger	104.369	22.288	104.369	72.552	79.641	55.935	27.241	8.585
Aktiver i alt	1.552.882	1.532.009	1.552.882	1.690.538	1.918.410	2.098.522	2.094.811	1.332.777

	År til dato		Ar til dato				Budget (31/12)	2021 (31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
PASSIVER		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)		
Kommanditiekapital	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Overført resultat tidligere år og frie reserver	626.046	626.046	626.046	626.046	626.046	626.046	626.046	508.270
Overført årets resultat og poster på EK	5.357	6.650	5.357	12.453	20.626	29.856	30.513	119.776
Betalt udbytte	0	0	0	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000
Egenkapital	1.131.403	1.132.696	1.131.403	1.136.499	1.144.671	1.153.901	1.154.559	1.126.046
Udskudt skat	23.571	23.571	23.571	23.571	23.571	23.571	23.571	23.571
Hensatte forpligtelser	23.571	23.571	23.571	23.571	23.571	23.571	23.571	23.571
Realkreditlån	327.096	322.832	327.096	371.197	370.897	370.597	377.234	132.219
Langfristet gæld	327.096	322.832	327.096	371.197	370.897	370.597	377.234	132.219
Bankkreditter	11.541	0	11.541	100.000	320.000	490.000	484.243	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	48.450	43.278	48.450	48.450	48.450	48.450	43.278	43.278
Varmeregnskaber	-431	-283	-431	-431	-431	-431	-283	-283
Deposita og forudbetalt leje	10.266	9.154	10.266	10.266	10.266	11.448	11.448	7.186
Anden gæld	986	761	986	986	986	986	761	761
Kortfristet gæld	70.812	52.910	70.812	159.271	379.271	550.452	539.447	50.942
Passiver i alt	1.552.882	1.532.009	1.552.882	1.690.538	1.918.410	2.098.522	2.094.811	1.332.777

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	1.131.403	1.131.403	1.136.499	1.144.671	1.153.901	1.126.046
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	6.366	6.366	6.366	6.366	6.366	2.091
Performance fee	-9.427	-9.427	-9.427	-9.427	-9.427	-9.427
	1.128.342	1.128.342	1.133.438	1.141.610	1.150.840	1.118.709

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	56.570	56.570	56.825	57.234	57.695	56.302
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	56.417	56.417	56.672	57.080	57.542	55.935
Loan to Value**	24%	24%	29%	38%	43%	10%

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

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