

Core Bolig XI Kommanditaktieselskab

Regnskabsrapport 1. kvartal 2023

Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for år til dato udgør 9,1 mio. DKK, hvilket er på niveau med det budgetterede. Resultatet svarer til et afkast på 1,1% af den investerede kapital.

Lejeindtægterne andrager 4,1 mio. DKK, hvilket er på niveau med det budgetterede.

De samlede driftsomkostninger er på 1 mio. DKK, hvilket er på niveau med det budgetterede.

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

Nettorenteindtægterne udgør 1,3 mio. DKK.

Værdiregulering af ejendomme

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

Udvikling i vejledende aktiekurs

Udvikling i aktiekursen for investoraktieselskaberne

Den vejledende aktiekurs kan opgøres til 49.836 DKK pr. 31. marts 2023.

Afkast på aktien for 2023 kan opgøres til 0,2%.

Forventninger til 2023

Driften forventes i 2023 kun at omfatte Ejendommene Lækrogen og Lysalleen, hvorfor der kun forventes et begrænset resultat.

Fokus vil være på udvikling, opførelse og overtagelse af de erhvervede byggeprojekter.

Ordinært resultat

	1. kvartal 2023	Forecast 2023	Regnskab 2021/22
I % af investeret kapital	0,26%	0,76%	-0,04%
I % af egenkapital primo året	0,26%	0,77%	-

Lejetomgang

Ultimo	Marts 2023	December 2022
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	2,9%	2,9%

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	31. marts 2023	31. december 2022
Kommanditaktieselskab		
Vejledende aktiekurs ultimo	49.883 DKK	49.758 DKK
Samlet afkast i %	0,3%	-0,5%
Investoraktieselskaber		
Vejledende aktiekurs ultimo (gennemsnit)*	49.836 DKK	49.747 DKK
Samlet afkast i %	0,2%	-0,5%

* Aktiekurserne for de forskellige investoraktieselskaber varierer med +/- 50 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.

Core Bolig XI

1. kvartal 2023

RESULTATOPGØRELSE
(DKK '000)

	År til dato							2022	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget	Δ
		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)			
Lejeindtægter - bolig	4.052	4.229	4.052	4.229	4.229	4.229	16.738	16.915	6.639
Lejeindtægter - erhverv	13	19	13	19	19	19	68	75	13
Lejeindtægter - anden	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Lejeindtægter	4.064	4.247	4.064	4.247	4.247	4.247	16.806	16.989	-1%
Vedligehold	-110	-64	-110	-64	-64	-64	-302	-256	-55
Ejendomsskatter og forsikring	-300	-297	-300	-300	-300	-300	-1.201	-1.190	-689
Fællesudgifter ejerforeninger	-317	-349	-317	-349	-349	-349	-1.363	-1.395	-348
Forbrugsudgifter	-44	-20	-44	-20	-20	-20	-104	-80	19
Vicevært, renholdelse m.v.	-40	-40	-40	-40	-40	-40	-161	-162	-69
Tab på lejedebitorer	0	-30	0	-30	-30	-30	-90	-120	0
Hensat til tab på lejedebitorer	-55	0	-55	0	0	0	-55	0	0
Inkasso- og advokat	0	-2	0	-2	-2	-2	-6	-8	0
Administrator	-173	-87	-173	-87	-87	-87	-433	-348	-79
Gebyrer og div omk.	-5	-100	-5	-100	-100	-100	-305	-400	-6
Driftsomk.	-1.044	-989	-1.044	-992	-992	-992	-4.021	-3.958	2%
Nettolejeindtægter	3.020	3.258	3.020	3.255	3.255	3.255	12.786	13.032	-2%
Management fee	-895	-890	-895	-705	-540	-447	-2.588	-3.527	-3.211
Regnskab og revision	-83	-83	-83	-83	-83	-83	-331	-331	-251
Bestyrelse	-77	-77	-77	-77	-77	-77	-308	-308	0
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-39	-111	-39	-111	-111	-132	-393	-464	-536
Administration	-1.094	-1.160	-1.094	-976	-811	-739	-3.620	-4.630	-22%
Resultat før finansielle poster	1.926	2.098	1.926	2.280	2.445	2.516	9.166	8.402	9%
Renteindtægter, indlån	1.251	995	1.251	700	0	0	1.951	1.245	562
Renteudgifter, realkredit- og banklån	0	0	0	0	-244	-1.434	-1.678	-2.316	-2.530
Øvrige finansielle poster	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finansielle poster - netto	1.251	995	1.251	700	-244	-1.434	273	-1.071	-125%
Ordinært resultat	3.177	3.093	3.177	2.980	2.200	1.082	9.439	7.331	29%
i % af investeret kapital	0,26%	0,25%	0,26%	0,24%	0,18%	0,09%	0,77%	0,59%	-0,04%
i % af egenkapital	0,26%	0,25%	0,26%	0,24%	0,18%	0,09%	0,77%	0,60%	
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	0	0	0	0	0	-5.379
Særlige poster i alt	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Resultat før skat	3.177	3.093	3.177	2.980	2.200	1.082	9.439	7.331	29%
i % af egenkapital	0,26%	0,25%	0,26%	0,24%	0,18%	0,09%	0,77%	0,60%	
Skat	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Periodens resultat	3.177	3.093	3.177	2.980	2.200	1.082	9.439	7.331	29%
i % af egenkapital	0,26%	0,25%	0,26%	0,24%	0,18%	0,09%	0,77%	0,60%	

Resultat i % af investeret kapital beregnes som: 'Resultat' divideret med 'investeret kapital' (DKK 1.233.150.000).

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

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

Core Bolig XI

1. kvartal 2023

BALANCE (DKK '000)	År til dato		2022				Budget (31/12)	(31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
AKTIVER		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)		
Investeringsejendomme - primo	369.800	369.800	369.800	369.800	369.800	369.800	369.800	0
Tilgange, anskaffelsessummer og omk.	0	0	0	0	0	0	0	375.179
Tilgange, modernisering og ombygninger	11	23	11	33	56	78	90	0
Værdireg. til dagsværdi	0	0	0	0	0	0	0	-5.379
Investeringsejendomme	369.811	369.823	369.811	369.833	369.856	369.878	369.890	369.800
Investeringsejendomme under opførelse	478.182	478.457	478.182	686.484	909.615	1.120.047	1.140.883	242.684
Tilgodehavende leje	89	96	89	89	89	89	96	96
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-55	0	-55	-55	-55	-55	0	0
Lejetilgodehavender	33	96	33	33	33	33	96	96
Andre tilgodehavender	35.882	41.934	35.882	35.882	35.882	35.882	41.934	35.467
Periodeafgrænsningsposter	554	477	554	554	554	554	477	477
Andre tilgodehavender	36.435	42.411	36.435	36.435	36.435	36.435	42.411	35.944
Likvide beholdninger	406.232	361.101	406.232	200.887	77.630	16.898	4.182	600.270
Aktiver i alt	1.290.694	1.251.888	1.290.694	1.293.673	1.393.569	1.543.292	1.557.463	1.248.795

PASSIVER	År til dato		2022				Budget (31/12)	(31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)		
Kommanditaktiekapital	1.233.150	1.233.150	1.233.150	1.233.150	1.233.150	1.233.150	1.233.150	1.233.150
Overført resultat tidligere år og frie reserver	-5.980	-5.976	-5.980	-5.980	-5.980	-5.980	-5.976	-59
Overført årets resultat og poster på EK	3.177	3.093	3.177	6.156	8.357	9.439	7.331	-5.917
Betalt udbytte	0	0	0	0	0	0	0	0
Egenkapital	1.230.347	1.230.266	1.230.347	1.233.327	1.235.527	1.236.609	1.234.504	1.227.174
Realkreditlån	0	0	0	0	97.696	196.337	196.337	0
Banklån	0	0	0	0	0	0	0	0
Langfristet gæld	0	0	0	0	97.696	196.337	196.337	0
Bankkreditter	0	0	0	0	0	50.000	105.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	53.192	14.670	53.192	53.192	53.192	53.192	14.670	14.670
Selskabsskat	0	0	0	0	0	0	0	0
Varmeregnskaber	-73	30	-73	-73	-73	-73	30	30
Deposita og forudbetalt leje	6.943	6.754	6.943	6.943	6.943	6.943	6.754	6.754
Anden gæld	284	168	284	284	284	284	168	168
Kortfristet gæld	60.346	21.622	60.346	60.346	60.346	110.346	126.622	21.622
Passiver i alt	1.290.694	1.251.888	1.290.694	1.293.673	1.393.569	1.543.292	1.557.463	1.248.795

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	1.230.347	1.230.347	1.233.327	1.235.527	1.236.609	1.227.174
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	0	0	0	0	0	0
Performance fee	0	0	0	0	0	0
	1.230.347	1.230.347	1.233.327	1.235.527	1.236.609	1.227.174

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	49.886	49.886	50.140	50.140	50.140	0
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	49.886	49.886	50.007	50.096	50.140	0
Loan to Value**	0%	0%	0%	8%	17%	0%

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

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