

# Core Bolig X Kommanditaktieselskab

## Regnskabsrapport kvartal 2023

For en uddybende beskrivelse, henvises til beretningen i årsrapporten.

### Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for 2023 udgør 10,1 mio. DKK mod budgettet 17,4 mio. DKK. Resultatet svarer til et afkast på 1% af den investerede kapital.

Lejeindtægterne andrager 45,9 mio. DKK, hvilket er 8,8 mio. DKK mindre end budgettet. Afvigelse kan henføres til højere tomgang efter færdiggørelse af ejendommene Kirkebjerg Have, Gråbrødre Skole samt de nye rækkehuse i Tune. Derudover er der forsinket aflevering af projektet Dommervænget i Roskilde.

De samlede driftsomkostninger er 10,1 mio. DKK, hvilket er 0,3 mio. DKK højere end budgettet.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab m.m., er 6,1 mio. DKK, hvilket er som budgettet.

Nettorenteutgifterne udgør 19,6 mio. DKK, hvilket er 1,0 mio. DKK mindre end budgettet.

### Værdiansættelse af ejendomme

Årets værdiregulering af udlejningsejendomme udgør -33,0 mio. DKK, svarende til -2,0%

Investeringsejendomme under opførelse udgør 501,6 mio. DKK pr. 31. december 2023. Dette omfatter projekterne Degnejord, de resterende rækkehuse i Tune, Dommervænget, Småkagegrunden i Helsingør samt Selsmosen i Taastrup. Investeringsejendomme under opførelse er værdireguleret med -16,8 mio. DKK,

Ejendommene Egehaven, Kirkebjerg Have, 28 stk. rækkehuse i Tune, 26 boliger i Degnejorden i Lejre, Gråbrødre Skole samt A13 i Høje Taastrup er i året blevet afleveret og udlejet.

Der er solgt 6 af de 8 boliger i Degnejorden som er bygget med henblik på salg. Der er en realiseret avance på 1,4 mio. DKK i forhold til anskaffelsessummen. Der er tilbageført negativ værdiregulering for samme boliger vedr. tidligere år for 0,2 mio. DKK, hvilket efterlader en avance på 1,6 mio. DKK.

### Resultat for 2023

Resultatet før skat for 2023 udgør -38,2 mio. DKK mod budgettet 23,8 mio. DKK. Afvigelsen skyldes primært den negative værdiregulering på ejendommene.

Resultat efter skat udgør -34,9 mio. DKK, svarende til -2,97% af egenkapitalen primo.

### Ordinært resultat

	Regnskab 2023	Budget 2023	Regnskab 2022
I % af investeret kapital	1,0%	1,7%	1,5%
I % af egenkapital primo året	0,9%	1,5%	1,3%

### Lejetomgang

	December 2023	December 2022
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal*	0,2%	0,0%

\* Ekskl. tomgang ved førstegangsudlejning under indkøring af projekter

### Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	31. december 2023	31. december 2022
<b>Kommanditaktieselskab</b>		
Vejledende aktiekurs ultimo	56.375 DKK	59.085 DKK
Samlet afkast i %	-4,4%	5,6%
<b>Investoraktieselskaber</b>		
Vejledende aktiekurs ultimo (gennemsnit) *	55.393 DKK	57.707 DKK
Samlet afkast i %	-4,0%	4,8%

\* 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 vejledende aktiekurs

#### Værdiregulering af realkreditlån

Den urealiserede kursgevinst på selskabets realkreditbelåning er i 2023 faldet med 23,5 mio. DKK, hvilket har påvirket afkastet negativt med 2,0%.

Pr. 31. december 2023 er der herefter en negativ kursregulering af prioritetsgælden på 5,3 mio. DKK målt i forhold til kursen ved lånenes optagelse. Dette kurstab vil alt andet lige reduceres hen over tiden og forsvinder i takt med refinansiering af lånene, som sker henholdsvis i 2035 og 2050.

#### Udvikling i aktiekursen for investoraktieselskaberne

Den vejledende aktiekurs kan opgøres til 55.393 DKK pr. aktie den 31. december 2023.

Afkast på aktien for 2023 kan dermed opgøres til -4,0%.

### Budget 2024

Der forventes for 2024 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på 25-30 mio. DKK, svarende til 2,1% - 2,8% af egenkapitalen.

I løbet af 2024 forventes projekterne Degnejorden og den næste etape af Dommervænget samt yderligere rækkehuse i Tune færdiggjorte til udlejning, hvorefter ca. 70% af den samlede portefølje være i drift.

Entreprenøren Dansk Boligbyg på projekt Dommervænget i Roskilde gik konkurs den 26. februar 2024. Projektet er 2/3 færdigt. Byggepladsen er sikret, og der er dialog med garantistiller omkring det videre forløb. Der forventes kun mindre tab og en lille tidsforsinkelse af projektet.

## Core Bolig X

## 4. kvartal 2023

## RESULTATOPGØRELSE

RESULTATOPGØRELSE (DKK '000)	År til dato							2022		Δ
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget		
		(Budget)								
Lejeindtægter - bolig	45.139	54.246	7.535	8.854	11.388	17.362	45.139	54.246		26.878
Lejeindtægter - erhverv	137	145	36	28	36	36	137	145		215
Lejeindtægter - anden	663	300	69	74	210	309	663	300		253
<b>Lejeindtægter</b>	<b>45.939</b>	<b>54.691</b>	<b>7.640</b>	<b>8.957</b>	<b>11.634</b>	<b>17.708</b>	<b>45.939</b>	<b>54.691</b>	-16%	<b>27.346</b>
Vedligehold	-1.859	-1.217	-362	-188	-443	-865	-1.859	-1.217		-608
Ejendomsskatter og forsikring	-2.784	-3.979	-544	-543	-753	-944	-2.784	-3.979		-1.333
Fællesudgifter ejerforeninger	-483	-418	-99	-99	-99	-186	-483	-418		-597
Forbrugsudgifter	-1.266	-1.443	-266	-251	-323	-426	-1.266	-1.443		-535
Vicevært, renholdelse m.v.	-1.721	-1.561	-291	-312	-373	-746	-1.721	-1.561		-860
Tab på lejedebitorer	-28	0	0	-28	0	0	-28	0		-23
Hensat til tab på lejedebitorer	-166	-293	0	-43	-43	-79	-166	-293		0
Inkasso- og advokat	-225	-46	0	0	-7	-219	-225	-46		0
Administrator	-1.537	-1.424	-198	-311	-471	-557	-1.537	-1.424		-731
Gebyrer og div omk.	-65	-82	-10	-11	-14	-31	-65	-82		-101
<b>Driftsomk.</b>	<b>-10.135</b>	<b>-10.463</b>	<b>-1.770</b>	<b>-1.787</b>	<b>-2.526</b>	<b>-4.052</b>	<b>-10.135</b>	<b>-10.463</b>	-3%	<b>-4.788</b>
<b>Nettolejeindtægter</b>	<b>35.804</b>	<b>44.228</b>	<b>5.871</b>	<b>7.170</b>	<b>9.108</b>	<b>13.656</b>	<b>35.804</b>	<b>44.228</b>	-19%	<b>22.559</b>
Management fee	-4.674	-4.879	-744	-810	-1.314	-1.805	-4.674	-4.879		-2.952
Regnskab og revision	-515	-498	-121	-121	-136	-138	-515	-498		-439
Bestyrelse	-361	-397	0	-180	0	-180	-361	-397		-361
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-571	-403	-246	-64	-95	-166	-571	-403		-385
<b>Administration</b>	<b>-6.120</b>	<b>-6.177</b>	<b>-1.111</b>	<b>-1.175</b>	<b>-1.544</b>	<b>-2.290</b>	<b>-6.120</b>	<b>-6.177</b>	-1%	<b>-4.136</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>29.684</b>	<b>38.051</b>	<b>4.759</b>	<b>5.995</b>	<b>7.564</b>	<b>11.366</b>	<b>29.684</b>	<b>38.051</b>	-22%	<b>18.422</b>
Renteindtægter, indlån	1.035	0	6	480	245	304	1.035	0		830
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-20.636	-20.625	-2.165	-3.332	-6.486	-8.652	-20.636	-20.625		-4.205
Øvrige finansielle poster	0	0	0	0	0	0	0	0		-2
<b>Finansielle poster - netto</b>	<b>-19.601</b>	<b>-20.625</b>	<b>-2.159</b>	<b>-2.852</b>	<b>-6.241</b>	<b>-8.348</b>	<b>-19.601</b>	<b>-20.625</b>	-5%	<b>-3.377</b>
<b>Ordinært resultat</b>	<b>10.083</b>	<b>17.426</b>	<b>2.600</b>	<b>3.144</b>	<b>1.322</b>	<b>3.017</b>	<b>10.083</b>	<b>17.426</b>	-42,1%	<b>15.046</b>
i % af investeret kapital	1,01%	1,01%	0,26%	0,31%	0,13%	0,30%	1,01%	1,74%		1,50%
i % af egenkapital	0,86%	1,48%	0,22%	0,27%	0,11%	0,26%	0,86%	1,48%		1,34%
Ejendomme, værdireguleringer	-49.561	0	0	0	176	-49.737	-49.561	0		40.330
Salg af lejligheder, salgssum - ansk.sum	1.261	6.430	0	0	1.303	-43	1.261	6.430		0
Salg af ejendomme, salgssum - ansk.sum	0	0	0	0	0	0	0	0		0
<b>Særlige poster i alt</b>	<b>-48.300</b>	<b>6.430</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.480</b>	<b>-49.780</b>	<b>-48.300</b>	<b>6.430</b>	-851%	<b>40.330</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-38.217</b>	<b>23.856</b>	<b>2.600</b>	<b>3.144</b>	<b>2.802</b>	<b>-46.763</b>	<b>-38.217</b>	<b>23.856</b>	-260%	<b>55.376</b>
i % af egenkapital	-3,25%	2,03%	0,22%	0,27%	0,24%	-3,98%	-3,25%	2,03%		4,92%
Skat	3.329	0	0	0	0	3.329	3.329	0		-3.780
<b>Periodens resultat</b>	<b>-34.888</b>	<b>23.856</b>	<b>2.600</b>	<b>3.144</b>	<b>2.802</b>	<b>-43.434</b>	<b>-34.888</b>	<b>23.856</b>	-246%	<b>51.596</b>
i % af egenkapital	-2,97%	2,03%	0,22%	0,27%	0,24%	-3,69%	-2,97%	2,03%		4,58%

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 aktual hhv. sidste periode.

## Core Bolig X

4. kvartal 2023

BALANCE (DKK '000)	År til dato						2022	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget (31/12)	(31/12)
<b>AKTIVER</b>		(Budget)						
Investeringsejendomme - primo	605.500	605.500	605.500	605.500	605.500	605.500	605.500	369.649
Tilgange, anskaffelsessummer og omk.	1.339.844	1.336.146	348	220.938	1.056.465	1.339.844	1.336.146	238.683
Tilgange, modernisering og ombygninger	-117	0	29	72	85	-117	0	57
Afgange	-17.532	-48.279	0	0	-13.293	-17.532	-48.279	0
Værdireg. til dagsværdi	-89.396	0	0	0	0	-89.396	0	-2.889
<b>Investeringsejendomme</b>	<b>1.838.300</b>	<b>1.893.367</b>	<b>605.877</b>	<b>826.509</b>	<b>1.648.758</b>	<b>1.838.300</b>	<b>1.893.367</b>	<b>605.500</b>
<b>Investeringsejendomme under opførelse</b>	<b>501.676</b>	<b>549.810</b>	<b>1.493.713</b>	<b>1.406.961</b>	<b>662.667</b>	<b>501.676</b>	<b>549.810</b>	<b>1.289.536</b>
Tilgodehavende leje	482	76	146	124	181	482	76	76
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-166	0	0	-43	-87	-166	0	0
<b>Lejetilgodehavender</b>	<b>316</b>	<b>76</b>	<b>146</b>	<b>81</b>	<b>95</b>	<b>316</b>	<b>76</b>	<b>76</b>
Andre tilgodehavender	34.276	5.032	33.874	31.412	31.659	34.276	5.032	35.536
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	-220	0	2	2	2	-220	0	0
Periodeafgrænsningsposter	521	0	1.289	1.201	1.309	521	0	378
<b>Andre tilgodehavender</b>	<b>34.577</b>	<b>5.032</b>	<b>35.164</b>	<b>32.615</b>	<b>32.969</b>	<b>34.577</b>	<b>5.032</b>	<b>35.913</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>18.216</b>	<b>221.564</b>	<b>1.060</b>	<b>1.018</b>	<b>428</b>	<b>18.216</b>	<b>221.564</b>	<b>20.680</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.393.084</b>	<b>2.669.850</b>	<b>2.135.961</b>	<b>2.267.184</b>	<b>2.344.917</b>	<b>2.393.084</b>	<b>2.669.850</b>	<b>1.951.705</b>

	År til dato						2022	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget (31/12)	(31/12)
<b>PASSIVER</b>		(Budget)						
Kommanditaktiekapital	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Overført resultat tidligere år og frie reserver	675.642	675.642	675.642	675.642	675.642	675.642	675.642	626.047
Overført årets resultat og poster på EK	-34.888	23.856	2.600	5.744	8.546	-34.888	23.856	51.596
Betalt udbytte	-2.000	-2.000	0	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000
<b>Egenkapital</b>	<b>1.138.755</b>	<b>1.197.498</b>	<b>1.178.243</b>	<b>1.179.386</b>	<b>1.182.188</b>	<b>1.138.755</b>	<b>1.197.498</b>	<b>1.175.642</b>
Udskudt skat	23.800	36.924	27.351	27.351	27.351	23.800	36.924	27.351
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>23.800</b>	<b>36.924</b>	<b>27.351</b>	<b>27.351</b>	<b>27.351</b>	<b>23.800</b>	<b>36.924</b>	<b>27.351</b>
Realkreditlån	723.433	937.731	357.761	357.398	449.917	723.433	937.731	361.073
Banklån	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Langfristet gæld</b>	<b>723.433</b>	<b>937.731</b>	<b>357.761</b>	<b>357.398</b>	<b>449.917</b>	<b>723.433</b>	<b>937.731</b>	<b>361.073</b>
Bankkreditter	409.407	346.255	448.721	584.468	594.506	409.407	346.255	308.469
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.071	60.000	109.470	33.817	15.410	17.071	60.000	67.506
Selskabsskat	2	0	2	16	16	2	0	0
Varmeregnskaber	-126	0	-662	-1.113	-839	-126	0	233
Deposita og forudbetalt leje	29.749	35.036	13.574	18.081	24.403	29.749	35.036	11.180
Anden gæld	50.994	56.407	1.501	67.780	51.964	50.994	56.407	250
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>507.096</b>	<b>497.697</b>	<b>572.606</b>	<b>703.048</b>	<b>685.461</b>	<b>507.096</b>	<b>497.697</b>	<b>387.639</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.393.084</b>	<b>2.669.850</b>	<b>2.135.961</b>	<b>2.267.184</b>	<b>2.344.917</b>	<b>2.393.084</b>	<b>2.669.850</b>	<b>1.951.705</b>

## NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	1.138.755	1.178.243	1.179.386	1.182.188	1.138.755	1.175.642
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-5.276	12.815	15.813	13.750	-5.276	18.298
Performance fee	-8.781	-12.250	-12.250	-12.238	-8.781	-12.250
	<b>1.124.697</b>	<b>1.178.807</b>	<b>1.182.949</b>	<b>1.183.700</b>	<b>1.124.697</b>	<b>1.181.690</b>

## NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	56.938	58.912	58.969	59.109	56.938	58.782
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	56.235	58.940	59.147	59.185	56.235	59.084
Loan to Value**	49%	38%	41%	45%	49%	34%

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

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