

Core Bolig XI Kommanditaktieselskab

Regnskabsrapport 2023

For en uddybende beskrivelse, henvises til beretningen i årsrapporten.

Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for 2023 udgør 16,3 mio. DKK, hvilket er 6 mio. DKK over det budgetterede. Resultatet svarer til et afkast på 1,08% af den investerede kapital.

Lejeindtægterne andrager 12,2 mio. DKK, hvilket er 0,6 mio. DKK under det budgetterede.

De samlede driftsomkostninger er på 4,2 mio. DKK, hvilket er på niveau med det budgetterede.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab, revision m.m., er på 4,2 mio. DKK, hvilket er 0,4 mio. DKK under det budgetterede.

Nettorenteindtægterne udgør 5,3 mio. DKK, hvilket er 6 mio. DKK over det budgetterede.

Værdiregulering af ejendomme

Årets værdiregulering af ejendomme udgør 0,1 mio. DKK. I værdireguleringen indgår selskabets 2 ejendomme i drift samt projektet Tune II.

Resultat for 2023

Resultatet før skat for 2023 udgør 13,4 mio. DKK mod budgetteret 7,3 mio. DKK. Afvigelsen skyldes primært renteindtægter.

Resultat svarende til 1,09% af egenkapitalen primo.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Udvikling i aktiekursen for investoraktieselskaberne

Den vejledende aktiekurs kan opgøres til 50.168 DKK pr. 31. december 2023.

Afkast på aktien for 2023 kan opgøres til 0,8%.

Ordinært resultat

	Regnskab 2023	Budget 2023	Regnskab 2021/22
I % af investeret kapital	1,08%	0,59%	-0,04%
I % af egenkapital primo året	1,09%	0,60%	-

Lejetomgang

Ultimo	December 2023	December 2022
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	0,0%	2,9%

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	31. december 2023	31. december 2022
Kommanditaktieselskab		
Vejledende aktiekurs ultimo	50.302 DKK	49.758 DKK
Samlet afkast i %	1,1%	-0,5%
Investoraktieselskaber		
Vejledende aktiekurs ultimo (gennemsnit)*	50.168 DKK	49.747 DKK
Samlet afkast i %	0,8%	-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.

Forventninger til 2024

Driften forventes i 2024 kun at omfatte ejendommene Lækrogen, Lysalleen og Tune II forventes løbende at komme i drift, i takt med at ejendomme færdig opføres, hvorfor der kun forventes et begrænset resultat.

Fokus vil være på at holde tempoet på opførelse af byggeprojekterne.

Core Bolig XI

4. kvartal 2023

RESULTATOPGØRELSE
(DKK '000)

	År til dato						I alt	Budget	Δ	2022
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.				
		(Budget)								
Lejeindtægter - bolig	16.275	16.915	4.052	4.049	4.057	4.117	16.275	16.915		6.639
Lejeindtægter - erhverv	95	75	13	28	28	28	95	75		13
Lejeindtægter - anden	0	0	0	0	0	0	0	0		3
Lejeindtægter	16.370	16.989	4.064	4.077	4.085	4.145	16.370	16.989	-4%	6.654
Vedligehold	-566	-256	-110	-153	-99	-203	-566	-256		-55
Ejendomsskatter og forsikring	-1.216	-1.190	-300	-320	-299	-297	-1.216	-1.190		-689
Fællesudgifter ejerforeninger	-1.456	-1.395	-317	-389	-375	-375	-1.456	-1.395		-348
Forbrugsudgifter	-44	-80	-44	-1	3	-3	-44	-80		19
Vicevært, renholdelse m.v.	-160	-162	-40	-40	-40	-40	-160	-162		-69
Tab på lejedebitorer	0	-120	0	0	0	0	0	-120		0
Hensat til tab på lejedebitorer	-43	0	-55	8	4	0	-43	0		0
Inkasso- og advokat	-18	-8	0	0	-18	0	-18	-8		0
Administrator	-623	-348	-173	-127	-200	-124	-623	-348		-79
Gebyrer og div omk.	-17	-400	-5	-4	-4	-4	-17	-400		-6
Driftsomk.	-4.144	-3.958	-1.044	-1.026	-1.028	-1.046	-4.144	-3.958	5%	-1.227
Nettolejeindtægter	12.226	13.032	3.020	3.051	3.056	3.099	12.226	13.032	-6%	5.427
Management fee	-3.015	-3.527	-895	-820	-714	-585	-3.015	-3.527		-3.211
Regnskab og revision	-366	-331	-83	-83	-83	-118	-366	-331		-251
Bestyrelse	-327	-308	-77	-77	-77	-96	-327	-308		0
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-525	-464	-39	-148	-34	-303	-525	-464		-536
Administration	-4.233	-4.630	-1.094	-1.128	-908	-1.102	-4.233	-4.630	-9%	-3.997
Resultat før finansielle poster	7.994	8.402	1.926	1.923	2.148	1.997	7.994	8.402	-5%	1.430
Renteindtægter, indlån	5.334	1.245	1.251	2.103	1.179	801	5.334	1.245		562
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-3	-2.316	0	0	-3	0	-3	-2.316		-2.530
Øvrige finansielle poster	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Finansielle poster - netto	5.332	-1.071	1.251	2.103	1.176	801	5.332	-1.071	-598%	-1.968
Ordinært resultat	13.325	7.331	3.177	4.025	3.324	2.799	13.325	7.331	82%	-538
i % af investeret kapital	1,08%	0,59%	0,26%	0,33%	0,27%	0,23%	1,08%	0,59%		-0,04%
i % af egenkapital	1,09%	0,60%	0,26%	0,33%	0,27%	0,23%	1,09%	0,60%		
Ejendomme, værdireguleringer	103	0	0	0	0	103	103	0		-5.379
Særlige poster i alt	103	0	0	0	0	103	103	0	0%	-5.379
Resultat før skat	13.428	7.331	3.177	4.025	3.324	2.901	13.428	7.331	83%	-5.917
i % af egenkapital	1,09%	0,60%	0,26%	0,33%	0,27%	0,24%	1,09%	0,60%		
Skat	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Periodens resultat	13.428	7.331	3.177	4.025	3.324	2.901	13.428	7.331	83%	-5.917
i % af egenkapital	1,09%	0,60%	0,26%	0,33%	0,27%	0,24%	1,09%	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

4. kvartal 2023

BALANCE
(DKK '000)

	År til dato						2022	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget (31/12)	(31/12)
AKTIVER		(Budget)						
Investeringsejendomme - primo	369.800	369.800	369.800	369.800	369.800	369.800	369.800	0
Tilgange, anskaffelsessummer og omk.	112	0	0	112	112	112	0	375.179
Tilgange, modernisering og ombygninger	31	90	11	16	27	31	90	0
Værdireg. til dagsværdi	-5.643	0	0	0	0	-5.643	0	-5.379
Investeringsejendomme	364.300	369.890	369.811	369.928	369.938	364.300	369.890	369.800
Investeringsejendomme under opførelse	851.660	1.140.883	478.182	520.078	657.792	851.660	1.140.883	242.684
Tilgodehavende leje	51	96	89	178	144	51	96	96
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-43	0	-55	-47	-43	-43	0	0
Lejetilgodehavender	7	96	33	130	101	7	96	96
Andre tilgodehavender	38.398	41.934	35.882	36.586	36.356	38.398	41.934	35.467
Periodeafgrænsningsposter	2.038	477	554	3.506	2.974	2.038	477	477
Andre tilgodehavender	40.436	42.411	36.435	40.092	39.330	40.436	42.411	35.944
Likvide beholdninger	42.493	4.182	406.232	362.738	237.116	42.493	4.182	600.270
Aktiver i alt	1.298.896	1.557.463	1.290.694	1.292.966	1.304.277	1.298.896	1.557.463	1.248.795

	År til dato						2022	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget (31/12)	(31/12)
PASSIVER		(Budget)						
Kommanditiekapital	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	-5.976	-5.976	-5.980	-5.980	-5.980	-5.976	-5.976	-59
Overført årets resultat og poster på EK	13.428	7.331	3.177	7.202	10.527	13.428	7.331	-5.917
Betalt udbytte	0	0	0	0	0	0	0	0
Egenkapital	1.240.601	1.234.504	1.230.347	1.234.373	1.237.697	1.240.601	1.234.504	1.227.174
Realkreditlån	0	196.337	0	0	0	0	196.337	0
Banklån	0	0	0	0	0	0	0	0
Langfristet gæld	0	196.337	0	0	0	0	196.337	0
Bankkreditter	0	105.000	0	0	0	0	105.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.867	14.670	53.192	50.970	59.701	11.867	14.670	14.670
Selskabsskat	0	0	0	0	0	0	0	0
Varmeregnskaber	-34	30	-73	62	-53	-34	30	30
Deposita og forudbetalt leje	7.151	6.754	6.943	7.111	6.681	7.151	6.754	6.754
Anden gæld	39.311	168	284	450	252	39.311	168	168
Kortfristet gæld	58.294	126.622	60.346	58.594	66.580	58.294	126.622	21.622
Passiver i alt	1.298.896	1.557.463	1.290.694	1.292.966	1.304.277	1.298.896	1.557.463	1.248.795

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	1.240.601		1.230.347	1.234.373	1.237.697	1.240.601		1.227.174
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	0		0	0	0	0		0
Performance fee	0		0	0	0	0		0
	1.240.601		1.230.347	1.234.373	1.237.697	1.240.601		1.227.174

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	50.302		49.886	50.302	50.302	50.302		0
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	50.302		49.886	50.050	50.184	50.302		0
Loan to Value**	0%		0%	0%	0%	0%		0%

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

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