

Core Bolig XI Kommanditaktieselskab

Regnskabsrapport 1. kvartal 2024

Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for år til dato udgør 2,5 mio. DKK, hvilket er 0,5 mio. højere end det budgetterede. Resultatet svarer til et afkast på 0,2% af egenkapitalen.

Lejeindtægterne andrager 4,3 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 0,7 mio. DKK, hvilket er på niveau med det budgetterede.

Nettorenteudgifterne udgør 0,2 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

Værdiregulering af realkreditlån

Der er en negativ kursregulering af prioritetsgælden pr. 31. marts 2024 på 0,2 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.

Udvikling i aktiekursen for investoraktieselskaberne

Den vejledende aktiekurs kan opgøres til 50.402 DKK pr. 31. marts 2024.

Afkast på aktien for 1. kvartal 2024 kan opgøres til 0,2%.

Forventninger til 2024

Driften forventes i 2024 kun at omfatte ejendommene Lækrogen, Lysalleen og Tune II. Udlejningen af første etape af Tune II startede pr. 1. april og sidste etape forventes at blive færdig i løbet af efteråret.

Fokus er på at holde tempoet på opførelse af byggeprojekterne. Med den aktuelle status på byggetakten ser vi ikke yderligere forsinkelser for udbyterne, end tidligere kommunikeret.

Ordinært resultat

	1. kvartal 2024	Forecast 2024	Regnskab 2023
I % af investeret kapital	0,20%	0,52%	1,08%
I % af egenkapital primo året	0,20%	0,51%	1,09%

Lejetomgang

Ultimo	Marts 2024	December 2023
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	0,0%	0,0%

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	31. marts 2024	31. december 2023
Kommanditaktieselskab		
Vejledende aktiekurs ultimo	50.393 DKK	50.302 DKK
Samlet afkast i %	0,2%	1,1%
Investoraktieselskaber		
Vejledende aktiekurs ultimo (gennemsnit)*	50.209 DKK	50.168 DKK
Samlet afkast i %	0,1%	0,8%

* 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.

Projektstatus

Tune II – Sidste etape forventes færdig efterårets 2024.

Rolighedsvej – Projektet afventer endelige tilbud fra 3 entreprenør.

Køgevej – Byggeriet er i gang og tidsplanen holder.

Nivå Bymidte – TE-aftale forventes at blive indgået inden udgangen af maj, med byggestart efteråret 2024.

Kirkebjerg Søpark – Byggeriet er netop startet op.

Selsmosen – Nedrivningen er afsluttet og projektet forventes at starte primo 2025.

Gartnerhaven – Totalentreprenøren er valgt og aftalen forventes at blive indgået snarest, med byggestart efteråret 2024.

Vasekær – Projektet er udskudt med 1 år og forventes at starte primo 2026, som kommunikeret tidligere.

Tune III – Dialog med kommunen omkring lokalplanen.

Core Bolig XI

1. kvartal 2024

RESULTATOPGØRELSE
(DKK '000)

	År til dato						2023		Δ	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget		
		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)				
Lejeindtægter - bolig	4.169	4.178	4.169	5.420	6.587	7.109	23.284	23.293	16.275	
Lejeindtægter - erhverv	103	103	103	103	103	103	411	411	95	
Lejeindtægter - anden	25	0	25	0	0	0	25	0	0	
Lejeindtægter	4.297	4.281	4.297	5.522	6.689	7.211	23.720	23.704	0%	16.370
Vedligehold	-116	-116	-116	-156	-172	-172	-617	-616	-566	
Ejendomsskatter og forsikring	-206	-254	-206	-339	-382	-382	-1.308	-1.356	-1.216	
Fællesudgifter ejerforeninger	-329	-333	-329	-333	-333	-333	-1.328	-1.331	-1.456	
Forbrugsudgifter	-88	-26	-88	-64	-83	-83	-316	-255	-44	
Vicevært, renholdelse m.v.	-42	-49	-42	-66	-74	-74	-255	-262	-160	
Tab på lejedebitorer	0	-21	0	-27	-33	-36	-97	-118	0	
Hensat til tab på lejedebitorer	-63	0	-63	0	0	0	-63	0	-43	
Inkasso- og advokat	0	-2	0	-2	-2	-2	-6	-8	-18	
Administrator	-106	-89	-106	-89	-89	-89	-372	-355	-623	
Gebyrer og div omk.	-5	-100	-5	-100	-100	-100	-305	-400	-17	
Driftsomk.	-955	-989	-955	-1.175	-1.267	-1.269	-4.666	-4.701	-1%	-4.144
Nettolejeindtægter	3.342	3.291	3.342	4.347	5.423	5.942	19.054	19.003	0%	12.226
Management fee	-413	-497	-413	-948	-1.056	-1.205	-3.621	-3.705	-3.015	
Regnskab og revision	-83	-83	-83	-83	-83	-83	-332	-332	-366	
Bestyrelse	-78	-78	-78	-78	-78	-78	-311	-311	-327	
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-129	-108	-129	-129	-108	-254	-620	-599	-525	
Administration	-703	-765	-703	-1.237	-1.324	-1.620	-4.885	-4.947	-1%	-4.233
Resultat før finansielle poster	2.639	2.526	2.639	3.110	4.098	4.322	14.169	14.056	1%	7.994
Renteindtægter, indlån	0	0	0	0	0	0	0	0	5.334	
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-171	-646	-171	-1.654	-2.931	-3.037	-7.794	-8.688	-3	
Finansielle poster - netto	-171	-646	-171	-1.654	-2.931	-3.037	-7.794	-8.688	-10%	5.332
Ordinært resultat	2.468	1.880	2.468	1.456	1.167	1.284	6.375	5.368	19%	13.325
i % af investeret kapital	0,20%	0,15%	0,20%	0,12%	0,09%	0,10%	0,52%	0,44%	1,08%	
i % af egenkapital	0,20%	0,15%	0,20%	0,12%	0,09%	0,10%	0,51%	0,43%	1,09%	
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	0	0	0	0	0	103	
Salg af lejligheder, salgssum - ansk.sum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Salg af ejendomme, salgssum - ansk.sum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Særlige poster i alt	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	103
Resultat før skat	2.468	1.880	2.468	1.456	1.167	1.284	6.375	5.368	19%	13.428
i % af egenkapital	0,20%	0,15%	0,20%	0,12%	0,09%	0,10%	0,51%	0,43%	1,09%	
Skat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Periodens resultat	2.468	1.880	2.468	1.456	1.167	1.284	6.375	5.368	19%	13.428
i % af egenkapital	0,20%	0,15%	0,20%	0,12%	0,09%	0,10%	0,51%	0,43%	1,09%	

Resultat i % af investeret kapital beregnes som: 'Resultat' divideret med 'investeret kapital' (DKK 1.233.000.000)

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 XI

1. kvartal 2024

BALANCE (DKK '000)	År til dato						2023	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget	(31/12)
AKTIVER		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)		
Investeringsejendomme - primo	364.300	364.300	364.300	364.300	364.300	364.300	364.300	369.800
Tilgange, anskaffelsessummer og omk.	141.764	145.479	141.764	141.764	190.257	300.440	304.155	112
Tilgange, modernisering og ombygninger	6	25	6	31	56	81	100	31
Værdireg. til dagsværdi	0	0	0	0	0	0	0	-5.643
Investeringsejendomme	506.069	509.804	506.069	506.094	554.612	664.820	668.555	364.300
Investeringsejendomme under opførelse	773.334	775.664	773.334	897.003	1.014.195	1.181.547	1.078.986	851.660
Tilgodehavende leje	161	51	161	161	161	161	51	51
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-107	-43	-107	-107	-107	-107	-43	-43
Lejetilgodehavender	55	7	55	55	55	55	7	7
Andre tilgodehavender	36.588	0	36.588	36.588	36.588	36.588	0	38.398
Periodeafgrænsningsposter	526	500	526	500	100	100	100	2.038
Andre tilgodehavender	37.114	500	37.114	37.088	36.688	36.688	100	40.436
Likvide beholdninger	53.024	67.025	53.024	68.358	48.235	3.644	89.084	42.493
Aktiver i alt	1.369.596	1.353.000	1.369.596	1.508.599	1.653.785	1.886.754	1.836.732	1.298.896

	År til dato						2023	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget	(31/12)
PASSIVER		(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	7.451	7.451	7.451	7.451	7.451	7.451	7.451	-5.976
Overført årets resultat og poster på EK	2.468	1.880	2.468	3.924	5.091	6.375	5.368	13.428
Egenkapital	1.243.069	1.242.481	1.243.069	1.244.525	1.245.692	1.246.977	1.245.969	1.240.601
Realkreditlån	52.008	52.090	52.008	190.678	293.970	328.401	328.693	0
Langfristet gæld	52.008	52.090	52.008	190.678	293.970	328.401	328.693	0
Bankkreditter	0	0	0	0	40.000	235.000	200.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.660	11.867	26.660	26.660	26.660	26.660	11.867	11.867
Varmeregnskaber	-449	100	-449	-449	-449	-449	100	-34
Deposita og forudbetalt leje	8.935	7.151	8.935	7.812	8.539	10.792	10.792	7.151
Anden gæld	39.373	39.311	39.373	39.373	39.373	39.373	39.311	39.311
Kortfristet gæld	74.519	58.429	74.519	73.396	114.123	311.376	262.070	58.294
Passiver i alt	1.369.596	1.353.000	1.369.596	1.508.599	1.653.785	1.886.754	1.836.732	1.298.896

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	1.243.069		1.243.069	1.244.525	1.245.692	1.246.977		1.240.601
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-215		-215	-215	-215	-215		0
	1.242.854		1.242.854	1.244.310	1.245.477	1.246.762		1.240.601

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	50.402		50.402	50.461	50.509	50.561		50.302
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	50.393		50.393	50.453	50.500	50.552		50.302
Loan to Value**	4%		4%	14%	21%	31%		0%

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

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