

Core Bolig X Kommanditaktieselskab

Regnskabsrapport 1. kvartal 2024

Den ordinære drift

Lejeindtægterne andrager 21,5 mio. DKK, hvilket er 0,6 mio. DKK mindre end budgetteret. Afvigelse kan henføres til forsinket færdiggørelse af ejendommen i Dommervænget.

De samlede driftsomkostninger er 4,8 mio. DKK, hvilket er 0,4 mio. DKK højere end budgetteret.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab m.m., er 2,2 mio. DKK, hvilket er lidt under budgettet.

Nettorenteudgifterne udgør 10,3 mio. DKK, hvilket er 1,5 mio. DKK mere end budgetteret.

Det ordinære resultat for 1. kvartal udgør dermed 4,3 mio. DKK svarende til 0,4% af egenkapitalen.

Særlige poster

Værdiansættelse af ejendomme

Der er ikke foretaget værdiregulering af ejendommene i forbindelse med kvartalsregnskabet.

Investerings ejendomme under opførelse udgør 433 mio. DKK pr. 31. marts 2024. Dette omfatter projekterne Degnejord, de resterende rækkehuse i Tune, Dommervænget, Småkagegrunden i Helsingør samt Selsmosen i Taastrup.

Der er i kvartalet afleveret og udlejet 26 boliger i Degnejorden i Lejre samt 21 seniorboliger i Dommervænget i Roskilde.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Værdiregulering af realkreditlån

Den urealiserede kurstab på selskabets realkreditbelåning er i 1. kvartal faldet med 0,7 mio. DKK, hvilket har påvirket afkastet positivt med 0,06%.

Pr. 31. marts 2024 er der herefter en negativ kursregulering af prioritetsgælden på 4,6 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.

Ordinært resultat

	1. kvartal 2024	Forecast 2024	Regnskab 2023
I % af investeret kapital	0,4%	2,4%	1,0%
I % af egenkapital primo året	0,4%	2,1%	0,9%

Lejetomgang

	Marts 2024	December 2023
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal*	0,4%	0,2%

* Ekskl. tomgang ved førstegangsudlejning under indkøring af projekter

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	31. marts 2024	31. december 2023
Kommanditaktieselskab		
Vejledende aktiekurs ultimo	57.151 DKK	56.938 DKK
Samlet afkast i %	0,4%	-4,9%
Investoraktieselskaber		
Vejledende aktiekurs ultimo (gennemsnit) *	55.579 DKK	55.393 DKK
Samlet afkast i %	0,3%	-4,0 %

* 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 55.579 DKK pr. aktie den 31. marts 2024.

Afkast på aktien for 1. kvartal kan dermed opgøres til 0,3%.

Forventninger til 2024

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

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

Core Bolig X

1. kvartal 2024

RESULTATOPGØRELSE

(DKK '000)

	År til dato		2024				2023		Δ	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget		
		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)				
Lejeindtægter - bolig	21.182	21.866	21.182	23.265	24.924	27.018	96.389	99.498	45.139	
Lejeindtægter - erhverv	36	36	36	36	36	36	145	146	137	
Lejeindtægter - anden	327	281	327	290	290	290	1.197	1.123	663	
Lejeindtægter	21.546	22.183	21.546	23.591	25.250	27.344	97.731	100.767	-3%	45.939
Vedligehold	-768	-574	-768	-595	-618	-667	-2.648	-2.495	-1.859	
Ejendomsskatter og forsikring	-1.537	-1.637	-1.537	-1.683	-1.752	-1.899	-6.871	-7.134	-2.784	
Fællesudgifter ejerforeninger	-112	-114	-112	-122	-131	-136	-501	-510	-483	
Forbrugsudgifter	-561	-591	-561	-601	-624	-671	-2.456	-2.558	-1.266	
Vicevært, renholdelse m.v.	-925	-600	-925	-589	-607	-636	-2.757	-2.543	-1.721	
Tab på lejede bitorer	-2	0	-2	0	0	0	-2	0	-28	
Hensat til tab på lejede bitorer	-74	-118	-74	-124	-129	-139	-465	-516	-166	
Inkasso- og advokat	2	-17	2	-17	-18	-20	-53	-72	-225	
Administrator	-740	-670	-740	-690	-710	-767	-2.908	-2.892	-1.537	
Gebyrer og div omk.	-39	-41	-39	-45	-48	-55	-187	-193	-65	
Driftsomk.	-4.757	-4.361	-4.757	-4.465	-4.636	-4.990	-18.848	-18.911	0%	-10.135
Nettolejeindtægter	16.789	17.822	16.789	19.126	20.615	22.354	78.883	81.855	-4%	35.804
Management fee	-1.878	-1.966	-1.878	-2.060	-2.153	-2.265	-8.356	-8.499	-4.674	
Regnskab og revision	-136	-123	-136	-138	-123	-123	-521	-508	-515	
Bestyrelse	0	0	0	-182	0	-182	-363	-363	-361	
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-195	-229	-195	-129	-129	-129	-582	-615	-571	
Administration	-2.209	-2.318	-2.209	-2.509	-2.405	-2.698	-9.821	-9.985	-2%	-6.120
Resultat før finansielle poster	14.580	15.504	14.580	16.617	18.210	19.655	69.062	71.870	-4%	29.684
Renteindtægter, indlån	268	0	268	250	0	0	518	0	1.035	
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-10.571	-8.830	-10.571	-11.517	-11.877	-11.650	-45.615	-43.865	-20.636	
Øvrige finansielle poster	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Finansielle poster - netto	-10.303	-8.830	-10.303	-11.267	-11.877	-11.650	-45.097	-43.865	3%	-19.601
Ordinært resultat	4.277	6.674	4.277	5.350	6.332	8.006	23.965	28.005	-14%	10.083
i % af investeret kapital	0,43%	0,67%	0,43%	0,54%	0,63%	0,80%	2,40%	2,80%	1,01%	
i % af egenkapital	0,38%	0,59%	0,38%	0,47%	0,56%	0,70%	2,10%	2,46%	0,86%	
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	0	0	0	0	0	-49.561	
Salg af lejligheder, salgssum - ansk.sum	-12	763	-12	0	782	0	770	763	1.261	
Særlige poster i alt	-12	763	-12	0	782	0	770	763	1%	-48.300
Resultat før skat	4.265	7.436	4.265	5.350	7.114	8.006	24.735	28.768	-14%	-38.217
i % af egenkapital	0,37%	0,65%	0,37%	0,47%	0,62%	0,70%	2,17%	2,53%	-3,25%	
Skat	0	0	0	0	0	0	0	0	3.329	
Periodens resultat	4.265	7.436	4.265	5.350	7.114	8.006	24.735	28.768	-14%	-34.888
i % af egenkapital	0,37%	0,65%	0,37%	0,47%	0,62%	0,70%	2,17%	2,53%	-2,97%	

Resultat i % af investeret kapital beregnes som: 'Resultat' divideret med 'investeret kapital' (DKK 1.000.000.000)

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 2024

BALANCE (DKK '000)	År til dato		2024				2023	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget	(31/12)
AKTIVER		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)		
Investeringsejendomme - primo	1.838.300	1.838.300	1.838.300	1.838.300	1.838.300	1.838.300	1.838.300	605.500
Tilgange, anskaffelsessummer og omk.	134.794	159.037	134.794	134.818	227.139	361.120	400.754	1.339.844
Tilgange, modernisering og ombygninger	49	13	49	25	38	50	50	-117
Afgange	0	-5.850	0	-6.640	-12.490	-12.490	-5.850	-17.532
Værdireg. til dagsværdi	0	0	0	0	0	0	0	-89.396
Investeringsejendomme	1.973.143	1.991.499	1.973.143	1.966.503	2.052.987	2.186.980	2.233.254	1.838.300
Investeringsejendomme under opførelse	432.695	421.392	432.695	505.879	496.878	515.715	591.633	501.676
Tilgodehavende leje	759	482	759	759	759	759	482	482
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-240	-166	-240	-240	-240	-240	-166	-166
Lejetilgodehavender	519	316	519	519	519	519	316	316
Andre tilgodehavender	34.428	34.893	34.428	35.688	852	2.846	1.687	34.276
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	-220	-220	-220	-220	-220	-220	-220	-220
Periodeafgrænsningsposter	1.104	2.357	1.104	364	1.993	0	0	521
Andre tilgodehavender	35.313	37.030	35.313	35.832	2.626	2.626	1.467	34.577
Likvide beholdninger	11.673	50.773	11.673	93.679	142.660	123.304	93.937	18.216
Aktiver i alt	2.453.343	2.501.010	2.453.343	2.602.412	2.695.669	2.829.145	2.920.607	2.393.084

PASSIVER	År til dato		2024				2023	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget	(31/12)
		(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	638.755	638.755	638.755	638.755	638.755	638.755	638.755	675.642
Overført årets resultat og poster på EK	4.265	7.436	4.265	9.615	16.730	24.735	28.768	-34.888
Betalt udbytte	0	0	0	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000
Egenkapital	1.143.019	1.146.191	1.143.019	1.146.370	1.153.484	1.161.490	1.165.522	1.138.755
Udskudt skat	23.800	23.800	23.800	23.800	33.373	33.373	33.373	23.800
Hensatte forpligtelser	23.800	23.800	23.800	23.800	33.373	33.373	33.373	23.800
Ansvarlige lån fra komplementarer	0	0	0	0	0	0	0	0
Realkreditlån	722.743	1.016.975	722.743	1.013.566	1.088.640	1.143.209	1.179.257	723.433
Langfristet gæld	722.743	1.016.975	722.743	1.013.566	1.088.640	1.143.209	1.179.257	723.433
Bankkreditter	459.182	220.500	459.182	320.934	300.304	371.016	420.160	409.407
Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.135	20.000	23.135	23.135	30.000	30.000	30.000	17.071
Selskabsskat	2	0	2	0	0	0	0	2
Varmeregnskaber	-401	0	-401	0	0	0	0	-126
Deposita og forudbetalt leje	33.289	32.430	33.289	34.731	35.657	37.031	36.660	29.749
Anden gæld	48.575	41.114	48.575	39.876	54.211	53.025	55.634	50.994
Kortfristet gæld	563.781	314.044	563.781	418.676	420.172	491.072	542.454	507.096
Passiver i alt	2.453.343	2.501.010	2.453.343	2.602.412	2.695.669	2.829.145	2.920.607	2.393.084

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	1.143.019		1.143.019	1.146.370	1.153.484	1.161.490		1.138.755
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-4.603		-4.603	-4.603	-4.603	-4.603		-5.276
Performance fee	-8.769		-8.769	-8.769	-8.769	-8.769		-8.769
	1.129.648		1.129.648	1.132.998	1.140.113	1.148.118		1.124.710

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	57.151		57.151	57.318	57.674	58.075		56.938
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	56.482		56.482	56.650	57.006	57.406		56.235
Loan to Value**	49%		49%	54%	55%	56%		49%

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

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