

Core Bolig X Kommanditaktieselskab

Regnskabsrapport 1. halvår 2024

Den ordinære drift

Lejeindtægterne andrager 45,0 mio. DKK, hvilket er 1,7 mio. DKK mindre end budgetteret. Afvigelse kan henføres til forsinket færdiggørelse af ejendommen Dommervænget.

De samlede driftsomkostninger er 9,7 mio. DKK, hvilket er 0,8 mio. DKK højere end budgetteret.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab m.m., er 4,7 mio. DKK, hvilket er 0,2 mio. DKK mindre end budgetteret.

Nettorenteudgifterne udgør 20,3 mio. DKK, hvilket er 1,3 mio. DKK mere end budgetteret.

Det ordinære resultat for 1. halvår udgør dermed 10,3 mio. DKK svarende til 0,9% af egenkapitalen.

Særlige poster

Værdiansættelse af ejendomme

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

Investeringsejendomme under opførelse udgør 496 mio. DKK pr. 30. juni 2024. Disse omfatter projekterne Degnejorden, de resterende rækkehuse i Tune, Dommervænget, Småkagegrunden i Helsingør samt Selsmosen i Taastrup.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Værdiregulering af realkreditlån

Den urealiserede kurstab på selskabets realkreditbelåning er i 1. halvår faldet med 3,3 mio. DKK, hvilket har påvirket afkastet positivt med 0,29%.

Pr. 30. juni 2024 er der herefter en negativ kursregulering af prioritetsgælden på 2,0 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. halvår 2024	Forecast 2024	Regnskab 2023
I % af egenkapital primo året	0,9%	2,1%	0,9%

Lejetomgang

	Juni 2024	December 2023
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal*	3,2%	0,2%

* Ekskl. tomgang ved førstegangsudlejning under indkøring af projekter

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	30. juni 2024	31. december 2023
Kommanditaktieselskab		
Vejledende aktiekurs ultimo	56.817 DKK	56.938 DKK
Samlet afkast i %	1,0%	-4,9%
Investoraktieselskaber		
Vejledende aktiekurs ultimo (gennemsnit) *	55.910 DKK	55.393 DKK
Samlet afkast i %	0,9%	-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 55.910 DKK pr. aktie den 30. juni 2024.

Afkast på aktien for 1. halvår kan opgøres til 0,9%.

Forventninger til 2024

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

I løbet af 2024 forventes projekterne Degnejorden, Dommervænget og de sidste rækkehuse i Tune færdiggjort til udlejning, hvorefter ca. 70% af den samlede ejendomsportefølje vil være i drift.

Core Bolig X

2. kvartal 2024

RESULTATOPGØRELSE

(DKK '000)

	År til dato							2023		
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget	Δ	
		(Budget)			(Forecast)	(Forecast)				
Lejeindtægter - bolig	44.295	46.111	21.182	23.113	24.467	25.605	94.366	99.498	45.139	
Lejeindtægter - erhverv	56	73	36	20	0	0	56	146	137	
Lejeindtægter - anden	676	562	327	348	395	395	1.465	1.123	663	
Lejeindtægter	45.027	46.745	21.546	23.481	24.861	25.999	95.888	100.767	-5%	45.939
Vedligehold	-1.624	-1.174	-768	-856	-639	-687	-2.951	-2.495	-1.859	
Ejendomsskatter og forsikring	-3.474	-3.352	-1.537	-1.938	-1.848	-1.929	-7.251	-7.134	-2.784	
Fællesudgifter ejerforeninger	-314	-238	-112	-201	-134	-139	-586	-510	-483	
Forbrugsudgifter	-990	-1.208	-561	-429	-543	-556	-2.089	-2.558	-1.266	
Vicevært, renholdelse m.v.	-1.667	-1.219	-925	-742	-623	-641	-2.931	-2.543	-1.721	
Tab på lejedebitorer	-4	0	-2	-2	-102	-106	-213	0	-28	
Hensat til tab på lejedebitorer	-74	-242	-74	0	0	-505	-579	-516	-166	
Inkasso- og advokat	2	-34	2	0	-18	-20	-36	-72	-225	
Administrator	-1.430	-1.363	-740	-689	-756	-781	-2.968	-2.892	-1.537	
Gebyrer og div omk.	-107	-86	-40	-67	-28	-30	-164	-193	-65	
Driftsomk.	-9.682	-8.916	-4.758	-4.924	-4.692	-5.394	-19.768	-18.911	5%	-10.135
Nettolejeindtægter	35.345	37.829	16.788	18.557	20.170	20.605	76.119	81.855	-7%	35.804
Management fee	-3.917	-4.069	-1.878	-2.040	-2.146	-2.271	-8.335	-8.499	-4.674	
Regnskab og revision	-267	-261	-136	-131	-117	-116	-500	-508	-515	
Bestyrelse	-182	-182	0	-182	0	-183	-365	-363	-361	
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-334	-358	-195	-139	-70	-46	-450	-615	-571	
Administration	-4.701	-4.870	-2.209	-2.492	-2.332	-2.616	-9.650	-9.985	-3%	-6.120
Resultat før finansielle poster	30.644	32.959	14.579	16.065	17.837	17.989	66.470	71.870	-8%	29.684
Renteindtægter, indlån	526	0	268	258	250	250	1.026	0	1.035	
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-20.825	-19.012	-10.571	-10.253	-10.958	-10.347	-42.129	-43.865	-20.636	
Øvrige finansielle poster	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Finansielle poster - netto	-20.299	-19.012	-10.303	-9.996	-10.708	-10.097	-41.103	-43.865	-6%	-19.601
Ordinært resultat	10.346	13.947	4.276	6.070	7.130	7.892	25.367	28.005	-9%	10.083
i % af egenkapital	0,91%	1,22%	0,38%	0,53%	0,63%	0,69%	2,23%	2,46%	0,86%	
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	0	0	0	0	0	-49.561	
Gevinst/tab ved salg af lejligheder	-12	763	-12	0	536	246	770	763	1.261	
Særlige poster i alt	-12	763	-12	0	536	246	770	763	1%	-48.300
Resultat før skat	10.334	14.709	4.264	6.070	7.666	8.138	26.137	28.768	-9%	-38.217
i % af egenkapital	0,91%	1,29%	0,37%	0,53%	0,67%	0,71%	2,30%	2,53%	-3,25%	
Skat	0	0	0	0	0	0	0	0	3.329	
Periodens resultat	10.334	14.709	4.264	6.070	7.666	8.138	26.137	28.768	-9%	-34.888
i % af egenkapital	0,91%	1,29%	0,37%	0,53%	0,67%	0,71%	2,30%	2,53%	-2,97%	

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

2. kvartal 2024

BALANCE (DKK '000)	År til dato		2023				Budget	(31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
AKTIVER		(Budget)			(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, anskaffelsessumme og omk.	138.002	159.037	134.781	138.002	252.977	318.791	400.754	1.339.844
Tilgange, modernisering og ombygninger	118	25	49	118	246	500	50	-117
Afgange	-6.640	-5.850	0	-6.640	-10.466	-13.423	-5.850	-17.532
Værdireg. til dagsværdi	0	0	0	0	0	0	0	-89.396
Investeringsejendomme	1.969.780	1.991.512	1.973.130	1.969.780	2.081.056	2.144.168	2.233.254	1.838.300
Investeringsejendomme under opførelse	496.590	593.280	432.695	496.590	496.068	569.152	591.633	501.676
Tilgodehavende leje	585	482	521	585	585	585	482	482
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-240	-166	-240	-240	-240	-240	-166	-166
Lejetilgodehavender	345	316	281	345	345	345	316	316
Andre tilgodehavender	35.342	1.687	34.417	35.342	34.533	3.321	1.687	34.276
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	-220	-220	-220	-220	-220	-220	-220	-220
Periodeafgrænsningsposter	1.250	364	1.116	1.250	1.993	0	0	521
Andre tilgodehavender	36.372	1.831	35.313	36.372	36.307	3.101	1.467	34.577
Likvide beholdninger	10.584	69.141	11.671	10.584	86.924	118.699	93.937	18.216
Aktiver i alt	2.513.670	2.656.079	2.453.091	2.513.670	2.700.700	2.835.465	2.920.607	2.393.084

	År til dato		2023				Budget	(31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
PASSIVER		(Budget)			(Forecast)	(Forecast)		
Kommanditaktiekapital	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Overført resultat tidligere år og frie reserver	638.742	638.755	638.742	638.742	638.742	638.742	638.755	675.642
Overført årets resultat og poster på EK	10.334	14.709	4.264	10.334	17.999	26.137	28.768	-34.888
Betalt udbytte	-2.000	-2.000	0	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000
Egenkapital	1.147.075	1.151.464	1.143.006	1.147.075	1.154.741	1.162.879	1.165.522	1.138.755
Udskudt skat	23.800	33.373	23.800	23.800	23.800	33.373	33.373	23.800
Hensatte forpligtelser	23.800	33.373	23.800	23.800	23.800	33.373	33.373	23.800
Realkreditlån	722.080	1.047.953	722.743	722.080	1.111.865	1.173.705	1.179.257	723.433
Langfristet gæld	722.080	1.047.953	722.743	722.080	1.111.865	1.173.705	1.179.257	723.433
Bankkreditter	522.180	315.410	459.182	522.180	299.908	339.457	420.160	409.407
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.150	20.000	22.947	21.150	30.000	30.000	30.000	17.071
Selskabsskat	2	0	2	2	2	2	0	2
Varmeregnskaber	-182	0	-401	-182	-182	-182	0	-126
Deposita og forudbetalt leje	34.669	32.430	33.051	34.669	37.670	39.001	36.660	29.749
Anden gæld	42.895	55.449	48.762	42.895	42.895	57.230	55.634	50.994
Kortfristet gæld	620.715	423.289	563.542	620.715	410.294	465.508	542.454	507.096
Passiver i alt	2.513.670	2.656.079	2.453.091	2.513.670	2.700.700	2.835.465	2.920.607	2.393.084

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	1.147.075	1.143.006	1.147.075	1.154.741	1.162.879	1.138.755
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-1.971	-4.603	-1.971	-1.971	-1.971	-5.276
Performance fee	-8.769	-8.769	-8.769	-8.769	-8.769	-8.769
	1.136.336	1.129.634	1.136.336	1.144.001	1.152.139	1.124.710

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	57.354	57.150	57.354	57.737	58.144	56.938
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	56.817	56.482	56.817	57.200	57.607	56.235
Loan to Value**	51%	49%	51%	55%	56%	49%

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

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