

# Core Bolig X Kommanditaktieselskab

## Regnskabsrapport 1.-3. kvartal 2024

### Den ordinære drift

Lejeindtægterne andrager 70,0 mio. DKK, hvilket er 2,8 mio. DKK mindre end budgetteret. Afvigelse kan henføres til forsinket færdiggørelse af første etape af Dommervænget samt udskydelse af de sidste etaper i Dommervænget til 2025. De sidste 35 boliger i Degnejorden er som planlagt afleveret og udlejet i 3. kvartalet.

De samlede driftsomkostninger er 14,3 mio. DKK, hvilket er 0,5 mio. DKK højere end budgetteret.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab m.m., er 7,1 mio. DKK, hvilket er 0,2 mio. DKK mindre end budgetteret.

Nettorenteudgifterne udgør 32,7 mio. DKK, hvilket er 1,0 mio. DKK mere end budgetteret.

Det ordinære resultat for 1.-3. kvartal udgør dermed 15,9 mio. DKK svarende til 1,4% af egenkapitalen.

### Særlige poster

#### Værdiansættelse af ejendomme

Der er ikke foretaget værdiregulering af ejendommene i forbindelse med kvartalsregnskabet. Dette sker kun ved årsregnskabet.

Investeringsejendomme under opførelse udgør 474 mio. DKK pr. 30. september 2024. Disse omfatter projekterne de resterende rækkehuse i Tune, Dommervænget, Småkegunden i Helsingør samt Selsmosen i Taastrup.

### Udvikling i vejledende aktiekurs

#### Værdiregulering af realkreditlån

Den urealiserede kurstab på selskabets realkreditbelåning er i 1.-3. kvartal steget med 7,2 mio. DKK, hvilket har påvirket afkastet negativt med 0,6%.

Pr. 30. september 2024 er der herefter en negativ kursregulering af prioritetsgælden på 12,4 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 55.732 DKK pr. aktie den 30. september 2024.

Afkast på aktien for 1.-3. kvartal kan opgøres til 0,6%.

### Ordinært resultat

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

### Lejetomgang

	September 2024	December 2023
Tomgang i antal lejemaal i % af samlet antal*	2,1%	0,2%

\* Ekskl. tomgang ved førstegangsudlejning under indkøring af projekter

### Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	30. september 2024	31. december 2023
<b>Kommanditaktieselskab</b>		
Vejledende aktiekurs ultimo	56.600 DKK	56.938 DKK
Samlet afkast i %	0,8%	-4,9%
<b>Investoraktieselskaber</b>		
Vejledende aktiekurs ultimo (gennemsnit) *	55.732 DKK	55.393 DKK
Samlet afkast i %	0,6%	-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.

### Forventninger til 2024

Der forventes for 2024 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på 24 mio. DKK, svarende til 2,1% af egenkapitalen.

I 4.kvartal forventes overtagelse af 18 rækkehuse i Tune færdiggjort til udlejning, hvorefter ca. 61% af den samlede ejendomsportefølje vil være i drift.

### Budget 2025

Der forventes for 2025 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på 33 mio. DKK, svarende til 2,9% af egenkapitalen.

I løbet af 2025 forventes projekterne Dommervænget og Selsmosen I samt yderligere rækkehuse i Tune færdiggjorte til udlejning, hvorefter ca. 74% af den samlede portefølje vil være i drift ved udgangen af 2025.

# Core Bolig X

## 3. kvartal 2024

### RESULTATOPGØRELSE

(DKK '000)

	Ar til dato						I alt	Budget	Δ	2023
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.				
		(Budget)				(Forecast)				
Lejeindtægter - bolig	68.925	71.875	21.182	23.113	24.630	25.834	94.759	99.498		45.139
Lejeindtægter - erhverv	69	109	36	20	12	0	69	146		137
Lejeindtægter - anden	1.052	842	327	348	376	395	1.446	1.123		663
<b>Lejeindtægter</b>	<b>70.045</b>	<b>72.827</b>	<b>21.546</b>	<b>23.481</b>	<b>25.018</b>	<b>26.229</b>	<b>96.274</b>	<b>100.767</b>	-4%	<b>45.939</b>
Vedligehold	-2.165	-1.814	-768	-856	-541	-662	-2.827	-2.495		-1.859
Ejendomsskatter og forsikring	-5.009	-5.181	-1.537	-1.938	-1.535	-1.933	-6.942	-7.134		-2.784
Fællesudgifter ejerforeninger	-700	-372	-112	-201	-387	-140	-840	-510		-483
Forbrugsudgifter	-1.327	-1.863	-561	-429	-337	-557	-1.884	-2.558		-1.266
Vicevært, renholdelse m.v.	-2.453	-1.870	-925	-742	-785	-643	-3.096	-2.543		-1.721
Tab på lejedebitorer	-6	0	-2	-2	-1	-107	-113	0		-28
Hensat til tab på lejedebitorer	-112	-375	-74	0	-38	-171	-283	-516		-166
Inkasso- og advokat	-1	-52	2	0	-3	-20	-21	-72		-225
Administrator	-2.255	-2.106	-740	-689	-825	-781	-3.037	-2.892		-1.537
Gebyrer og div omk.	-263	-136	-40	-67	-156	-71	-334	-193		-65
<b>Driftsomk.</b>	<b>-14.291</b>	<b>-13.768</b>	<b>-4.758</b>	<b>-4.924</b>	<b>-4.609</b>	<b>-5.084</b>	<b>-19.375</b>	<b>-18.911</b>	2%	<b>-10.135</b>
<b>Nettolejeindtægter</b>	<b>55.754</b>	<b>59.059</b>	<b>16.788</b>	<b>18.557</b>	<b>20.409</b>	<b>21.144</b>	<b>76.899</b>	<b>81.855</b>	-6%	<b>35.804</b>
Management fee	-6.030	-6.240	-1.878	-2.040	-2.113	-2.375	-8.405	-8.499		-4.674
Regnskab og revision	-428	-384	-136	-131	-161	-116	-544	-508		-515
Bestyrelse	-182	-182	0	-182	0	-183	-365	-363		-361
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-492	-486	-195	-139	-158	-108	-600	-615		-571
<b>Administration</b>	<b>-7.132</b>	<b>-7.292</b>	<b>-2.209</b>	<b>-2.492</b>	<b>-2.431</b>	<b>-2.782</b>	<b>-9.914</b>	<b>-9.985</b>	-1%	<b>-6.120</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>48.622</b>	<b>51.767</b>	<b>14.579</b>	<b>16.066</b>	<b>17.978</b>	<b>18.363</b>	<b>66.985</b>	<b>71.870</b>	-7%	<b>29.684</b>
Renteindtægter, indlån	777	0	268	258	250	250	1.027	0		1.035
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-33.463	-31.727	-10.571	-10.253	-12.638	-10.583	-44.045	-43.865		-20.636
Øvrige finansielle poster	0	0	0	0	0	0	0	0		0
<b>Finansielle poster - netto</b>	<b>-32.686</b>	<b>-31.727</b>	<b>-10.303</b>	<b>-9.996</b>	<b>-12.388</b>	<b>-10.333</b>	<b>-43.019</b>	<b>-43.865</b>	-2%	<b>-19.601</b>
<b>Ordinært resultat</b>	<b>15.936</b>	<b>20.040</b>	<b>4.276</b>	<b>6.070</b>	<b>5.590</b>	<b>8.030</b>	<b>23.966</b>	<b>28.005</b>	-14%	<b>10.083</b>
i % af egenkapital	1,40%	1,76%	0,38%	0,53%	0,49%	0,71%	2,10%	2,46%		0,86%
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	0	0	0	0	0		-49.561
Gevinst/tab ved salg af lejligheder	497	763	-12	0	509	0	497	763		1.261
Kurstab/ gev., førtidig indfrielse af prioritetsgæld	0	0	0	0	0	0	0	0		0
<b>Særlige poster i alt</b>	<b>497</b>	<b>763</b>	<b>-12</b>	<b>0</b>	<b>509</b>	<b>0</b>	<b>497</b>	<b>763</b>	-35%	<b>-48.300</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>16.433</b>	<b>20.802</b>	<b>4.264</b>	<b>6.070</b>	<b>6.099</b>	<b>8.030</b>	<b>24.464</b>	<b>28.768</b>	-15%	<b>-38.217</b>
i % af egenkapital	1,44%	1,83%	0,37%	0,53%	0,54%	0,71%	2,15%	2,53%		-3,25%
Skat	0	0	0	0	0	0	0	0		3.329
<b>Periodens resultat</b>	<b>16.433</b>	<b>20.802</b>	<b>4.264</b>	<b>6.070</b>	<b>6.099</b>	<b>8.030</b>	<b>24.464</b>	<b>28.768</b>	-15%	<b>-34.888</b>
i % af egenkapital	1,44%	1,83%	0,37%	0,53%	0,54%	0,71%	2,15%	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 aktual hhv. sidste periode.

## Core Bolig X

3. kvartal 2024

BALANCE (DKK '000)	År til dato		2023				Budget	(31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
<b>AKTIVER</b>		(Budget)				(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.	250.346	274.589	134.770	138.256	250.346	311.943	400.754	1.339.844
Tilgange, modernisering og ombygninger	175	38	61	157	175	202	50	-117
Afgange	-9.901	-5.850	0	-6.640	-9.901	-9.901	-5.850	-17.532
Værdireg. til dagsværdi	0	0	0	0	0	0	0	-89.396
<b>Investeringsejendomme</b>	<b>2.078.920</b>	<b>2.107.076</b>	<b>1.973.130</b>	<b>1.970.073</b>	<b>2.078.920</b>	<b>2.140.544</b>	<b>2.233.254</b>	<b>1.838.300</b>
<b>Investeringsejendomme under opførelse</b>	<b>473.558</b>	<b>597.187</b>	<b>432.695</b>	<b>496.297</b>	<b>473.558</b>	<b>478.043</b>	<b>591.633</b>	<b>501.676</b>
Tilgodehavende leje	705	482	759	520	705	705	482	482
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-278	-166	-240	-240	-278	-278	-166	-166
<b>Lejetilgodehavender</b>	<b>428</b>	<b>316</b>	<b>519</b>	<b>280</b>	<b>428</b>	<b>428</b>	<b>316</b>	<b>316</b>
Andre tilgodehavender	35.972	1.687	34.417	35.342	35.972	38.729	1.687	34.276
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	-220	-220	-220	-220	-220	-220	-220	-220
Periodeafgrænsningsposter	2.269	1.993	1.116	1.250	2.269	0	0	521
<b>Andre tilgodehavender</b>	<b>38.021</b>	<b>3.460</b>	<b>35.313</b>	<b>36.372</b>	<b>38.021</b>	<b>38.509</b>	<b>1.467</b>	<b>34.577</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>296</b>	<b>258.716</b>	<b>11.671</b>	<b>10.584</b>	<b>296</b>	<b>3.810</b>	<b>93.937</b>	<b>18.216</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.591.223</b>	<b>2.966.756</b>	<b>2.453.330</b>	<b>2.513.606</b>	<b>2.591.223</b>	<b>2.661.334</b>	<b>2.920.607</b>	<b>2.393.084</b>

	År til dato		2023				Budget	(31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
<b>PASSIVER</b>		(Budget)				(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	16.433	20.802	4.264	10.334	16.433	24.464	28.768	-34.888
Betalt udbytte	-2.000	-2.000	0	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000
<b>Egenkapital</b>	<b>1.153.175</b>	<b>1.157.557</b>	<b>1.143.006</b>	<b>1.147.076</b>	<b>1.153.175</b>	<b>1.161.205</b>	<b>1.165.522</b>	<b>1.138.755</b>
Udskudt skat	23.800	33.373	23.800	23.800	23.800	23.800	33.373	23.800
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>23.800</b>	<b>33.373</b>	<b>23.800</b>	<b>23.800</b>	<b>23.800</b>	<b>23.800</b>	<b>33.373</b>	<b>23.800</b>
Realkreditlån	721.412	1.110.966	722.743	722.080	721.412	1.245.182	1.179.257	723.433
<b>Langfristet gæld</b>	<b>721.412</b>	<b>1.110.966</b>	<b>722.743</b>	<b>722.080</b>	<b>721.412</b>	<b>1.245.182</b>	<b>1.179.257</b>	<b>723.433</b>
Bankkreditter	579.478	544.959	459.182	522.180	579.478	108.538	420.160	409.407
Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.751	30.000	22.947	21.150	26.751	35.000	30.000	17.071
Selskabsskat	2	0	2	2	2	2	0	2
Varmeregnskaber	412	0	-401	-182	412	412	0	-126
Deposita og forudbetalt leje	35.962	34.452	33.289	34.604	35.962	37.117	36.660	29.749
Anden gæld	50.231	55.449	48.762	42.895	50.231	50.078	55.634	50.994
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>692.836</b>	<b>664.860</b>	<b>563.781</b>	<b>620.650</b>	<b>692.836</b>	<b>231.146</b>	<b>542.454</b>	<b>507.096</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.591.223</b>	<b>2.966.756</b>	<b>2.453.330</b>	<b>2.513.606</b>	<b>2.591.223</b>	<b>2.661.334</b>	<b>2.920.607</b>	<b>2.393.084</b>

## NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	1.153.175		1.143.006	1.147.076	1.153.175	1.161.205		1.138.755
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-12.450		-4.603	-1.971	-12.450	-12.450		-5.276
Performance fee	-8.729		-8.769	-8.769	-8.729	-8.729		-8.769
	<b>1.131.996</b>		<b>1.129.634</b>	<b>1.136.336</b>	<b>1.131.996</b>	<b>1.140.027</b>		<b>1.124.710</b>

## NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	57.659		57.150	57.354	57.659	58.060		56.938
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	56.600		56.482	56.817	56.600	57.001		56.235
Loan to Value**	51%		49%	51%	51%	52%		49%

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

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