# Core Bolig IV Kommanditaktieselskab

## Regnskabsrapport 1.-3. kvartal 2025

### Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for 1.-3. kvartal 2025 udgør 18,9 mio. DKK, hvilket er 1,8 mio. DKK under det budgetterede. Resultatet svarer til et afkast på 1,6% af egenkapitalen primo.

Lejeindtægterne andrager 89,6 mio. DKK, hvilket er på niveau med det budgetterede.

De samlede driftsomkostninger er 29,1 mio. DKK, hvilket er 1,8 mio. DKK over det budgetterede. Dette kan primært tilskrives efterregulering af ejendomsskatter for år 2021-2023 på 1 mio. DKK i 2. kvartal.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property, regnskab m.m., er på 12,3 mio. DKK, hvilket er på niveau med det budgetterede.

Nettorenteudgifterne udgør 29,4 mio. DKK, hvilket er 0,6 mio. DKK højere end det budgetterede.

### Særlige poster

***Værdiansættelse af ejendomme***

Der foretages valuarvurderinger ved halvårsregnskab og ved regnskabsårets afslutning.

***Salg af ejerlejligheder og rækkehuse***

Der er solgt 18 ejerlejligheder og rækkehuse med overtagelse i 1. - 3. kvartal 2025. Der er realiseret en avance på 14,1 mio. DKK i forhold til bogført værdi.

### Udvikling i vejledende aktiekurs

***Værdiregulering af realkreditlån***

Som følge af renteudviklingen, er det urealiserede kurstab steget med 10,4 mio. DKK i 1.-3. kvartal 2025. Dette har påvirket afkastet negativt med 0,7%.

Pr. 30. september 2025 er der en negativ kursregulering af prioritetsgælden på 19,2 mio. DKK målt i forhold til kursen ved lånenes optagelse. Dette kurstab vil alt andet lige reduceres over tid, og forsvinder i takt med refinansiering af lånene, som sker i årene 2026-2034.

***Udvikling i aktiekursen***

Den vejledende aktiekurs for Investoraktieselskaberne kan opgøres til 104.271 DKK pr. 30. september 2025.

### Finansiering af exit-vinduet

Der udstår 3.265 aktier fra tilmelding til exit-vinduet i 2025, som skal indløses senest 30. april 2026. Den estimerede kursværdi andrager ca. 390 mio. DKK. Aktierne søges omsat til nye investorer. Færdiggørelsen af finansieringsplanen er næsten færdig, hvor formålet er at finansiere exit-vinduet med opbelåning i ejendommene fremfor et frasalg af hele ejendomme. Selskabets likviditet fra driften er en del af finansieringsplanen, og der forventes derfor ikke at blive udbetalt udbytte for regnskabsåret 2025.

**Resultat**

| I % af egenkapital primo året | Forecast 2025 | Budget 2025 | Regnskab 2024 |
|---|---|---|---|
| Ordinært resultat | 2,3% | 2,5% | 3,1% |
| Samlet resultat før skat | 9,1% | 10,5% | 8,9% |

**Vejledende aktiekurs og samlet afkast**

| | 30. september 2025 | 31. december 2024 |
|---|---|---|
| **Kommanditaktieselskab** | | |
| Vejledende aktiekurs ultimo | 114.990 DKK | 114.256 DKK |
| Samlet afkast i % (år til dato) | 4,1% | 5,6% |
| **Investoraktieselskaber** | | |
| Vejledende aktiekurs ultimo (gennemsnit) | 104.271 DKK | 103.315 DKK |
| Samlet afkast i %* (år til dato) | 3,7% | 5,0% |

* Aktiekurserne for de forskellige investoraktieselskaber varierer med +/- 100 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 2025

Der forventes for 2025 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på ca. 27 mio. DKK, svarende til 2,3% af egenkapitalen.

Der forventes herudover værdireguleringer af ejendomsporteføljen i niveauet 57 mio. DKK samt løbende gevinster (efter fradrag af performance fee) fra salg af ejerlejligheder og rækkehuse for 23 mio. DKK for hele året.

Dermed forventes et samlet resultat før skat i niveauet 107 mio. DKK, svarende til 9,1% af egenkapitalen.

### Budget 2026

Der budgetteres for 2026 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på 27 mio. DKK, svarende til 2,2% af egenkapitalen.

Der budgetteres herudover med gevinster fra fortsat salg af ejerlejligheder og rækkehuse i de udvalgte ejendomme, samt værdireguleringer af ejendomsporteføljen svarende til de forventende lejestigninger. De endelige værdireguleringer er behæftet med usikkerhed, og forventes at være i niveauet 90 – 110 mio. DKK, under antagelse af uændrede afkastkrav.

Det samlede resultat inkl. værdireguleringer før skat budgetteres dermed til ca. 129 mio. DKK, svarende til 9,5% – 11,2% af egenkapitalen. Dette er et konservativt budget, som vil blive revideret, når de endelige valuarvurderinger og resultatet af indløsningen af aktier kendes.

# Core Bolig IV

3. Kvartal 2025

| Resultatopgørelse | År til dato | | 2025 | | | | | | | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (DKK 1.000) | | | 1. kvt | 2. kvt | 3. kvt | 4. kvt | I alt | | Δ | |
| | | Budget | | | | Forecast | Forecast | Budget | | |
| Bolig | 89.098 | 88.438 | 29.530 | 29.658 | 29.910 | 29.539 | 118.638 | 117.837 | | 117.850 |
| Erhverv | 235 | 311 | 110 | 75 | 51 | 51 | 286 | 415 | | 406 |
| Anden | 302 | 216 | 137 | 101 | 64 | 72 | 374 | 288 | | 390 |
| **Lejeindtægter** | **89.635** | **88.965** | **29.777** | **29.833** | **30.025** | **29.662** | **119.297** | **118.540** | 1% | **118.646** |
| Vedligehold | -9.375 | -10.207 | -2.018 | -3.371 | -3.987 | -1.975 | -11.350 | -11.656 | | -10.792 |
| Ejendomsskatter og forsikring | -8.974 | -7.176 | -2.491 | -3.452 | -3.031 | -2.392 | -11.366 | -9.567 | | -10.052 |
| Fællesudgifter, ejerforeninger | -5.646 | -4.662 | -1.563 | -1.825 | -2.257 | -1.400 | -7.046 | -6.216 | | -5.304 |
| Forbrugsudgifter | -2.323 | -2.178 | -919 | -923 | -481 | -726 | -3.049 | -2.904 | | -2.977 |
| Vicevært, renholdelse mv. | -1.910 | -2.323 | -884 | -514 | -512 | -774 | -2.684 | -3.097 | | -3.095 |
| Tab på lejedebitorer | -293 | -460 | 21 | -102 | -211 | -153 | -446 | -614 | | -334 |
| Hensat til tab på lejedebitorer | -67 | 0 | -208 | -144 | 284 | 0 | -67 | 0 | | 53 |
| Inkasso- og advokat | -83 | -94 | -23 | -49 | -11 | -31 | -114 | -125 | | -151 |
| Administrator | -79 | -59 | -25 | -26 | -28 | -20 | -98 | -78 | | -35 |
| Gebyrer og diverse omkostninger | -360 | -90 | -111 | -127 | -123 | -120 | -480 | -120 | | -405 |
| **Driftsomkostninger** | **-29.109** | **-27.248** | **-8.220** | **-10.532** | **-10.357** | **-7.591** | **-36.700** | **-34.377** | 7% | **-33.090** |
| **Nettolejeindtægter** | **60.526** | **61.717** | **21.557** | **19.301** | **19.668** | **22.071** | **82.598** | **84.163** | -2% | **85.556** |
| Management fee | -11.415 | -11.355 | -3.844 | -3.767 | -3.804 | -3.803 | -15.218 | -15.158 | | -14.967 |
| Regnskab og revision | -332 | -276 | -63 | -153 | -116 | -116 | -448 | -369 | | -448 |
| Bestyrelse | -329 | -433 | -144 | -144 | -40 | -69 | -398 | -578 | | -440 |
| Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv. | -218 | -203 | -31 | -127 | -60 | -213 | -431 | -415 | | -476 |
| **Administration** | **-12.294** | **-12.267** | **-4.081** | **-4.192** | **-4.021** | **-4.201** | **-16.495** | **-16.519** | 0% | **-16.331** |
| **Resultat før finansielle poster** | **48.232** | **49.450** | **17.475** | **15.110** | **15.647** | **17.870** | **66.102** | **67.644** | -2% | **69.225** |
| Renteindtægter, indlån | 233 | 350 | 116 | 37 | 81 | 150 | 383 | 500 | | 736 |
| Renteudgifter, realkredit- og banklån | -29.510 | -29.078 | -8.516 | -10.747 | -10.247 | -10.191 | -39.701 | -39.270 | | -35.219 |
| Øvrige finansielle poster | -76 | 0 | -21 | -14 | -41 | 0 | -76 | 0 | | 48 |
| **Finansielle poster, netto** | **-29.352** | **-28.728** | **-8.421** | **-10.724** | **-10.207** | **-10.041** | **-39.393** | **-38.770** | 2% | **-34.436** |
| **Ordinært resultat** | **18.880** | **20.722** | **9.054** | **4.386** | **5.440** | **7.829** | **26.709** | **28.874** | -7% | **34.789** |
| *i % af egenkapital primo* | *1,61%* | *1,77%* | *0,77%* | *0,37%* | *0,46%* | *0,67%* | *2,28%* | *2,46%* | | *3,12%* |
| Ejendomme, værdireguleringer | 29.076 | 0 | 0 | 29.076 | 0 | 28.146 | 57.222 | 57.222 | | 60.557 |
| Gevinst/tab ved salg af lejligheder | 14.055 | 31.489 | 4.479 | 8.316 | 1.260 | 11.504 | 25.559 | 40.558 | | 4.746 |
| Gevinst/tab ved indfrielse af prioritetsgæld | 142 | 0 | 112 | -18 | 48 | 0 | 142 | 0 | | 0 |
| Performance fee | -1.339 | -2.863 | -540 | -648 | -152 | -1.057 | -2.396 | -3.688 | | -443 |
| **Særlige poster** | **41.934** | **28.626** | **4.052** | **36.727** | **1.156** | **38.594** | **80.527** | **94.093** | -14% | **64.861** |
| **Resultat før skat** | **60.814** | **49.348** | **13.106** | **41.112** | **6.595** | **46.423** | **107.236** | **122.967** | -13% | **99.650** |
| *i % af egenkapital primo* | *5,18%* | *4,21%* | *1,12%* | *3,50%* | *0,56%* | *3,96%* | *9,14%* | *10,48%* | | *8,92%* |
| Skat | -2.822 | -1.365 | -304 | -2.093 | -424 | -455 | -3.277 | -1.819 | | -3.167 |
| **Periodens resultat** | **57.992** | **47.983** | **12.801** | **39.019** | **6.171** | **45.968** | **103.960** | **121.147** | -14% | **96.483** |
| *i % af egenkapital primo* | *4,94%* | *4,09%* | *1,09%* | *3,32%* | *0,53%* | *3,92%* | *8,86%* | *10,32%* | | *8,22%* |

Resultat i % af egenkapital primo beregnes som; 'Resultat' divideret med 'egenkapital' primo året.

Management fee beregnes som: 0,6% af den gennemsnitlige balancesum i indeværende kvartal.

# Core Bolig IV

3. Kvartal 2025

| Balance | År til dato | | 2025 | | | | | | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (DKK 1.000) | | | 1. kvt | 2. kvt | 3. kvt | 4. kvt | | Δ | |
| **AKTIVER** | | Budget | | | | Forecast | Budget | | |
| Investeringsejendomme, primo | 2.498.500 | 2.498.500 | 2.498.500 | 2.498.500 | 2.498.500 | 2.498.500 | 2.498.500 | | 2.455.500 |
| Tilgange, modernisering og ombygninger | 2.009 | 3.785 | 258 | 1.321 | 2.009 | 4.654 | 4.820 | | 2.961 |
| Afgange | -54.340 | -87.637 | -18.295 | -49.297 | -54.340 | -84.618 | -111.742 | | -20.519 |
| Værdiregulering til dagsværdi | 29.076 | 0 | 0 | 29.076 | 29.076 | 57.222 | 57.222 | | 60.557 |
| **Investeringsejendomme** | **2.475.245** | **2.414.648** | **2.480.463** | **2.479.601** | **2.475.245** | **2.475.758** | **2.448.800** | **1%** | **2.498.500** |
| Tilgodehavende leje | 1.566 | 1.578 | 1.215 | 1.443 | 1.566 | 1.278 | 1.278 | | 1.378 |
| Hensat til tab på lejetilgodehavender | -799 | -732 | -939 | -1.083 | -799 | -732 | -732 | | -732 |
| **Lejetilgodehavender** | **768** | **847** | **276** | **360** | **768** | **547** | **547** | **0%** | **647** |
| Andre tilgodehavender | 8.432 | 17.901 | 9.073 | 15.591 | 8.432 | 16.901 | 16.901 | | 16.907 |
| Periodeafgrænsningsposter | 2.928 | 4.295 | 3.477 | 947 | 2.928 | 1.295 | 1.295 | | 595 |
| **Andre tilgodehavender** | **11.360** | **22.196** | **12.549** | **16.538** | **11.360** | **18.196** | **18.196** | **0%** | **17.502** |
| **Likvide beholdninger** | **40.944** | **58.226** | **49.018** | **27.456** | **40.944** | **53.178** | **83.799** | **-37%** | **22.218** |
| **Aktiver i alt** | **2.528.317** | **2.495.917** | **2.542.307** | **2.523.954** | **2.528.317** | **2.547.679** | **2.551.341** | **0%** | **2.538.866** |
| **PASSIVER** | | | | | | | | | |
| Kommanditaktiekapital | 247.800 | 247.800 | 247.800 | 247.800 | 247.800 | 247.800 | 247.800 | | 247.800 |
| Overført resultat tidligere år og frie reserver | 925.741 | 925.741 | 925.741 | 925.741 | 925.741 | 925.741 | 925.741 | | 868.906 |
| Overført årets resultat og poster på egenkapit | 57.992 | 47.983 | 12.801 | 51.821 | 57.992 | 103.960 | 121.147 | | 96.483 |
| Betalt udbytte | -39.648 | -39.648 | 0 | -39.648 | -39.648 | -39.648 | -39.648 | | -39.648 |
| **Egenkapital** | **1.191.884** | **1.181.876** | **1.186.342** | **1.185.713** | **1.191.884** | **1.237.852** | **1.255.040** | **-1%** | **1.173.541** |
| Udskudt skat | 45.346 | 43.958 | 43.958 | 45.429 | 45.346 | 43.958 | 43.958 | | 43.958 |
| Lovpligtig hensættelse til vedligehold | 3.150 | 2.998 | 3.078 | 3.111 | 3.150 | 2.998 | 2.998 | | 3.073 |
| **Hensatte forpligtelser** | **48.497** | **46.956** | **47.035** | **48.540** | **48.497** | **46.956** | **46.956** | **0%** | **47.031** |
| Ansvarlige lån fra komplementarer | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | | 100 |
| Realkreditlån | 1.236.182 | 1.216.140 | 1.257.321 | 1.242.948 | 1.236.182 | 1.214.882 | 1.201.358 | | 1.270.909 |
| **Langfristet gæld** | **1.236.282** | **1.216.240** | **1.257.421** | **1.243.048** | **1.236.282** | **1.214.982** | **1.201.458** | **1%** | **1.271.009** |
| Bankkreditter | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 348 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 5.235 | 4.502 | 4.882 | 696 | 5.235 | 3.502 | 3.502 | | 1.622 |
| Selskabsskat | 1.845 | 2.007 | 717 | 1.338 | 1.845 | 0 | 0 | | 642 |
| Varmeregnskaber | 433 | 1.000 | 1.253 | 309 | 433 | 1.000 | 1.000 | | 1.238 |
| Deposita og forudbetalt leje | 43.704 | 43.084 | 44.230 | 43.978 | 43.704 | 43.084 | 43.084 | | 43.084 |
| Anden gæld | 436 | 252 | 426 | 332 | 436 | 302 | 302 | | 352 |
| **Kortfristet gæld** | **51.654** | **50.845** | **51.508** | **46.653** | **51.654** | **47.888** | **47.888** | **0%** | **47.286** |
| **Passiver i alt** | **2.528.318** | **2.495.917** | **2.542.307** | **2.523.954** | **2.528.318** | **2.547.679** | **2.551.341** | **0%** | **2.538.866** |
| **NET ASSET VALUE (Fair Value)** | | | | | | | | | |
| Regnskabsmæssig egenkapital | 1.191.884 | | 1.186.342 | 1.185.713 | 1.191.884 | 1.237.852 | | | 1.173.541 |
| Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld | -19.175 | | -13.374 | -18.099 | -19.175 | -17.905 | | | -8.803 |
| Performance fee | -32.925 | | -31.956 | -33.077 | -32.925 | -33.276 | | | -32.227 |
| Skatteeffekt heraf | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | | | 0 |
| | **1.139.784** | | **1.141.013** | **1.134.537** | **1.139.784** | **1.186.672** | | | **1.132.510** |
| **NØGLETAL** | | | | | | | | | |
| Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie | 120.247 | | 119.687 | 119.624 | 120.247 | 124.884 | | | 118.396 |
| Vejledende aktiekurs pr. aktie* | 114.990 | | 115.114 | 114.461 | 114.990 | 119.721 | | | 114.256 |
| Loan to Value** | 51% | | 51% | 51% | 51% | 50% | | | 51% |

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

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