

# Core Bolig IX Kommanditaktieselskab

## Regnskabsrapport 1.-3. kvartal 2024

### Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for 1.-3. kvartal udgør 33,3 mio. DKK, hvilket er 1,6 mio. under det budgetterede. Resultatet svarer til et afkast på 3,4% af egenkapitalen primo.

Lejeindtægterne andrager 106,7 mio. DKK, hvilket er 1,2 mio. under det budgetterede.

De samlede driftsomkostninger er 35,8 mio. DKK, hvilket er på niveau med det budgetterede.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property, regnskab m.m., er på 9,1 mio. DKK, hvilket er på niveau med det budgetterede.

Nettorenteudgifterne udgør 28,6 mio. DKK, hvilket er på niveau med det budgetterede.

### Særlige poster

#### Værdiansættelse af ejendomme

Der er ikke foretaget værdiregulering af ejendommene i forbindelse med kvartalsregnskabet, seneste vurdering er pr. 30. juni 2024 og vurderingerne sker halvårligt.

#### Salg af ejerlejligheder

Der er solgt 7 ejerlejligheder med overtagelse i 3. kvartal. Der er realiseret en avance på 2,7 mio. DKK i forhold til bogført værdi.

### Udvikling i vejledende aktiekurs

#### Værdiregulering af realkreditlån

Som følge af renteutviklingen i de første 9 måneder, er den urealiserede kursgevinst på gælden faldet med 28,9 mio. DKK således at der pr. 30. september 2024 er en urealiseret kursgevinst på 44,9 mio. DKK. Dette har påvirket afkastet i negativt med 2,3%.

Kursgevinsten på prioritetsgælden måles i forhold til kursen ved lånenes optagelse. Denne kursgevinst vil alt andet lige reduceres over tid, og forsvinder i takt med refinansiering af lånene, som sker i årene 2026-2029.

#### Udvikling i aktiekursen

Den vejledende aktiekurs for Investoraktieselskaberne kan opgøres til 56.913 DKK pr. 30. september 2024.

Afkast på aktien for 1.-3. kvartal kan opgøres til 0,5%, hvilket på grund af de negative værdireguleringer på realkreditlånene er betydeligt lavere end den ordinære drift tilskrives.

### Ordinært resultat

	1.-3. kvartal 2024	Forecast 2024	Regnskab 2023
I % af egenkapital primo året	3,4%	4,7%	3,9%

### Lejetomgang

	September 2024	December 2023
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal*	0,6%	0,6%

### Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	30. september 2024	31. december 2023
<b>Kommanditaktieselskab</b>		
Vejledende aktiekurs ultimo	59.345 DKK	61.435 DKK
Samlet afkast i %	0,7%	-10,5%
<b>Investoraktieselskaber</b>		
Vejledende aktiekurs ultimo (gennemsnit)*	56.913 DKK	58.625 DKK
Samlet afkast i %*	0,5%	-9,2%

\* 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 2024

Der forventes for 2024 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på 43,3 mio. DKK, svarende til 4,5% af egenkapitalen. Der er afsat 0,5 mio. DKK i 4. kvartal til en efteroprævning af grundskyld for perioden 2021-2023 på flere ejendomme. Den endelige størrelse herpå kendes ikke endnu, og er behæftet med usikkerhed.

Der er gang i salgene af ejerlejligheder i ejendommene Kongefolden i Skanderborg og Rådhusvænget i Frederikssund. Rækkehusene i Lucinaborg i Fredericia er desuden sat til salg og forventes solgt over bogført værdi.

Ved valuarvurderingen pr. 31. december 2024 forventes positive værdireguleringer på ejendommene, som bliver drevet af fortsatte lejestigninger. Dermed forventes et samlet afkast på aktien for året inkl. udbytter i niveauet 5%, men der er usikkerhed på valuarvurderinger af ejendommene, ligesom der ikke indregnet effekt af dagsværdiregulering af gæld i 4. kvartal.

### Budget 2025

Der forventes for 2025 et ordinært resultat før skat på 49,3 mio. DKK, svarende til 5,1% af egenkapitalen.

Der budgetteres herudover med gevinster fra salg af ejerlejligheder i enkelte ejendomme for 8,4 mio. DKK. Ejerlejlighederne bliver sat til salg i takt med, at de bliver ledige, og der er tilstrækkelig efterspørgsel.

## Core Bolig IX

## 3. kvartal 2024

RESULTATOPGØRELSE  
(DKK '000)

	Ar til dato						2023		Δ	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget		
		(Budget)				(Forecast)				
Lejeindtægter - bolig	91.779	93.361	30.784	30.483	30.512	30.093	121.872	124.368	114.664	
Lejeindtægter - erhverv	13.163	13.140	4.663	4.087	4.413	4.117	17.280	17.357	21.167	
Lejeindtægter - anden	1.806	1.528	520	628	658	509	2.315	2.037	2.410	
<b>Lejeindtægter</b>	<b>106.748</b>	<b>108.029</b>	<b>35.968</b>	<b>35.198</b>	<b>35.583</b>	<b>34.720</b>	<b>141.467</b>	<b>143.762</b>	<b>-2%</b>	<b>138.241</b>
Vedligehold	-9.276	-9.201	-2.931	-3.404	-2.941	-2.773	-12.049	-11.548	-11.864	
Ejendomsskatter og forsikring	-8.708	-9.634	-2.964	-3.000	-2.744	-3.443	-12.151	-12.860	-12.984	
Fællesudgifter ejerforeninger	-2.780	-356	-179	-974	-1.627	-1.119	-3.898	-474	-601	
Forbrugsudgifter	-4.478	-5.914	-2.138	-1.422	-918	-1.471	-5.949	-7.885	-8.252	
Vicevært, renholdelse m.v.	-5.671	-5.404	-2.806	-1.473	-1.392	-1.965	-7.636	-7.369	-7.300	
Tab på lejedebitorer	-643	-784	-9	-142	-491	-259	-901	-1.044	-824	
Hensat til tab på lejedebitorer	168	0	-293	145	316	0	168	0	-79	
Inkasso- og advokat	-141	-45	-50	-90	-1	-15	-156	-60	-11	
Administrator	-3.645	-3.710	-1.307	-1.159	-1.180	-1.237	-4.882	-4.946	-4.595	
Gebyrer og div omk.	-522	-300	-145	-197	-180	-100	-622	-400	-523	
<b>Driftsomk.</b>	<b>-35.695</b>	<b>-35.346</b>	<b>-12.821</b>	<b>-11.715</b>	<b>-11.159</b>	<b>-12.381</b>	<b>-48.076</b>	<b>-46.586</b>	<b>3%</b>	<b>-47.034</b>
<b>Nettolejeindtægter</b>	<b>71.053</b>	<b>72.683</b>	<b>23.146</b>	<b>23.483</b>	<b>24.424</b>	<b>22.339</b>	<b>93.392</b>	<b>97.177</b>	<b>-4%</b>	<b>91.207</b>
Management fee	-8.073	-8.088	-2.698	-2.694	-2.681	-2.690	-10.764	-10.778	-11.187	
Regnskab og revision	-384	-358	-122	-139	-122	-119	-504	-477	-485	
Bestyrelse	-230	-231	-77	-76	-77	-77	-307	-308	-303	
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-407	-338	-239	-58	-111	-289	-696	-627	-523	
<b>Administration</b>	<b>-9.095</b>	<b>-9.016</b>	<b>-3.137</b>	<b>-2.966</b>	<b>-2.992</b>	<b>-3.175</b>	<b>-12.270</b>	<b>-12.191</b>	<b>1%</b>	<b>-12.498</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>61.958</b>	<b>63.667</b>	<b>20.009</b>	<b>20.516</b>	<b>21.432</b>	<b>19.164</b>	<b>81.121</b>	<b>84.986</b>	<b>-5%</b>	<b>78.709</b>
Renteindtægter, indlån	112	0	77	18	16	0	112	0	57	
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-28.758	-28.725	-10.203	-9.322	-9.233	-9.192	-37.950	-37.786	-37.183	
<b>Finansielle poster - netto</b>	<b>-28.646</b>	<b>-28.725</b>	<b>-10.126</b>	<b>-9.303</b>	<b>-9.217</b>	<b>-9.192</b>	<b>-37.839</b>	<b>-37.786</b>	<b>0%</b>	<b>-37.126</b>
<b>Ordinært resultat</b>	<b>33.312</b>	<b>34.942</b>	<b>9.883</b>	<b>11.213</b>	<b>12.215</b>	<b>9.971</b>	<b>43.283</b>	<b>47.199</b>	<b>-8%</b>	<b>41.583</b>
i % af egenkapital	3,43%	3,60%	1,02%	1,16%	1,26%	1,03%	4,46%	4,86%	3,93%	
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	0	0	0	0	0	-98.311	
Gevinst/tab ved salg af lejligheder	3.051	4.816	0	359	2.692	782	3.832	7.224	0	
Gevinst/tab ved salg af ejendomme	-230	-200	-29	-250	49	0	-230	-200	0	
Kurstab ved indfrielse af prioritetsgæld	1	-269	-274	0	275	0	1	-269	0	
<b>Særlige poster i alt</b>	<b>2.821</b>	<b>4.347</b>	<b>-304</b>	<b>109</b>	<b>3.016</b>	<b>782</b>	<b>3.603</b>	<b>6.755</b>	<b>-47%</b>	<b>-98.311</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>36.133</b>	<b>39.289</b>	<b>9.580</b>	<b>11.322</b>	<b>15.231</b>	<b>10.753</b>	<b>46.885</b>	<b>53.955</b>	<b>-13%</b>	<b>-56.728</b>
i % af egenkapital	3,72%	4,05%	0,99%	1,17%	1,57%	1,11%	4,83%	5,56%	-5,36%	
Skat	-428	-684	-214	-110	-104	-239	-667	-918	4.176	
<b>Periodens resultat</b>	<b>35.705</b>	<b>38.605</b>	<b>9.366</b>	<b>11.212</b>	<b>15.127</b>	<b>10.514</b>	<b>46.218</b>	<b>53.037</b>	<b>-13%</b>	<b>-52.552</b>
i % af egenkapital	3,68%	3,98%	0,97%	1,16%	1,56%	1,08%	4,76%	5,47%	-4,96%	

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 IX

3. kvartal 2024

BALANCE (DKK '000)	År til dato		1. kvrt. 2. kvrt. 3. kvrt. 4. kvrt.				2023	(31/12)
						Budget		
<b>AKTIVER</b>		(Budget)				(Forecast)		
Investeringsejendomme - primo	2.729.500	2.729.500	2.729.500	2.729.500	2.729.500	2.729.500	2.729.500	2.443.800
Tilgange, anskaffelsessummer og omk.	22	0	22	22	22	22	0	369.582
Tilgange, modernisering og ombygninger	8.670	16.514	2.321	6.258	8.670	13.021	20.255	14.430
Afgange	-77.774	-81.961	-65.200	-66.522	-77.774	-81.145	-90.341	0
Værdireg. til dagsværdi	0	0	0	0	0	0	0	-98.311
<b>Investeringsejendomme</b>	<b>2.660.418</b>	<b>2.664.053</b>	<b>2.666.643</b>	<b>2.669.257</b>	<b>2.660.418</b>	<b>2.661.398</b>	<b>2.659.414</b>	<b>2.729.500</b>
<b>Investeringsejendomme under opførelse</b>	<b>2.074</b>	<b>1.905</b>	<b>2.074</b>	<b>2.074</b>	<b>2.074</b>	<b>2.074</b>	<b>1.905</b>	<b>1.905</b>
Tilgodehavende leje	1.844	2.023	2.209	2.026	1.844	1.844	2.023	2.023
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-992	-1.160	-1.453	-1.308	-992	-992	-1.160	-1.160
<b>Lejetilgodehavender</b>	<b>852</b>	<b>863</b>	<b>756</b>	<b>718</b>	<b>852</b>	<b>852</b>	<b>863</b>	<b>863</b>
Andre tilgodehavender	4.981	500	1.114	1.228	4.981	500	3.500	224
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	0	0	0	0	0	0	0	56
Periodeafgrænsningsposter	4.398	3.500	2.675	2.221	4.398	1.000	1.000	460
<b>Andre tilgodehavender</b>	<b>9.379</b>	<b>4.000</b>	<b>3.789</b>	<b>3.448</b>	<b>9.379</b>	<b>1.500</b>	<b>4.500</b>	<b>740</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>4.850</b>	<b>13.650</b>	<b>32.546</b>	<b>4.167</b>	<b>4.850</b>	<b>9.368</b>	<b>29.765</b>	<b>11.354</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.677.572</b>	<b>2.684.470</b>	<b>2.705.808</b>	<b>2.679.665</b>	<b>2.677.572</b>	<b>2.675.192</b>	<b>2.696.446</b>	<b>2.744.362</b>

	År til dato		1. kvrt. 2. kvrt. 3. kvrt. 4. kvrt.				2023	(31/12)
						Budget		
<b>PASSIVER</b>		(Budget)				(Forecast)		
Kommanditaktiekapital	424.175	424.175	424.175	424.175	424.175	424.175	424.175	424.175
Overført resultat tidligere år og frie reserver	546.265	546.265	546.265	546.265	546.265	546.265	546.265	634.448
Overført årets resultat og poster på EK	35.705	38.874	9.366	20.578	35.705	46.218	53.306	-52.552
Betalt udbytte	-42.418	-42.418	0	-42.418	-42.418	-42.418	-42.418	-35.631
<b>Egenkapital</b>	<b>963.727</b>	<b>966.896</b>	<b>979.806</b>	<b>948.600</b>	<b>963.727</b>	<b>974.241</b>	<b>981.328</b>	<b>970.440</b>
Udskudt skat	39.746	39.746	39.746	39.746	39.746	39.746	39.746	39.746
Lovpligtig hensættelse til vedligehold	5.482	5.369	5.457	5.491	5.482	5.482	5.369	5.369
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>45.229</b>	<b>45.115</b>	<b>45.203</b>	<b>45.238</b>	<b>45.229</b>	<b>45.229</b>	<b>45.115</b>	<b>45.115</b>
Realkreditlån	1.604.341	1.612.850	1.614.919	1.611.719	1.604.341	1.597.533	1.611.051	1.667.506
<b>Langfristet gæld</b>	<b>1.604.341</b>	<b>1.612.850</b>	<b>1.614.919</b>	<b>1.611.719</b>	<b>1.604.341</b>	<b>1.597.533</b>	<b>1.611.051</b>	<b>1.667.506</b>
Bankkreditter	269	0	6.202	10.317	269	0	0	3.064
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.018	2.500	3.946	3.729	2.018	2.018	2.500	2.627
Selskabsskat	329	628	115	224	329	568	862	0
Varmeregnskaber	3.902	2.000	3.264	2.285	3.902	4.000	4.000	4.129
Deposita og forudbetalt leje	48.603	48.590	48.687	48.168	48.603	48.603	48.590	48.590
Anden gæld	9.154	5.891	3.666	9.385	9.154	3.000	3.000	2.891
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>64.275</b>	<b>59.609</b>	<b>65.880</b>	<b>74.108</b>	<b>64.275</b>	<b>58.189</b>	<b>58.952</b>	<b>61.300</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.677.572</b>	<b>2.684.470</b>	<b>2.705.808</b>	<b>2.679.665</b>	<b>2.677.572</b>	<b>2.675.192</b>	<b>2.696.446</b>	<b>2.744.362</b>

## NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	963.727	979.806	948.600	963.727	974.241	970.440
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	44.867	85.330	83.946	44.867	37.867	73.785
Performance fee	-1.683	-1.863	-1.863	-1.683	-1.630	-1.863
	<b>1.006.911</b>	<b>1.063.274</b>	<b>1.030.684</b>	<b>1.006.911</b>	<b>1.010.478</b>	<b>1.042.362</b>

## NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	56.800	57.748	55.909	56.800	57.420	57.196
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	59.345	62.667	60.746	59.345	59.556	61.435
Loan to Value**	59%	58%	58%	59%	59%	58%

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

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