

# Core Bolig IX Kommanditaktieselskab

## Regnskabsrapport 2024

### Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for 2024 udgør 43,9 mio. DKK, hvilket er 3,3 mio. under det budgetterede. Resultatet svarer til et afkast på 4,5% af egenkapitalen primo.

Lejeindtægterne andrager 142,6 mio. DKK, hvilket er 1,1 mio. under det budgetterede.

De samlede driftsomkostninger er 48,6 mio. DKK, hvilket er 2,1 mio. over det budgetterede. Dette kan især tilskrives uforudsete vedligeholdelsesposter. I øvrigt er der som følge af etablering af ejerforeninger til frasalg af ejerlejligheder, sket forskydninger imellem driftsomkostninger forhold til det oprindelige budgetterede.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property, regnskab m.m., er på 12,1 mio. DKK, hvilket er på niveau med det budgetterede.

Nettorenteudgifterne udgør 38,0 mio. DKK, hvilket er på niveau med det budgetterede.

### Særlige poster

#### Værdiansættelse af ejendomme

Årets værdiregulering af ejendomme udgør 55,3 mio. DKK, svarende til 2,1%.

#### Salg

Der er solgt 12 ejerlejligheder med overtagelse i 2024. Der er realiseret en avance på 4,9 mio. DKK i forhold til bogført værdi.

Erhvervslejlighederne i Allé Huset II er solgt. Der er et regnskabsmæssigt tab på DKK 0,2 mio., som primært består af omkostninger til advokat i forbindelse med salget.

Den samlede nettoavance udgør i alt DKK 4,7 mio.

### Resultat for 2024

Resultatet før skat for 2024 udgør 104 mio. DKK., svarende til 10,7% af egenkapitalen primo.

Der er indregnet skat på 1,5 mio. DKK vedrører skatten af datterselskabet COBO IX Holding ApS og dets datterselskabers resultat, idet selskabsskatten af resultatet i øvrigt indregnes i investoraktieselskaberne.

### Udvikling i vejledende aktiekurs

#### Værdiregulering af realkreditlån

Som følge af renteutviklingen, er den urealiserede kursgevinst på gælden faldet med 28,8 mio. DKK. Dette har påvirket afkastet i negativt med 2,3%.

Pr. 31. december 2024 resterer der herefter en positiv kursregulering af prioritetsgælden på 45 mio. DKK målt 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.

### Ordinært resultat

	Regnskab 2024	Budget 2024	Regnskab 2023
I % af egenkapital primo året	4,5%	4,9%	3,9%

### Lejetomgang

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

### Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	31. december 2024	31. december 2023
<b>Kommanditaktieselskab</b>		
Vejledende aktiekurs ultimo	63.108 DKK	61.435 DKK
Samlet afkast i %	6,8%	-10,5%
<b>Investoraktieselskaber</b>		
Vejledende aktiekurs ultimo (gennemsnit)*	59.889 DKK	58.625 DKK
Samlet afkast i %*	5,6%	-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.

### Udvikling i aktiekursen

Den vejledende aktiekurs for Investoraktieselskaberne kan opgøres til 59.889 DKK pr. 31. december 2024.

Afkastet på aktien for 2024 er dermed 5,6%.

I Investoraktieselskaberne har bestyrelserne indstillet et udbytte for regnskabsåret 2024 på 2.000-2.100 DKK pr. aktie.

### Forventninger til 2025

Der forventes for 2025 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på 48 mio. DKK, svarende til 4,6% af egenkapitalen.

Der budgetteres herudover med en værdiregulering af ejendomsporteføljen på 62 mio. ultimo året samt løbende gevinster fra salg af ejerlejligheder i enkelte ejendomme for 6 mio. DKK. Ejerlejlighederne bliver sat til salg i takt med, at de bliver ledige, og der er tilstrækkelig efterspørgsel.

Dermed forventes et samlet resultat før skat på 116 mio. DKK, svarende til 11,2% af egenkapitalen.

## Core Bolig IX

## 4. kvartal 2024

RESULTATOPGØRELSE  
(DKK '000)

	År til dato							2023	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget	Δ
		(Budget)							
Lejeindtægter - bolig	121.815	124.368	30.784	30.483	30.512	30.037	121.815	124.368	114.664
Lejeindtægter - erhverv	18.129	17.357	4.663	4.087	4.413	4.966	18.129	17.357	21.167
Lejeindtægter - anden	2.701	2.037	520	628	658	895	2.701	2.037	2.410
<b>Lejeindtægter</b>	<b>142.646</b>	<b>143.762</b>	<b>35.968</b>	<b>35.198</b>	<b>35.583</b>	<b>35.898</b>	<b>142.646</b>	<b>143.762</b>	-1%
Vedligehold	-13.093	-11.548	-2.931	-3.404	-2.941	-3.818	-13.093	-11.548	-11.864
Ejendomsskatter og forsikring	-11.568	-12.860	-2.964	-3.000	-2.744	-2.860	-11.568	-12.860	-12.984
Fællesudgifter ejerforeninger	-5.002	-474	-179	-974	-1.627	-2.223	-5.002	-474	-601
Forbrugsudgifter	-6.166	-7.885	-2.138	-1.422	-918	-1.688	-6.166	-7.885	-8.252
Vicevært, renholdelse m.v.	-6.659	-7.369	-2.806	-1.473	-1.392	-989	-6.659	-7.369	-7.300
Tab på lejedebitorer	-694	-1.044	-9	-142	-491	-52	-694	-1.044	-824
Hensat til tab på lejedebitorer	306	0	-293	145	316	138	306	0	-79
Inkasso- og advokat	-143	-60	-50	-90	-1	-3	-143	-60	-11
Administrator	-4.932	-4.946	-1.307	-1.159	-1.180	-1.286	-4.932	-4.946	-4.595
Gebyrer og div omk.	-693	-400	-145	-197	-180	-171	-693	-400	-523
<b>Driftsomk.</b>	<b>-48.645</b>	<b>-46.586</b>	<b>-12.821</b>	<b>-11.715</b>	<b>-11.159</b>	<b>-12.950</b>	<b>-48.645</b>	<b>-46.586</b>	4%
<b>Nettolejeindtægter</b>	<b>94.000</b>	<b>97.177</b>	<b>23.146</b>	<b>23.483</b>	<b>24.424</b>	<b>22.947</b>	<b>94.000</b>	<b>97.177</b>	-3%
Management fee	-10.770	-10.778	-2.698	-2.694	-2.681	-2.696	-10.770	-10.778	-11.187
Regnskab og revision	-483	-477	-122	-139	-122	-98	-483	-477	-485
Bestyrelse	-306	-308	-77	-76	-77	-76	-306	-308	-303
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-517	-627	-239	-58	-111	-109	-517	-627	-523
<b>Administration</b>	<b>-12.075</b>	<b>-12.191</b>	<b>-3.137</b>	<b>-2.966</b>	<b>-2.992</b>	<b>-2.980</b>	<b>-12.075</b>	<b>-12.191</b>	-1%
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>81.925</b>	<b>84.986</b>	<b>20.009</b>	<b>20.516</b>	<b>21.432</b>	<b>19.968</b>	<b>81.925</b>	<b>84.986</b>	-4%
Renteindtægter, indlån	158	0	77	18	16	46	158	0	57
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-38.188	-37.786	-10.203	-9.322	-9.233	-9.430	-38.188	-37.786	-37.183
<b>Finansielle poster - netto</b>	<b>-38.030</b>	<b>-37.786</b>	<b>-10.126</b>	<b>-9.303</b>	<b>-9.217</b>	<b>-9.384</b>	<b>-38.030</b>	<b>-37.786</b>	1%
<b>Ordinært resultat</b>	<b>43.895</b>	<b>47.199</b>	<b>9.883</b>	<b>11.213</b>	<b>12.215</b>	<b>10.584</b>	<b>43.895</b>	<b>47.199</b>	-7%
i % af egenkapital	4,52%	4,86%	1,02%	1,16%	1,26%	1,09%	4,52%	4,86%	3,93%
Ejendomme, værdireguleringer	55.250	0	0	0	0	55.250	55.250	0	-98.311
Gevinst/tab ved salg af lejligheder	4.904	7.224	0	359	2.692	1.853	4.904	7.224	0
Gevinst/tab ved salg af ejendomme	-230	-200	-29	-250	49	0	-230	-200	0
Kursgevinst ved indfrielse af prioritetsgæld	109	-269	-274	0	275	108	109	-269	0
<b>Særlige poster i alt</b>	<b>60.033</b>	<b>6.755</b>	<b>-304</b>	<b>109</b>	<b>3.016</b>	<b>57.212</b>	<b>60.033</b>	<b>6.755</b>	<b>-98.311</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>103.928</b>	<b>53.955</b>	<b>9.580</b>	<b>11.322</b>	<b>15.231</b>	<b>67.795</b>	<b>103.928</b>	<b>53.955</b>	93%
i % af egenkapital	10,71%	5,56%	0,99%	1,17%	1,57%	6,99%	10,71%	5,56%	-5,36%
Skat	-1.527	-918	-214	-110	-104	-1.099	-1.527	-918	4.176
<b>Periodens resultat</b>	<b>102.401</b>	<b>53.037</b>	<b>9.366</b>	<b>11.212</b>	<b>15.127</b>	<b>66.696</b>	<b>102.401</b>	<b>53.037</b>	<b>93%</b>
i % af egenkapital	10,55%	5,47%	0,97%	1,16%	1,56%	6,87%	10,55%	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 aktuel hhv. sidste periode.

## Core Bolig IX

4. kvartal 2024

BALANCE (DKK '000)	År til dato						2023	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget	(31/12)
<b>AKTIVER</b>		(Budget)						
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.	30	0	22	22	22	30	0	369.582
Tilgange, modernisering og ombygninger	13.425	20.255	2.321	6.258	8.670	13.425	20.255	14.430
Afgange	-83.805	-90.341	-65.200	-66.522	-77.774	-83.805	-90.341	0
Værdireg. til dagsværdi	55.250	0	0	0	0	55.250	0	-98.311
<b>Investeringsejendomme</b>	<b>2.714.400</b>	<b>2.659.414</b>	<b>2.666.643</b>	<b>2.669.257</b>	<b>2.660.418</b>	<b>2.714.400</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	1.657	2.023	2.209	2.026	1.844	1.657	2.023	2.023
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-854	-1.160	-1.453	-1.308	-992	-854	-1.160	-1.160
<b>Lejetilgodehavender</b>	<b>803</b>	<b>863</b>	<b>756</b>	<b>718</b>	<b>852</b>	<b>803</b>	<b>863</b>	<b>863</b>
Andre tilgodehavender	6.883	3.500	1.114	1.228	4.981	6.883	3.500	224
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	0	0	0	0	0	0	0	56
Periodeafgrænsningsposter	613	1.000	2.675	2.221	4.398	613	1.000	460
<b>Andre tilgodehavender</b>	<b>7.496</b>	<b>4.500</b>	<b>3.789</b>	<b>3.448</b>	<b>9.379</b>	<b>7.496</b>	<b>4.500</b>	<b>740</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>5.359</b>	<b>29.765</b>	<b>32.546</b>	<b>4.167</b>	<b>4.850</b>	<b>5.359</b>	<b>29.765</b>	<b>11.354</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.730.132</b>	<b>2.696.446</b>	<b>2.705.808</b>	<b>2.679.665</b>	<b>2.677.572</b>	<b>2.730.132</b>	<b>2.696.446</b>	<b>2.744.362</b>

	År til dato						2023	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget	(31/12)
<b>PASSIVER</b>		(Budget)						
Kommanditiekapital	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	102.401	53.306	9.366	20.578	35.705	102.401	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>1.030.423</b>	<b>981.328</b>	<b>979.806</b>	<b>948.600</b>	<b>963.727</b>	<b>1.030.423</b>	<b>981.328</b>	<b>970.440</b>
Udskudt skat	40.172	39.746	39.746	39.746	39.746	40.172	39.746	39.746
Lovpligtig hensættelse til vedligehold	5.535	5.369	5.457	5.491	5.482	5.535	5.369	5.369
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>45.708</b>	<b>45.115</b>	<b>45.203</b>	<b>45.238</b>	<b>45.229</b>	<b>45.708</b>	<b>45.115</b>	<b>45.115</b>
Realkreditlån	1.594.963	1.611.051	1.614.919	1.611.719	1.604.341	1.594.963	1.611.051	1.667.506
<b>Langfristet gæld</b>	<b>1.594.963</b>	<b>1.611.051</b>	<b>1.614.919</b>	<b>1.611.719</b>	<b>1.604.341</b>	<b>1.594.963</b>	<b>1.611.051</b>	<b>1.667.506</b>
Bankkreditter	0	0	6.202	10.317	269	0	0	3.064
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.017	2.500	3.946	3.729	2.018	3.017	2.500	2.627
Selskabsskat	1.016	862	115	224	329	1.016	862	0
Varmeregnskaber	2.985	4.000	3.264	2.285	3.902	2.985	4.000	4.129
Deposita og forudbetalt leje	48.056	48.590	48.687	48.168	48.603	48.056	48.590	48.590
Anden gæld	3.965	3.000	3.666	9.385	9.154	3.965	3.000	2.891
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>59.038</b>	<b>58.952</b>	<b>65.880</b>	<b>74.108</b>	<b>64.275</b>	<b>59.038</b>	<b>58.952</b>	<b>61.300</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.730.132</b>	<b>2.696.446</b>	<b>2.705.808</b>	<b>2.679.665</b>	<b>2.677.572</b>	<b>2.730.132</b>	<b>2.696.446</b>	<b>2.744.362</b>

## NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	1.030.423	979.806	948.600	963.727	1.030.423	970.440
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	44.956	85.330	83.946	44.867	44.956	73.785
Performance fee	-4.621	-1.863	-1.863	-1.683	-4.621	-1.863
	<b>1.070.758</b>	<b>1.063.274</b>	<b>1.030.684</b>	<b>1.006.911</b>	<b>1.070.758</b>	<b>1.042.362</b>

## NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	60.731	57.748	55.909	56.800	60.731	57.196
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	63.108	62.667	60.746	59.345	63.108	61.435
Loan to Value**	57%	58%	58%	59%	57%	58%

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

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