# Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab

## Regnskabsrapport 1.-3. kvartal 2025

### Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for 1.-3. kvartal udgør 34,9 mio. DKK mod budgetteret 33,2 mio. DKK. Resultatet svarer til et afkast på 2,0% af egenkapitalen.

Lejeindtægterne andrager 137,9 mio. DKK, hvilket er 2,2 mio. DKK højere end budgetteret. Afvigelsen skyldes hovedsageligt udlejning af nyrenoverede ældreboliger i Vejlesøparken samt varslinger af store reguleringer til skat og afgifter overfor lejerne.

De samlede driftsomkostninger er 46,0 mio. DKK, hvilket er 1,6 mio.DKK mindre end budgetteret. Afvigelsen skyldes hovedsageligt periodisering af vedligeholdelsesomkostninger af bl.a. vinduesprojekt i Holbergsgade, som nu forventes udført i 2026. De budgetterede reguleringer af ejendomsskatter er ikke kommet i samme omfang som budgetteret.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property, regnskab m.m., er på 12,9 mio. DKK, hvilket er 0,2 mio. DKK mere end budgetteret.

Nettorenteudgifterne udgør 44,2 mio. DKK, hvilket er 1,9 mio. DKK højere end budgetteret. Afvigelsen skyldes hovedsageligt omlægning af lån i 2. kvartal til højere rente.

### Særlige poster

***Værdiansættelse af ejendomme***

Der foretages valuarvurderinger ved halvårsregnskab og ved regnskabsårets afslutning.

***Salg af ejerlejligheder og kurstab***

Der er solgt 19 ejerlejligheder med overtagelse i 1. - 3. kvartal 2025. Der er realiseret en avance på 16,8 mio. DKK i forhold til bogført værdi.

### Udvikling i vejledende aktiekurs

***Værdiregulering af realkreditlån***

Som følge af rentefaldet er det urealiserede kurstab i 1.-3. kvartal 2025 steget med 14,8 mio. DKK. Kurstabet har påvirket afkastet negativt med 0,9%.

Pr. 30. september 2025 er der en negativ kursregulering af prioritetsgælden på 19,5 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 i årene 2027-2030.

**Resultat**

| I % af egenkapital primo året | Forecast 2025 | Budget 2025 | Regnskab 2024 |
|---|---|---|---|
| Ordinært resultat | 2,7% | 2,6% | 2,8% |
| Samlet resultat før skat | 9,3% | 9,2% | 10,5% |

**Vejledende aktiekurs og samlet afkast**

| | 30. september 2025 | 31. december 2024 |
|---|---|---|
| **Kommanditaktieselskab** | | |
| Vejledende aktiekurs ultimo | 85.596 DKK | 85.054 DKK |
| Samlet afkast i % | 3,9% | 7,2% |
| **Investoraktieselskaber** | | |
| Vejledende aktiekurs ultimo (gennemsnit) | 77.999 DKK* | 77.451 DKK* |
| Samlet afkast i % | 4,0% | 6,1% |

* 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 der er hensat til udskudt skat.

***Udvikling i aktiekursen for investoraktieselskaberne***

Den vejledende aktiekurs kan opgøres til 77.999 DKK pr. 30. september 2025.

### Forventninger til 2025

Der forventes for 2025 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på ca. 47 mio. DKK, svarende til 2,7% af egenkapitalen.

Der forventes herudover med en værdiregulering af ejendomsporteføljen i niveauet 90 mio. for hele året samt løbende gevinster (efter fradrag af performance fee) fra salg af ejerlejligheder på 24 mio. DKK.

Dermed forventes et samlet resultat før skat i niveauet 160 mio. DKK, svarende til 9,3% af egenkapitalen.

### Budget 2026

Der budgetteres for 2026 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat i niveauet 45 mio. DKK, svarende til 2,5% 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 96 – 117 mio. DKK, under antagelse af uændrede afkastkrav.

Det samlede resultat inkl. værdireguleringer før skat budgetteres dermed til ca. 147 mio. DKK, svarende til 7,7% – 8,9% af egenkapitalen. Dette er et konservativt budget, som vil blive revideret, når de endelige valuarvurderinger kendes.

# Core Bolig VIII

3. Kvartal 2025

Core Property

| 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 | 131.927 | 130.822 | 43.473 | 43.881 | 44.573 | 44.330 | 176.257 | 173.972 | | 172.550 |
| Erhverv | 3.052 | 3.024 | 1.021 | 1.018 | 1.013 | 1.008 | 4.060 | 4.031 | | 3.875 |
| Anden | 2.940 | 1.906 | 1.104 | 858 | 977 | 635 | 3.575 | 2.541 | | 3.670 |
| **Lejeindtægter** | **137.919** | **135.751** | **45.598** | **45.758** | **46.563** | **45.973** | **183.892** | **180.544** | 2% | **180.095** |
| Vedligehold | -8.862 | -8.429 | -3.325 | -2.898 | -2.639 | -1.792 | -10.655 | -11.239 | | -12.437 |
| Ejendomsskatter og forsikring | -10.741 | -12.642 | -3.223 | -4.140 | -3.379 | -3.966 | -14.707 | -16.305 | | -13.604 |
| Fællesudgifter, ejerforeninger | -14.050 | -14.460 | -4.658 | -4.893 | -4.499 | -4.407 | -18.457 | -19.116 | | -19.267 |
| Forbrugsudgifter | -2.645 | -2.863 | -1.142 | -769 | -735 | -954 | -3.600 | -3.817 | | -3.864 |
| Vicevært, renholdelse mv. | -2.700 | -2.867 | -1.049 | -773 | -878 | -956 | -3.656 | -3.823 | | -3.741 |
| Tab på lejedebitorer | -691 | 0 | -418 | -141 | -132 | 0 | -691 | 0 | | -781 |
| Hensat til tab på lejedebitorer | -720 | -806 | -174 | -232 | -314 | -269 | -989 | -1.075 | | -460 |
| Inkasso- og advokat | -237 | -91 | -40 | -105 | -92 | -30 | -268 | -122 | | -255 |
| Administrator | -4.847 | -5.206 | -1.662 | -1.489 | -1.696 | -1.735 | -6.582 | -6.942 | | -6.641 |
| Gebyrer og diverse omkostninger | -485 | -270 | -249 | -95 | -142 | -90 | -575 | -360 | | -621 |
| **Driftsomkostninger** | **-45.980** | **-47.635** | **-15.939** | **-15.536** | **-14.506** | **-14.199** | **-60.179** | **-62.798** | -4% | **-61.672** |
| **Nettolejeindtægter** | **91.939** | **88.116** | **29.659** | **30.222** | **32.057** | **31.774** | **123.713** | **117.746** | 5% | **118.423** |
| Management fee | -11.673 | -11.601 | -3.894 | -3.878 | -3.900 | -3.892 | -15.564 | -15.415 | | -15.316 |
| Regnskab og revision | -362 | -343 | -108 | -108 | -147 | -108 | -470 | -450 | | -488 |
| Bestyrelse | -189 | -196 | 0 | -189 | 0 | -196 | -385 | -392 | | -387 |
| Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv. | -626 | -507 | -185 | -242 | -200 | -164 | -790 | -638 | | -609 |
| **Administration** | **-12.850** | **-12.647** | **-4.186** | **-4.417** | **-4.247** | **-4.359** | **-17.210** | **-16.896** | 2% | **-16.800** |
| **Resultat før finansielle poster** | **79.088** | **75.469** | **25.473** | **25.805** | **27.810** | **27.415** | **106.503** | **100.850** | 6% | **101.623** |
| Renteindtægter, indlån | 196 | 77 | 29 | 143 | 25 | 8 | 204 | 101 | | 207 |
| Renteudgifter, realkredit- og banklån | -44.382 | -42.343 | -14.664 | -14.340 | -15.377 | -15.158 | -59.539 | -55.915 | | -56.041 |
| Øvrige finansielle poster | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | -398 |
| **Finansielle poster, netto** | **-44.185** | **-42.267** | **-14.635** | **-14.198** | **-15.352** | **-15.150** | **-59.335** | **-55.814** | 6% | **-56.231** |
| **Ordinært resultat** | **34.903** | **33.202** | **10.837** | **11.608** | **12.458** | **12.265** | **47.168** | **45.036** | 4,7% | **45.391** |
| *i % af egenkapital primo* | *2,01%* | *1,91%* | *0,62%* | *0,67%* | *0,72%* | *0,71%* | *2,72%* | *2,60%* | | *2,80%* |
| Ejendomme, værdireguleringer | 44.221 | 0 | 0 | 44.221 | 0 | 45.859 | 90.080 | 90.080 | | 107.853 |
| Gevinst/tab ved salg af lejligheder | 16.815 | 18.609 | 3.954 | 6.970 | 5.890 | 7.728 | 24.543 | 28.039 | | 24.155 |
| Gevinst/tab ved indfrielse af prioritetsgæld | 2.079 | -927 | -37 | 2.211 | -95 | -200 | 1.878 | -1.284 | | -5.148 |
| Performance fee | -1.714 | -2.278 | -481 | -735 | -499 | -569 | -2.284 | -3.220 | | -2.451 |
| **Særlige poster** | **61.400** | **15.404** | **3.437** | **52.668** | **5.295** | **52.818** | **114.218** | **113.616** | 1% | **124.409** |
| **Resultat før skat** | **96.303** | **48.606** | **14.275** | **64.276** | **17.753** | **65.083** | **161.386** | **158.652** | 2% | **169.800** |
| *i % af egenkapital primo* | *5,55%* | *2,80%* | *0,82%* | *3,71%* | *1,02%* | *3,75%* | *9,30%* | *9,15%* | | *10,46%* |
| Skat | -14.837 | -375 | -125 | -14.587 | -125 | -125 | -14.962 | -500 | | -1.279 |
| **Periodens resultat** | **81.466** | **48.231** | **14.150** | **49.689** | **17.628** | **64.958** | **146.424** | **158.152** | -7% | **168.521** |
| *i % af egenkapital primo* | *4,70%* | *2,78%* | *0,82%* | *2,86%* | *1,02%* | *3,74%* | *8,44%* | *9,12%* | | *9,71%* |

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

Management fee beregnes som: 0,4% af den gennemsnitlige balancesum i indeværende kvartal.

# Core Bolig VIII

3. Kvartal 2025

Core Property

| Balance | År til dato | | 2025 | | | | | | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (DKK 1.000) | | | 1. kvt | 2. kvt | 3. kvt | 4. kvt | | Δ | |
| **AKTIVER** | | Budget | | | | Forecast | Budget | | |
| Investeringsejendomme, primo | 3.830.000 | 3.830.000 | 3.830.000 | 3.830.000 | 3.830.000 | 3.830.000 | 3.830.000 | | 3.797.100 |
| Tilgange, anskaffelsessummer og omkostnin | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 756 |
| Tilgange, modernisering og ombygninger | 13.674 | 15.923 | 5.300 | 12.149 | 13.674 | 17.482 | 21.230 | | 14.490 |
| Afgange | -57.767 | -90.685 | -18.802 | -45.733 | -57.767 | -71.457 | -124.310 | | -90.200 |
| Værdiregulering til dagsværdi | 44.684 | 0 | 0 | 44.684 | 44.684 | 90.080 | 90.080 | | 107.855 |
| **Investeringsejendomme** | **3.830.591** | **3.755.237** | **3.816.498** | **3.841.100** | **3.830.591** | **3.866.105** | **3.817.000** | **1%** | **3.830.000** |
| Tilgodehavende leje | 3.608 | 2.869 | 3.184 | 3.894 | 3.608 | 3.608 | 2.869 | | 2.869 |
| Hensat til tab på lejetilgodehavender | -2.831 | -2.111 | -2.285 | -2.517 | -2.831 | -2.831 | -2.111 | | -2.111 |
| **Lejetilgodehavender** | **777** | **758** | **899** | **1.376** | **777** | **777** | **758** | **3%** | **758** |
| Andre tilgodehavender | 23.928 | 36.300 | 29.553 | 35.389 | 23.928 | 24.585 | 37.837 | | 38.450 |
| Periodeafgrænsningsposter | 3.110 | 3.663 | 2.203 | 2.105 | 3.110 | 0 | 0 | | 945 |
| **Andre tilgodehavender** | **27.038** | **39.964** | **31.757** | **37.494** | **27.038** | **24.585** | **37.837** | **-35%** | **39.395** |
| **Likvide beholdninger** | **9.367** | **6.120** | **60.457** | **1.499** | **9.367** | **24.629** | **21.876** | **13%** | **27.245** |
| **Aktiver i alt** | **3.867.773** | **3.802.080** | **3.909.610** | **3.881.470** | **3.867.773** | **3.916.097** | **3.877.471** | **1%** | **3.897.398** |
| **PASSIVER** | | | | | | | | | |
| Kommanditaktiekapital | 500.000 | 500.000 | 500.000 | 500.000 | 500.000 | 500.000 | 500.000 | | 500.000 |
| Overført resultat tidligere år og frie reserver | 1.234.711 | 1.234.711 | 1.234.711 | 1.234.711 | 1.234.711 | 1.234.711 | 1.234.711 | | 1.122.690 |
| Overført årets resultat og poster på egenkapi | 81.466 | 48.231 | 14.150 | 63.838 | 81.466 | 146.424 | 158.152 | | 168.521 |
| Betalt udbytte | -55.000 | -55.000 | 0 | -55.000 | -55.000 | -55.000 | -55.000 | | -56.500 |
| Tilbagekøb af egne aktier | -16.461 | -29.877 | 0 | -16.461 | -16.461 | -16.461 | -29.877 | | 0 |
| **Egenkapital** | **1.744.716** | **1.698.065** | **1.748.860** | **1.727.088** | **1.744.716** | **1.809.674** | **1.807.987** | **0%** | **1.734.711** |
| Udskudt skat | 27.031 | 11.819 | 12.319 | 26.906 | 27.031 | 27.156 | 11.694 | | 12.194 |
| Lovpligtig hensættelse til vedligehold | 4.073 | 4.082 | 4.078 | 4.047 | 4.073 | 4.082 | 4.082 | | 4.082 |
| **Hensatte forpligtelser** | **31.104** | **15.900** | **16.396** | **30.952** | **31.104** | **31.237** | **15.775** | **98%** | **16.275** |
| Ansvarlige lån fra komplementarer | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | | 100 |
| Realkreditlån | 2.011.458 | 2.013.399 | 2.054.459 | 2.020.972 | 2.011.458 | 2.000.779 | 1.979.302 | | 2.062.711 |
| **Langfristet gæld** | **2.011.558** | **2.013.499** | **2.054.559** | **2.021.072** | **2.011.558** | **2.000.879** | **1.979.402** | **1%** | **2.062.811** |
| Bankkreditter | 1.725 | 0 | 7.544 | 22.760 | 1.725 | 0 | 0 | | 5.867 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 5.227 | 3.305 | 6.706 | 4.284 | 5.227 | 3.305 | 3.305 | | 3.305 |
| Varmeregnskaber | 362 | 532 | 1.424 | 582 | 362 | 532 | 532 | | 532 |
| Deposita og forudbetalt leje | 66.483 | 64.299 | 66.177 | 66.590 | 66.483 | 63.990 | 63.990 | | 64.917 |
| Anden gæld | 6.596 | 6.480 | 7.943 | 8.140 | 6.596 | 6.480 | 6.480 | | 8.980 |
| **Kortfristet gæld** | **80.394** | **74.615** | **89.794** | **102.357** | **80.394** | **74.306** | **74.306** | **0%** | **83.601** |
| **Passiver i alt** | **3.867.773** | **3.802.080** | **3.909.610** | **3.881.470** | **3.867.773** | **3.916.097** | **3.877.471** | **1%** | **3.897.398** |
| **NET ASSET VALUE (Fair Value)** | | | | | | | | | |
| Regnskabsmæssig egenkapital | 1.744.716 | | 1.748.860 | 1.727.088 | 1.744.716 | 1.809.674 | | | 1.734.711 |
| Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld | -19.476 | | -9.951 | -18.304 | -19.476 | -18.901 | | | -4.644 |
| Performance fee | -30.432 | | -28.723 | -30.561 | -30.432 | -32.559 | | | -28.978 |
| | **1.694.808** | | **1.710.186** | **1.678.223** | **1.694.808** | **1.758.214** | | | **1.701.089** |
| **NØGLETAL** | | | | | | | | | |
| Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie | 88.117 | | 87.443 | 87.227 | 88.117 | 91.398 | | | 86.736 |
| Vejledende aktiekurs pr. aktie* | 85.596 | | 85.509 | 84.759 | 85.596 | 88.799 | | | 85.054 |
| Loan to Value** | 53% | | 54% | 54% | 53% | 52% | | | 54% |

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

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