

Core Bolig XI Kommanditaktieselskab

Regnskabsrapport 1.-3. kvartal 2024

Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for år til dato udgør 6,7 mio. DKK, hvilket er 2,6 mio. højere end det budgetterede. Resultatet svarer til et afkast på 0,5% af egenkapitalen.

Lejeindtægterne andrager 15,3 mio. DKK, hvilket er 1,2 mio. under det budgetterede.

De samlede driftsomkostninger er på 3,5 mio. DKK, hvilket er på niveau med det budgetterede.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property, regnskab, revision m.m., er på 2,4 mio. DKK, hvilket er 0,9 mio. lavere end det budgetterede.

Nettorenteudgifterne udgør 2,6 mio. DKK, hvilket er 3 mio. lavere end det budgetterede.

Værdiregulering af ejendomme

Der er ikke foretaget værdiregulering af ejendommene i forbindelse med kvartalsregnskabet. Dette sker kun ved årsregnskabet, grundet den stor andel af projekter.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Værdiregulering af realkreditlån

Der er en negativ kursregulering af prioritetsgælden pr. 30. september 2024 på 8,3 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. Dette har påvirket afkastet i negativt med 0,5%.

Udvikling i aktiekursen for investoraktieselskaberne

Den vejledende aktiekurs kan herefter opgøres til 50.089 DKK pr. 30. september 2024.

Afkast på aktien for 1.-3. kvartal kan opgøres til -0,2%, hvilket på grund af de negative værdireguleringer på realkreditlånene er større end den ordinære drift.

Forventninger til 2024

Driften forventes i 2024 kun at omfatte ejendommene Lækrogen, Lysalleen og Tune II. Udlejningen af Tune II er kommet godt i gang.

Fokus er på at holde tempoet på opførelse af byggeprojekterne. Med den nuværende byggetakt holder de tidligere udmeldinger om ibrugtagning af ejendommene og mulighed for udbetaling af udbytter forventes fortsat at være for regnskabsåret 2027.

Budget 2025

Driften forventes i 2025 at omfatte ejendommene Lækrogen, Lysalleen og Tune II samt 1. etape af Køgevej i 4. kvartal 2025.

Fokus vil være på opførelse af de erhvervede byggeprojekter.

Ordinært resultat

	1.-3. kvartal 2024	Forcast 2024	Regnskab 2023
I % af egenkapital primo året	0,54%	0,80%	1,08%

Lejetomgang

Ultimo	September 2024	December 2023
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	1,1%	0,0%

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	30. september 2024	31. december 2023
Kommanditaktieselskab		
Vejledende aktiekurs ultimo	50.235 DKK	50.302 DKK
Samlet afkast i %	-0,1%	1,1%
Investoraktieselskaber		
Vejledende aktiekurs ultimo (gennemsnit)*	50.089 DKK	50.168 DKK
Samlet afkast i %	-0,2%	0,8%

* Aktiekurserne for de forskellige investoraktieselskaber varierer med +/- 50 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.

Projektstatus

Tune II – Sidste etape er færdig og projektet er blevet afleveret.

Rolighedsvej – Dialog i gang med 1 entreprenør.

Køgevej – Byggeriet er i gang, og tidsplanen holder. 1. etape forventes afleveret 1. oktober 2025.

Nivå Bymidte – TE-aftale er indgået og byggeriet er gået i gang i efteråret 2024.

Kirkebjerg Søpark – Byggeriet er i gang, og tidsplanen holder.

Selsmosen – Nedrivningen er afsluttet og projektet forventes at starte primo 2025.

Gartnerhaven – Totalentreprenøren er valgt, og aftalen forventes at blive indgået snarest, med byggestart foråret 2026.

Vasekær – forventes at starte primo 2026, som kommunikeret tidligere.

Tune III – Dialog med kommunen, endelig lokalplan er vedtaget. Projekteringen er startet og byggeriet forventes påbegyndt foråret 2025.

Core Bolig XI

3. kvartal 2024

RESULTATOPGØRELSE
(DKK '000)

	År til dato						2023		Δ	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget		
		(Budget)	(Forecast)							
Lejeindtægter - bolig	14.836	16.184	4.169	5.148	5.520	6.938	21.775	23.293	16.275	
Lejeindtægter - erhverv	309	308	103	178	28	75	384	411	95	
Lejeindtægter - anden	112	0	25	88	0	0	112	0	0	
Lejeindtægter	15.258	16.493	4.297	5.414	5.547	7.013	22.271	23.704	-6%	16.370
Vedligehold	-349	-444	-116	-80	-152	-172	-521	-616	-566	
Ejendomsskatter og forsikring	-928	-974	-206	-287	-435	-391	-1.318	-1.356	-1.216	
Fællesudgifter ejerforeninger	-1.137	-998	-329	-329	-478	-333	-1.470	-1.331	-1.456	
Forbrugsudgifter	-261	-173	-88	-119	-54	-83	-343	-255	-44	
Vicevært, renholdelse m.v.	-227	-188	-42	-84	-102	-74	-301	-262	-160	
Tab på lejedebitorer	-50	-82	0	-7	-43	-35	-86	-118	0	
Hensat til tab på lejedebitorer	-91	0	-63	-27	-1	0	-91	0	-43	
Inkasso- og advokat	-4	-6	0	-4	0	-2	-6	-8	-18	
Administrator	-457	-266	-106	-176	-175	-89	-545	-355	-623	
Gebyrer og div omk.	-20	-300	-5	-8	-7	-100	-120	-400	-17	
Driftsomk.	-3.524	-3.431	-955	-1.122	-1.447	-1.278	-4.802	-4.701	2%	-4.144
Nettolejeindtægter	11.734	13.061	3.342	4.292	4.100	5.735	17.469	19.003	-8%	12.226
Management fee	-1.668	-2.500	-413	-562	-693	-634	-2.302	-3.705	-3.015	
Regnskab og revision	-254	-249	-83	-83	-89	-83	-337	-332	-366	
Bestyrelse	-212	-233	-78	-64	-71	-78	-290	-311	-327	
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-295	-345	-129	-37	-129	-254	-550	-599	-525	
Administration	-2.429	-3.327	-703	-745	-982	-1.049	-3.478	-4.947	-30%	-4.233
Resultat før finansielle poster	9.305	9.734	2.639	3.547	3.119	4.686	13.991	14.056	0%	7.994
Renteindtægter, indlån	636	0	0	548	88	500	1.136	0	5.334	
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-3.284	-5.654	-171	-1.338	-1.775	-2.557	-5.841	-8.688	-3	
Finansielle poster - netto	-2.648	-5.654	-171	-790	-1.686	-2.057	-4.705	-8.688	-46%	5.332
Ordinært resultat	6.657	4.081	2.468	2.757	1.432	2.629	9.286	5.368	73%	13.325
i % af investeret kapital	0,54%	0,33%	0,20%	0,22%	0,12%	0,21%	0,75%	0,44%	1,08%	
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	0	0	0	0	0	103	
Særlige poster i alt	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	103
Resultat før skat	6.657	4.081	2.468	2.757	1.432	2.629	9.286	5.368	73%	13.428
i % af egenkapital	0,54%	0,33%	0,20%	0,22%	0,12%	0,21%	0,75%	0,43%	1,09%	
Skat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Periodens resultat	6.657	4.081	2.468	2.757	1.432	2.629	9.286	5.368	73%	13.428
i % af egenkapital	0,54%	0,33%	0,20%	0,22%	0,12%	0,21%	0,75%	0,43%	1,09%	

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 XI

3. kvartal 2024

BALANCE (DKK '000)	År til dato		1. kvrt. 2. kvrt. 3. kvrt. 4. kvrt.				2023	(31/12)
							Budget	
AKTIVER		(Budget)				(Forecast)		
Investeringsejendomme - primo	364.300	364.300	364.300	364.300	364.300	364.300	364.300	369.800
Tilgange, anskaffelsessumme og omk.	207.506	193.972	141.764	141.890	207.506	207.506	304.155	112
Tilgange, modernisering og ombygninger	33	75	6	11	33	58	100	31
Værdireg. til dagsværdi	0	0	0	0	0	0	0	-5.643
Investeringsejendomme	571.839	558.347	506.069	506.200	571.839	571.864	668.555	364.300
Investeringsejendomme under opførelse	895.697	1.029.086	773.334	857.897	895.697	1.049.536	1.078.986	851.660
Tilgodehavende leje	284	51	161	284	284	284	51	51
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-134	-43	-107	-133	-134	-134	-43	-43
Lejetilgodehavender	150	7	55	150	150	150	7	7
Andre tilgodehavender	39.678	0	36.588	40.067	39.678	39.678	0	38.398
Periodeafgrænsningsposter	648	100	526	255	648	100	100	2.038
Andre tilgodehavender	40.326	100	37.114	40.322	40.326	39.778	100	40.436
Likvide beholdninger	24.979	91.220	53.024	104.248	24.979	8.623	89.084	42.493
Aktiver i alt	1.532.991	1.678.761	1.369.596	1.508.818	1.532.991	1.669.951	1.836.732	1.298.896

	År til dato		1. kvrt. 2. kvrt. 3. kvrt. 4. kvrt.				2023	(31/12)
							Budget	
PASSIVER		(Budget)				(Forecast)		
Kommanditiekapital	1.233.150	1.233.150	1.233.150	1.233.150	1.233.150	1.233.150	1.233.150	1.233.150
Overført resultat tidligere år og frie reserver	7.451	7.451	7.451	7.451	7.451	7.451	7.451	-5.976
Overført årets resultat og poster på EK	6.657	4.081	2.468	5.225	6.657	9.286	5.368	13.428
Egenkapital	1.247.258	1.244.682	1.243.069	1.245.826	1.247.258	1.249.887	1.245.969	1.240.601
Realkreditlån	190.679	294.262	52.008	190.678	190.679	324.551	328.693	0
Langfristet gæld	190.679	294.262	52.008	190.678	190.679	324.551	328.693	0
Bankkreditter	0	80.000	0	0	0	0	200.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.334	11.867	26.660	24.400	47.334	47.334	11.867	11.867
Varmeregnskaber	-14	100	-449	-319	-14	-14	100	-34
Deposita og forudbetalt leje	9.351	8.539	8.935	9.005	9.351	9.810	10.792	7.151
Anden gæld	38.383	39.311	39.373	39.228	38.383	38.383	39.311	39.311
Kortfristet gæld	95.053	139.817	74.519	72.314	95.053	95.512	262.070	58.294
Passiver i alt	1.532.991	1.678.761	1.369.596	1.508.818	1.532.991	1.669.951	1.836.732	1.298.896

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	1.247.258		1.243.069	1.245.826	1.247.258	1.249.887		1.240.601
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-8.325		-215	-1.707	-8.325	-8.325		0
	1.238.934		1.242.854	1.244.119	1.238.934	1.241.563		1.240.601

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	50.572		50.402	50.514	50.572	50.679		50.302
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	50.235		50.393	50.445	50.235	50.341		50.302
Loan to Value**	14%		4%	14%	14%	21%		0%

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

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