Regnskabsrapport 1.-3. kvartal 2025

Det ordinære resultat

Det ordinære for 1.-3. kvartal udgør 4,9 mio. DKK, hvilket er på niveau med det budgetterede. Resultatet svarer til et afkast på 0,4% af egenkapitalen.

Lejeindtægterne andrager 21,2 mio. DKK, hvilket er 0,2 mio. DKK højere end det budgetterede.

De samlede driftsomkostninger er på 4,9 mio. DKK, hvilket er 0,7 mio. DKK højere end det budgetterede. Afvigelsen skyldes en regulering af renovation fra 2024 vedr. etageejendommen i Tune, samt en regulering af ejendomsskatter for årene 2021-2023 på Lysalleen. Dette er ikke tilbagevendende udgifter.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab, revision m.m., er på 2,7 mio. DKK, hvilket er 0,2 mio. DKK lavere end det budgetterede.

Nettorenteudgifterne udgør 8,7 mio. DKK, hvilket er 0,4 mio. DKK lavere end det budgetterede.

Særlige poster

Værdiregulering af ejendomme

Der foretages valuarvurderinger ved halvårsregnskab og ved regnskabsårets afslutning.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Værdiregulering af realkreditlån

Der er en negativ kursregulering af prioritetsgælden pr. 30. september 2025 på 24,5 mio. DKK målt i forhold til kursen ved lånenes optagelse. Dette kurstab vil reduceres hen over tiden og forsvinder i takt med refinansiering af lånene. Dette har påvirket afkastet i negativt med 1,0%-point.

Udvikling i aktiekursen for investoraktieselskaberne

Den vejledende aktiekurs kan opgøres til 49.952 DKK pr. 30. september 2025.

Forventninger til 2025

Der forventes for 2025 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på 8 mio. DKK, svarende til 0,6% af egenkapitalen.

Der forventes herudover en positiv værdiregulering af ejendomsporteføljen i niveauet 23 mio. DKK (efter hensættelse til performance fee), således at det samlede resultat før skat forventes at være i niveauet 30 mio. DKK, svarende til 2,5% af egenkapitalen.

Usikkerheden på de forventede værdireguleringer er stor, idet største delen vedrører de igangværende projekter.

Ordinært resultat

I % af egenkapital primo året	Forecast 2025	Budget 2025	Regnskab 2024
Ordinært resultat	0,6%	0,6%	0,8%
Samlet resultat før skat	2,5%	1,7%	1,3%

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	30. september 2025	31. december 2024
Kommanditaktieselskab		
Vejledende aktiekurs ultimo	50.181 DKK	50.495 DKK
Samlet afkast i %	-0,6%	0,4%
Investoraktieselskaber		
Vejledende aktiekurs ultimo (gennemsnit)*	49.952 DKK	50.168 DKK
Samlet afkast i %	-0,6%	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.

Budget 2026

Der budgetteres for 2026 med et ordinært resultat før værdireguleringer, salg af ejerlejligheder og skat i niveauet 22 mio. DKK, svarende til 1,6% af egenkapitalen.

Der budgetteres herudover med værdireguleringer af ejendomsporteføljen vedrørende de forventende lejestigninger og færdiggørelse af byggeprojekter. De endelige værdireguleringer er behæftet med stor usikkerhed og forventes at være i niveauet 60 - 100 mio. DKK, under antagelse af uændrede afkastkrav.

Det samlede resultat inkl. værdireguleringer før skat budgetteres dermed til mellem 80 - 120 mio. DKK, svarende til 7,7% - 8,9% af egenkapitalen.

Fokus vil være på opstart af driften på færdiggjorte projekter samt den fortsatte opførelse af de erhvervede byggeprojekter:

Køgevej – Byggeriet er afleveret. Udlejningsstatus er 33 udlejet/reserveret ud af 60 lejligheder. 2. etape forventes overtaget og udlejningen er opstartet med indflytning 15. april 2026.

Kirkebjerg Søpark – Byggeriet afleveres i november 2025 med indflytning 1. december 2025. Udlejningsstatus er 113 udlejet/reserveret ud af 160 lejligheder.

Rolighedsvej – Renoveringen og ombygningen af 1. etape er i gang og forventes færdig til april 2026.

Nivå Bymidte – Byggeriet er i gang, og tidsplanen holder. 1. etape forventes færdig til august 2026.

Selsmosen – Byggeriet er i gang, og tidsplanen holder.

Gartnerhaven – Byggestart er planlagt til foråret 2026.

Vasekær – Byggegrunden forventes overtaget i december 2025.

Tune III – Byggetilladelse forventes i november 2025.

Core Bolig XI

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	21.068	21.065	6.813	7.115	7.140	8.719	29.787	30.174		21.004
Erhverv	50	0	50	0	0	0	50	0		393
Anden	168	0	167	1	0	0	168	0		173
Lejeindtægter	**21.286**	**21.065**	**7.030**	**7.116**	**7.140**	**8.719**	**30.005**	**30.174**	-1%	**21.570**
Vedligehold	-705	-629	-260	-260	-185	-172	-877	-838		-580
Ejendomsskatter og forsikring	-1.611	-1.133	-545	-449	-618	-378	-1.989	-1.712		-1.282
Fællesudgifter, ejerforeninger	-1.272	-1.148	-379	-428	-464	-383	-1.655	-1.616		-1.570
Forbrugsudgifter	-335	-239	-94	-171	-71	-80	-415	-319		-306
Vicevært, renholdelse mv.	-276	-226	-144	-41	-91	-120	-396	-345		-335
Tab på lejedebitorer	-1	-107	-1	0	0	-36	-36	-142		-50
Hensat til tab på lejedebitorer	-30	0	-30	0	0	0	-30	0		-27
Inkasso- og advokat	-12	-9	-12	0	0	-3	-15	-12		-4
Administrator	-622	-506	-236	-171	-215	-238	-860	-744		-707
Gebyrer og diverse omkostninger	-20	-150	-6	-6	-8	-50	-70	-200		-29
Driftsomkostninger	**-4.884**	**-4.147**	**-1.706**	**-1.527**	**-1.651**	**-1.459**	**-6.343**	**-5.929**	7%	**-4.889**
Nettolejeindtægter	**16.402**	**16.918**	**5.324**	**5.589**	**5.489**	**7.260**	**23.662**	**24.245**	-2%	**16.681**
Management fee	-1.960	-2.043	-708	-617	-635	-946	-2.905	-3.043		-2.270
Regnskab og revision	-289	-270	-90	-90	-109	-90	-379	-360		-362
Bestyrelse	-215	-214	-71	-72	-71	-71	-287	-286		-129
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-247	-357	-50	-148	-48	-244	-491	-601		-517
Administration	**-2.710**	**-2.885**	**-919**	**-927**	**-864**	**-1.351**	**-4.062**	**-4.290**	-5%	**-3.278**
Resultat før finansielle poster	**13.692**	**14.033**	**4.405**	**4.662**	**4.625**	**5.909**	**19.600**	**19.955**	-2%	**13.403**
Renteindtægter, indlån	0	0	0	0	0	0	0	0		2.087
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-8.743	-9.124	-2.934	-2.914	-2.895	-3.008	-11.751	-12.246		-5.822
Finansielle poster, netto	**-8.743**	**-9.124**	**-2.934**	**-2.914**	**-2.895**	**-3.008**	**-11.751**	**-12.246**	-4%	**-3.735**
Ordinært resultat	**4.948**	**4.909**	**1.471**	**1.748**	**1.730**	**2.901**	**7.849**	**7.709**	2%	**9.669**
i % af egenkapital primo	*0,39%*	*0,39%*	*0,12%*	*0,14%*	*0,14%*	*0,23%*	*0,62%*	*0,61%*		*0,78%*
Ejendomme, værdireguleringer	135	0	0	135	0	24.447	24.582	14.442		6.867
Gevinst/tab ved salg af lejligheder	-22	-5	-5	-16	0	0	-22	-5		0
Performance fee	0	0	0	0	0	-1.541	-1.541	-1.011		-115
Særlige poster	**114**	**-5**	**-5**	**119**	**0**	**22.906**	**23.020**	**13.426**	71%	**6.752**
Resultat før skat	**5.062**	**4.904**	**1.465**	**1.867**	**1.730**	**25.807**	**30.869**	**21.135**	46%	**16.421**
i % af egenkapital primo	*0,40%*	*0,39%*	*0,12%*	*0,15%*	*0,14%*	*2,05%*	*2,46%*	*1,68%*		*1,32%*
Skat	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Periodens resultat	**5.062**	**4.904**	**1.465**	**1.867**	**1.730**	**25.807**	**30.869**	**21.135**	46%	**16.421**
i % af egenkapital primo	*0,40%*	*0,39%*	*0,12%*	*0,15%*	*0,14%*	*2,05%*	*2,46%*	*1,68%*		*1,31%*

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 XI

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	580.900	580.900	580.900	580.900	580.900	580.900	580.900		364.300
Tilgange, anskaffelsessummer og omkostnin	575	0	351	351	575	632.112	618.979		209.683
Tilgange, modernisering og ombygninger	70	75	32	48	70	95	100		49
Afgange	-821	-821	-821	-821	-821	-821	-821		0
Værdiregulering til dagsværdi	-19.879	0	0	-19.879	-19.879	22.013	14.442		6.867
Investeringsejendomme	**560.846**	**580.154**	**580.463**	**560.600**	**560.846**	**1.234.300**	**1.213.600**	**2%**	**580.900**
Investeringsejendomme under opførelse	**1.524.904**	**1.615.593**	**1.190.498**	**1.383.154**	**1.524.904**	**1.126.445**	**1.143.026**	**-1%**	**1.032.156**
Tilgodehavende leje	247	142	209	202	247	247	142		142
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-100	-70	-100	-100	-100	-100	-70		-70
Lejetilgodehavender	**147**	**72**	**109**	**102**	**147**	**147**	**72**	**104%**	**72**
Andre tilgodehavender	44.707	96.978	44.030	44.510	44.707	7.602	96.978		44.019
Periodeafgrænsningsposter	196	100	97	348	196	300	300		344
Andre tilgodehavender	**44.903**	**97.078**	**44.127**	**44.858**	**44.903**	**7.902**	**97.278**	**-92%**	**44.362**
Likvide beholdninger	**17.755**	**7.019**	**19.866**	**15.131**	**17.755**	**4.914**	**4.474**	**10%**	**39.078**
Aktiver i alt	**2.148.556**	**2.299.915**	**1.835.063**	**2.003.845**	**2.148.556**	**2.373.708**	**2.458.449**	**-3%**	**1.696.569**
PASSIVER									
Kommanditaktiekapital	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	23.872	23.872	23.872	23.872	23.872	23.872	23.872		7.451
Overført årets resultat og poster på egenkapi	5.062	4.904	1.465	3.332	5.062	30.869	22.145		16.421
Egenkapital	**1.262.084**	**1.261.926**	**1.258.488**	**1.260.354**	**1.262.084**	**1.287.891**	**1.279.167**	**1%**	**1.257.022**
Performance fee	115	115	115	115	115	1.656	1.126		115
Hensatte forpligtelser	**115**	**115**	**115**	**115**	**115**	**1.656**	**1.126**	**47%**	**115**
Realkreditlån	308.760	340.146	312.447	312.360	308.760	327.521	340.146		319.204
Langfristet gæld	**308.760**	**340.146**	**312.447**	**312.360**	**308.760**	**327.521**	**340.146**	**-4%**	**319.204**
Bankkreditter	467.651	590.000	150.315	324.121	467.651	640.000	725.000		18.502
Leverandører af varer og tjenesteydelser	53.319	46.657	58.576	53.543	53.319	53.319	46.657		46.657
Varmeregnskaber	71	100	-478	-51	71	571	100		12
Deposita og forudbetalt leje	14.348	15.091	10.361	10.515	14.348	20.542	20.373		9.355
Anden gæld	42.208	45.880	45.239	42.889	42.208	42.208	45.880		45.701
Kortfristet gæld	**577.597**	**697.729**	**264.014**	**431.017**	**577.597**	**756.640**	**838.010**	**-10%**	**120.227**
Passiver i alt	**2.148.556**	**2.299.915**	**1.835.063**	**2.003.846**	**2.148.556**	**2.373.708**	**2.458.449**	**-3%**	**1.696.569**
NET ASSET VALUE (Fair Value)									
Regnskabsmæssig egenkapital	1.262.084		1.258.488	1.260.354	1.262.084	1.287.891			1.257.022
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-24.464		-19.097	-20.592	-24.464	-24.464			-11.655
	1.237.620		**1.239.391**	**1.239.762**	**1.237.620**	**1.263.427**			**1.245.368**
NØGLETAL									
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie			51.027	51.103	51.173	52.220			50.968
Vejledende aktiekurs pr. aktie*			50.253	50.268	50.181	51.228			50.495
Loan to Value**			27%	34%	38%	42%			22%

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

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