

# Core Bolig XI Kommanditaktieselskab

## Regnskabsrapport 1. halvår 2024

### Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for år til dato udgør 2,8 mio. DKK, hvilket er 2,3 mio. højere end det budgetterede. Resultatet svarer til et afkast på 0,4% af egenkapitalen.

Lejeindtægterne andrager 9,7 mio. DKK, hvilket er på niveau med det budgetterede.

De samlede driftsomkostninger er på 2 mio. DKK, hvilket er på niveau med det budgetterede.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab, revision m.m., er på 1,4 mio. DKK, hvilket er 0,5 mio. lavere end det budgetterede.

Nettorenteudgifterne udgør 1 mio. DKK.

### 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. juni 2024 på 1,7 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.

#### Udvikling i aktiekursen for investoraktieselskaberne

Den vejledende aktiekurs kan herefter opgøres til 50.445 DKK pr. 30. juni 2024, hvilket giver en uændret aktiekurs for 1. halvår 2024.

### Forventninger til 2024

Driften forventes i 2024 kun at omfatte ejendommene Lækrogn, Lysalleen og Tune II. Udlejningen af første etape af Tune II er kommet godt i gang, og sidste etape forventes at blive færdig i løbet af efteråret.

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.

Generelt ser vi i de områder hvor selskabets ejendomme opføres, kraftige stigninger i lejeniveauerne, hvilket vil resultere i markant opskrivninger af ejendommene når de er leveret og udlejet.

Dermed forventes fortsat, at opskrivninger på selskabets ejendomme peger mod noget over 50% højere egenkapital ultimo 2028 når hele porteføljen er færdigopført og i drift.

### Ordinært resultat

	1. halvår 2024	Forecast 2024	Regnskab 2023
I % af egenkapital primo året	0,42%	0,74%	1,09%

### Lejetomgang

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

### Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	30. juni 2024	31. december 2023
<b>Kommanditaktieselskab</b>		
Vejledende aktiekurs ultimo	50.445 DKK	50.302 DKK
Samlet afkast i %	0,3%	1,1%
<b>Investoraktieselskaber</b>		
Vejledende aktiekurs ultimo (gennemsnit)*	50.186 DKK	50.168 DKK
Samlet afkast i %	0,0%	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, men vi afventer en ibrugtagningstilladelse.

**Rolighedsvej** – Dialog i gang med 2 entreprenør, som har givet tilbud på projektet.

**Køgevej** – Byggeriet er i gang, og tidsplanen holder.

**Nivå Bymidte** – TE-aftale er indgået, med byggestart 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 2025.

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

**Tune III** – Dialog med kommunen, endelig lokalplan forventes efteråret 2024.

## Core Bolig XI

## 2. kvartal 2024

RESULTATOPGØRELSE  
(DKK '000)

	År til dato						I alt	Budget	Δ	2023
	1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	(Budget)	(Forecast)				
Lejeindtægter - bolig	9.317	9.598	4.169	5.148	6.587	7.109	23.012	23.293		16.275
Lejeindtægter - erhverv	281	206	103	178	103	103	486	411		95
Lejeindtægter - anden	112	0	25	88	0	0	112	0		0
<b>Lejeindtægter</b>	<b>9.711</b>	<b>9.803</b>	<b>4.297</b>	<b>5.414</b>	<b>6.689</b>	<b>7.211</b>	<b>23.611</b>	<b>23.704</b>	0%	<b>16.370</b>
Vedligehold	-197	-272	-116	-80	-172	-172	-541	-616		-566
Ejendomsskatter og forsikring	-493	-592	-206	-287	-382	-382	-1.256	-1.356		-1.216
Fællesudgifter ejerforeninger	-659	-665	-329	-329	-333	-333	-1.324	-1.331		-1.456
Forbrugsudgifter	-206	-90	-88	-119	-83	-83	-371	-255		-44
Vicevært, renholdelse m.v.	-126	-114	-42	-84	-74	-74	-274	-262		-160
Tab på lejedebitorer	-7	-49	0	-7	-33	-36	-76	-118		0
Hensat til tab på lejedebitorer	-90	0	-63	-27	0	0	-90	0		-43
Inkasso- og advokat	-4	-4	0	-4	-2	-2	-8	-8		-18
Administrator	-282	-177	-106	-176	-89	-89	-459	-355		-623
Gebyrer og div omk.	-13	-200	-5	-8	-100	-100	-213	-400		-17
<b>Driftsomk.</b>	<b>-2.077</b>	<b>-2.164</b>	<b>-955</b>	<b>-1.122</b>	<b>-1.267</b>	<b>-1.269</b>	<b>-4.613</b>	<b>-4.701</b>	-2%	<b>-4.144</b>
<b>Nettolejeindtægter</b>	<b>7.634</b>	<b>7.639</b>	<b>3.342</b>	<b>4.292</b>	<b>5.423</b>	<b>5.942</b>	<b>18.998</b>	<b>19.003</b>	0%	<b>12.226</b>
Management fee	-975	-1.445	-413	-562	-1.085	-1.115	-3.175	-3.705		-3.015
Regnskab og revision	-166	-166	-83	-83	-83	-83	-332	-332		-366
Bestyrelse	-141	-156	-78	-64	-78	-78	-297	-311		-327
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-166	-237	-129	-37	-108	-254	-528	-599		-525
<b>Administration</b>	<b>-1.448</b>	<b>-2.003</b>	<b>-703</b>	<b>-745</b>	<b>-1.354</b>	<b>-1.530</b>	<b>-4.332</b>	<b>-4.947</b>	-12%	<b>-4.233</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>6.186</b>	<b>5.636</b>	<b>2.639</b>	<b>3.547</b>	<b>4.069</b>	<b>4.412</b>	<b>14.667</b>	<b>14.056</b>	4%	<b>7.994</b>
Renteindtægter, indlån	548	0	0	548	88	500	1.136	0		5.334
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-1.509	-2.725	-171	-1.338	-2.104	-3.030	-6.643	-8.688		-3
<b>Finansielle poster - netto</b>	<b>-961</b>	<b>-2.725</b>	<b>-171</b>	<b>-790</b>	<b>-2.015</b>	<b>-2.530</b>	<b>-5.506</b>	<b>-8.688</b>	-37%	<b>5.332</b>
<b>Ordinært resultat</b>	<b>5.225</b>	<b>2.910</b>	<b>2.468</b>	<b>2.757</b>	<b>2.054</b>	<b>1.882</b>	<b>9.160</b>	<b>5.368</b>	71%	<b>13.325</b>
i % af investeret kapital	0,42%	0,24%	0,20%	0,22%	0,17%	0,15%	0,74%	0,44%		1,08%
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	0	0	0	0	0		103
Gevinst/tab ved salg af lejligheder	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Gevinst/tab ved salg af ejendomme	0	0	0	0	0	0	0	0		0
<b>Særlige poster i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	0%	<b>103</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>5.225</b>	<b>2.910</b>	<b>2.468</b>	<b>2.757</b>	<b>2.054</b>	<b>1.882</b>	<b>9.160</b>	<b>5.368</b>	71%	<b>13.428</b>
i % af egenkapital	0,42%	0,23%	0,20%	0,22%	0,17%	0,15%	0,74%	0,43%		1,09%
Skat	0	0	0	0	0	0	0	0		0
<b>Periodens resultat</b>	<b>5.225</b>	<b>2.910</b>	<b>2.468</b>	<b>2.757</b>	<b>2.054</b>	<b>1.882</b>	<b>9.160</b>	<b>5.368</b>	71%	<b>13.428</b>
i % af egenkapital	0,42%	0,23%	0,20%	0,22%	0,17%	0,15%	0,74%	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

2. kvartal 2024

BALANCE (DKK '000)	År til dato		2024				2023	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget	(31/12)
<b>AKTIVER</b>		(Budget)			(Forecast)	(Forecast)		
Investeringsejendomme - primo	364.300	364.300	364.300	364.300	364.300	364.300	364.300	369.800
Tilgange, anskaffelsessummer og omk.	141.890	145.479	141.764	141.890	210.409	210.409	304.155	112
Tilgange, modernisering og ombygninger	11	50	6	11	36	61	100	31
Værdireg. til dagsværdi	0	0	0	0	0	0	0	-5.643
<b>Investeringsejendomme</b>	<b>506.200</b>	<b>509.829</b>	<b>506.069</b>	<b>506.200</b>	<b>574.744</b>	<b>574.769</b>	<b>668.555</b>	<b>364.300</b>
<b>Investeringsejendomme under opførelse</b>	<b>857.897</b>	<b>913.483</b>	<b>773.334</b>	<b>857.897</b>	<b>950.507</b>	<b>1.099.603</b>	<b>1.078.986</b>	<b>851.660</b>
Tilgodehavende leje	284	51	161	284	284	284	51	51
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-133	-43	-107	-133	-133	-133	-43	-43
<b>Lejetilgodehavender</b>	<b>150</b>	<b>7</b>	<b>55</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
Andre tilgodehavender	40.067	0	36.588	40.067	40.067	40.067	0	38.398
Periodeafgrænsningsposter	255	500	526	255	100	100	100	2.038
<b>Andre tilgodehavender</b>	<b>40.322</b>	<b>500</b>	<b>37.114</b>	<b>40.322</b>	<b>40.167</b>	<b>40.167</b>	<b>100</b>	<b>40.436</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>104.248</b>	<b>69.752</b>	<b>53.024</b>	<b>104.248</b>	<b>46.305</b>	<b>3.751</b>	<b>89.084</b>	<b>42.493</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.508.818</b>	<b>1.493.572</b>	<b>1.369.596</b>	<b>1.508.818</b>	<b>1.611.875</b>	<b>1.718.441</b>	<b>1.836.732</b>	<b>1.298.896</b>

PASSIVER	År til dato		2024				2023	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget	(31/12)
		(Budget)			(Forecast)	(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	5.225	2.910	2.468	5.225	7.278	9.160	5.368	13.428
<b>Egenkapital</b>	<b>1.245.826</b>	<b>1.243.512</b>	<b>1.243.069</b>	<b>1.245.826</b>	<b>1.247.880</b>	<b>1.249.762</b>	<b>1.245.969</b>	<b>1.240.601</b>
Realkreditlån	190.678	190.970	52.008	190.678	292.147	324.578	328.693	0
<b>Langfristet gæld</b>	<b>190.678</b>	<b>190.970</b>	<b>52.008</b>	<b>190.678</b>	<b>292.147</b>	<b>324.578</b>	<b>328.693</b>	<b>0</b>
Bankkreditter	0	0	0	0	0	70.000	200.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.400	11.867	26.660	24.400	24.400	24.400	11.867	11.867
Varmeregnskaber	-319	100	-449	-319	-319	-319	100	-34
Deposita og forudbetalt leje	9.005	7.812	8.935	9.005	8.539	10.792	10.792	7.151
Anden gæld	39.228	39.311	39.373	39.228	39.228	39.228	39.311	39.311
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>72.314</b>	<b>59.090</b>	<b>74.519</b>	<b>72.314</b>	<b>71.848</b>	<b>144.101</b>	<b>262.070</b>	<b>58.294</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.508.818</b>	<b>1.493.572</b>	<b>1.369.596</b>	<b>1.508.818</b>	<b>1.611.875</b>	<b>1.718.441</b>	<b>1.836.732</b>	<b>1.298.896</b>

## NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	1.245.826		1.243.069	1.245.826	1.247.880	1.249.762		1.240.601
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-1.707		-215	-1.707	-1.707	-1.707		0
	<b>1.244.119</b>		<b>1.242.854</b>	<b>1.244.119</b>	<b>1.246.172</b>	<b>1.248.055</b>		<b>1.240.601</b>

## NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	50.514		50.402	50.514	50.597	50.674		50.302
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	50.445		50.393	50.445	50.528	50.604		50.302
Loan to Value**	14%		4%	14%	19%	24%		0%

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

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