Regnskabsrapport 1. - 3. kvartal 2025

Den ordinære drift

Lejeindtægterne andrager 82,9 mio. DKK, hvilket er 1,5 mio. DKK mindre end budgetteret. Afvigelse kan henføres til senere overtagelse af nye rækkehuse i Tune, samt højere tomgang i Kirkebjerg Have og Degnejorden. Tomgangen er normaliseret.

De samlede driftsomkostninger er 19,5 mio. DKK, hvilket er 2,0 mio. DKK højere end budgetteret. Afvigelse kan primært henføres til omkostninger til GF Degnejorden vedr. tidligere periode på 1,2 mio. DKK.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property, regnskab m.m., er 7,9 mio. DKK, hvilket er 0,4 mio. DKK mindre end budgetteret.

Nettorenteudgifterne udgør 31,3 mio. DKK, hvilket er 2,0 mio. DKK mindre end budgetteret.

Det ordinære resultat pr. 3. kvartal 2025 udgør dermed 24,1 mio. DKK svarende til 2,0% af egenkapitalen.

Særlige poster

Værdiansættelse af ejendomme

Der er foretages værdiregulering af ejendommene i forbindelse halvårsregnskabet og årsregnskabet.

Salg af ejerlejligheder og kurstab

Der er solgt 1 rækkehus i Degnejorden og 1 ejerlejlighed i Munkeengen med overtagelse i 1.-3. kvartal. For rækkehuset i Degnejorden er der realiseret et tab på 0,1 mio. DKK i forhold til bogført værdi. Ejerlejligheden i Munkeegen er solgt med en gevinst på 0,3 mio. DKK.

Investeringsejendomme under opførelse udgør 490,1 mio. DKK pr. 30. september 2025. Disse omfatter projekterne: de resterende rækkehuse i Tune, Dommervænget, Småkagen, Hørkær samt Selsmosen i Taastrup.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Værdiregulering af realkreditlån og renteswap

Værdireguleringen af renteafdækning er i 1. - 3. kvartal 2025 er på 1,3 mio. DKK, hvilket har påvirket afkastet negativt med 0,1%.

Pr. 30. september 2025 er der herefter en negativ kursregulering af prioritetsgælden på 16,3 mio. DKK målt i forhold til kursen ved lånenes optagelse og en positiv dagsværdi af renteswap på 1,2 mio. DKK. Dette nettokurstab vil alt andet lige reduceres hen over tiden og forsvinder i takt med refinansiering af lånene, som sker henholdsvis i 2035 og 2050.

Udvikling i aktiekursen for investoraktieselskaberne

Den vejledende aktiekurs kan opgøres til 59.513 DKK pr. aktie den 30. september 2025.

Afkast på aktien for 1. - 3. kvartal 2025 kan opgøres til 2,4%.

Resultat

I % af egenkapital primo året	Forecast 2025	Budget 2025	Regnskab 2024
Ordinært resultat	2,6%	2,9%	1,9%
Samlet resultat før skat	8,0%	8,3%	3,8%

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	30. september 2025	31. december 2024
Kommanditaktieselskab		
Vejledende aktiekurs ultimo	59.513 DKK	57.805 DKK
Samlet afkast i %	3,1%	3,0%
Investoraktieselskaber		
Vejledende aktiekurs ultimo (gennemsnit) *	58.040 DKK	56.667 DKK
Samlet afkast i %	2,4%	2,3 %

* 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 at der er hensat til udskudt skat.

Forventninger 2025

Der forventes for 2025 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på ca. 31 mio. DKK, svarende til 2,6% af egenkapitalen.

Der forventes herudover en positiv værdiregulering af ejendomsporteføljen i størrelsesorden 60 mio. DKK, således det samlede resultat før skat forventes i niveauet 95 mio. DKK, svarende til 8,0% af egenkapitalen.

Usikkerheden på de forventede værdireguleringer er stor, idet det ikke er alle ejendomme som er opført endnu.

I 4.kvartal 2025 forventes afslutning af projekterne Dommervænget og Selsmosen I, hvorefter ca. 71% af den samlede portefølje være i drift ved udgangen af 2025.

Budget 2026

Der budgetteres for 2026 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat i størrelsesorden 48 mio. DKK, svarende til 3,8% 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 110 - 150 mio. DKK, svarende til 8,5% -11,6% af egenkapitalen.

Core Property

Core Bolig X

3. Kvartal 2025

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	81.543	83.423	26.065	27.279	28.199	29.020	110.563	112.579		94.434
Erhverv	43	0	13	6	25	0	43	0		81
Anden	1.277	872	413	420	444	415	1.692	1.163		1.398
Lejeindtægter	**82.863**	**84.295**	**26.490**	**27.705**	**28.668**	**29.435**	**112.299**	**113.742**	-1%	**95.913**
Vedligehold	-3.238	-3.386	-960	-1.078	-1.199	-810	-4.047	-4.567		-3.252
Ejendomsskatter og forsikring	-5.907	-5.790	-2.005	-1.917	-1.985	-2.231	-8.138	-7.851		-6.974
Fællesudgifter, ejerforeninger	-2.084	-1.158	-285	-1.467	-332	-594	-2.678	-1.570		-1.180
Forbrugsudgifter	-2.181	-2.059	-994	-282	-906	-739	-2.920	-2.798		-2.214
Vicevært, renholdelse mv.	-2.444	-1.903	-961	-713	-770	-677	-3.120	-2.579		-3.126
Tab på lejedebitorer	-61	0	-46	-15	0	0	-61	0		-6
Hensat til tab på lejedebitorer	-499	-424	-42	-105	-352	-151	-650	-575		-349
Inkasso- og advokat	-309	-57	-309	0	0	-21	-330	-78		-273
Administrator	-2.643	-2.566	-831	-775	-1.037	-891	-3.535	-3.457		-3.222
Gebyrer og diverse omkostninger	-142	-118	-64	-57	-22	-45	-187	-163		-476
Driftsomkostninger	**-19.509**	**-17.460**	**-6.497**	**-6.409**	**-6.603**	**-6.157**	**-25.667**	**-23.637**	9%	**-21.070**
Nettolejeindtægter	**63.354**	**66.836**	**19.993**	**21.297**	**22.064**	**23.278**	**86.632**	**90.105**	-4%	**74.842**
Management fee	-6.859	-7.344	-2.251	-2.235	-2.373	-2.573	-9.432	-9.948		-8.123
Regnskab og revision	-444	-396	-127	-126	-190	-127	-570	-522		-560
Bestyrelse	-185	-184	0	-185	0	-184	-369	-368		-364
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv	-415	-414	-135	-158	-122	-105	-520	-519		-772
Administration	**-7.903**	**-8.338**	**-2.512**	**-2.705**	**-2.686**	**-2.989**	**-10.891**	**-11.357**	-4%	**-9.819**
Resultat før finansielle poster	**55.451**	**58.498**	**17.481**	**18.592**	**19.378**	**20.289**	**75.740**	**78.748**	-4%	**65.024**
Renteindtægter, indlån	394	667	251	140	2	0	394	667		1.057
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-31.931	-33.929	-10.308	-10.791	-10.832	-13.036	-44.967	-45.657		-44.863
Renteswap, renter modtaget	2.682	0	958	958	766	805	3.487	0		0
Renteswap, renter betalt	-2.451	0	-814	-814	-823	-805	-3.256	0		0
Øvrige finansielle poster	0	0	0	0	0	0	0	0		-3
Finansielle poster, netto	**-31.306**	**-33.262**	**-9.913**	**-10.507**	**-10.887**	**-13.036**	**-44.342**	**-44.990**	-1%	**-43.809**
Ordinært resultat	**24.145**	**25.236**	**7.568**	**8.085**	**8.492**	**7.253**	**31.398**	**33.757**	-7,0%	**21.215**
i % af egenkapital primo	*2,04%*	*2,14%*	*0,64%*	*0,68%*	*0,72%*	*0,61%*	*2,66%*	*2,86%*		*1,86%*
Ejendomme, værdireguleringer	14.300	0	0	14.300	0	48.700	63.000	63.000		26.738
Gevinst/tab ved salg af lejligheder	40	721	0	-142	183	316	356	1.233		-466
Gevinst/tab ved indfrielse af prioritetsg	0	0	0	0	0	0	0	0		-4.246
Performance fee	0	-46	0	0	0	-29	-29	-81		0
Særlige poster	**14.340**	**676**	**0**	**14.158**	**183**	**48.987**	**63.327**	**64.152**	-1%	**22.026**
Resultat før skat	**38.485**	**25.912**	**7.568**	**22.243**	**8.675**	**56.240**	**94.726**	**97.909**	-3%	**43.241**
i % af egenkapital primo	*3,26%*	*2,19%*	*0,64%*	*1,88%*	*0,73%*	*4,76%*	*8,02%*	*8,29%*		*3,80%*
Skat	0	0	0	0	0	0	0	0		-292
Periodens resultat	**38.485**	**25.912**	**7.568**	**22.243**	**8.675**	**56.240**	**94.726**	**97.909**	-3%	**42.949**
i % af egenkapital primo	*3,26%*	*2,19%*	*0,64%*	*1,88%*	*0,73%*	*4,76%*	*8,02%*	*8,29%*		*3,64%*

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 Property

Core Bolig X

3. Kvartal 2025

Balance	År til dato		2025						2024
(DKK 1.000)			1. kvt	2. kvt	3. kvt	4. kvt		Δ	
AKTIVER		Budget				Forecast	Budget		
Investeringsejendomme, primo	2.184.952	2.184.952	2.184.952	2.184.952	2.184.952	2.184.952	2.184.952		1.838.300
Tilgange, anskaffelsessummer og omk	230.003	85.556	507	59.550	230.003	358.019	414.196		352.841
Tilgange, modernisering og ombygning	278	52	85	221	278	291	64		241
Afgange	-5.596	-11.295	0	-2.622	-5.596	-8.563	-17.056		-10.864
Værdiregulering til dagsværdi	14.595	0	0	14.595	14.595	63.000	63.000		4.434
Investeringsejendomme	**2.424.232**	**2.259.265**	**2.185.544**	**2.256.696**	**2.424.232**	**2.597.698**	**2.645.156**	**-2%**	**2.184.952**
Investeringsejendomme under opførel	**490.135**	**681.779**	**529.005**	**603.386**	**490.135**	**424.018**	**483.931**	**-12%**	**463.200**
Tilgodehavende leje	1.714	903	839	1.013	1.714	1.714	903		903
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-1.014	-515	-556	-661	-1.014	-1.014	-515		-515
Lejetilgodehavender	**700**	**389**	**283**	**351**	**700**	**700**	**389**	**80%**	**389**
Renteswap, markedsværdi	2.424	0	2.762	1.899	2.424	2.424	0		1.193
Andre tilgodehavender	5.882	4.630	38.939	5.287	5.882	7.250	6.856		38.369
Selskabsskat/udskudt skatteaktiv	-220	-220	-220	-220	-220	-220	-220		-220
Periodeafgrænsningsposter	1.665	2.226	2.365	2.971	1.665	0	0		500
Andre tilgodehavender	**9.751**	**6.637**	**43.847**	**9.938**	**9.751**	**9.454**	**6.637**	**42%**	**39.843**
Likvide beholdninger	**3.661**	**119.901**	**3.636**	**5.152**	**3.661**	**27.668**	**12.240**	**126%**	**6.340**
Aktiver i alt	**2.928.478**	**3.067.970**	**2.762.314**	**2.875.523**	**2.928.478**	**3.059.539**	**3.148.353**	**-3%**	**2.694.724**
PASSIVER									
Kommanditaktiekapital	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000		500.000
Overført resultat tidligere år og frie res	680.897	679.704	680.897	680.897	680.897	680.897	679.704		638.755
Overført årets resultat og poster på ege	38.485	25.912	7.568	29.811	38.485	94.726	97.909		42.949
Værdiregulering mv. renteswap	1.230	0	1.569	706	1.230	1.230	0		1.193
Betalt udbytte	-2.000	-2.000	0	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000		-2.000
Egenkapital	**1.218.613**	**1.203.615**	**1.190.034**	**1.209.414**	**1.218.613**	**1.274.853**	**1.275.613**	**0%**	**1.180.897**
Udskudt skat	30.565	33.665	24.092	30.565	30.565	30.565	33.665		24.092
Hensatte forpligtelser	**30.565**	**33.665**	**24.092**	**30.565**	**30.565**	**30.565**	**33.665**	**-9%**	**24.092**
Realkreditlån	1.281.467	1.329.456	1.181.622	1.267.055	1.281.467	1.388.579	1.323.227		1.183.709
Langfristet gæld	**1.281.467**	**1.329.456**	**1.181.622**	**1.267.055**	**1.281.467**	**1.388.579**	**1.323.227**	**5%**	**1.183.709**
Bankkreditter	271.674	351.874	250.334	237.270	271.674	251.216	374.560		198.862
Leverandører af varer og tjenesteydels	21.927	45.000	23.011	31.135	21.927	30.000	35.000		19.826
Selskabsskat	2	0	2	2	2	0	0		2
Varmeregnskaber	591	0	789	-540	591	591	0		1.266
Deposita og forudbetalt leje	42.757	39.893	38.165	39.634	42.757	44.204	41.975		36.748
Anden gæld	60.883	64.466	54.266	60.987	60.883	39.531	64.313		49.323
Kortfristet gæld	**397.834**	**501.234**	**366.567**	**368.489**	**397.834**	**365.542**	**515.849**	**-29%**	**306.026**
Passiver i alt	**2.928.478**	**3.067.970**	**2.762.314**	**2.875.523**	**2.928.478**	**3.059.539**	**3.148.353**	**-3%**	**2.694.724**
NET ASSET VALUE (Fair Value)									
Regnskabsmæssig egenkapital	1.218.613		1.190.034	1.209.414	1.218.613	1.274.853			1.180.897
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæ	-16.302		-10.326	-14.919	-16.302	-15.028			-13.742
Performance fee	-12.059		-11.058	-12.059	-12.059	-15.468			-11.058
Skatteeffekt heraf	0		0	0	0	0			0
	1.190.252		**1.168.650**	**1.182.436**	**1.190.252**	**1.244.357**			**1.156.097**
NØGLETAL									
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	60.931		59.502	60.471	60.931	63.743			59.045
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	59.513		58.432	59.122	59.513	62.218			57.805
Loan to Value**	54%		53%	53%	54%	55%			53%

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

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