

# Core Bolig X Kommanditaktieselskab

## Regnskabsrapport 1. halvår 2024

### Den ordinære drift

Lejeindtægterne andrager 45,0 mio. DKK, hvilket er 1,7 mio. DKK mindre end budgetteret. Afvigelse kan henføres til forsinket færdiggørelse af ejendommen Dommervænget.

De samlede driftsomkostninger er 9,7 mio. DKK, hvilket er 0,8 mio. DKK højere end budgetteret.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab m.m., er 4,7 mio. DKK, hvilket er 0,2 mio. DKK mindre end budgetteret.

Nettorenteudgifterne udgør 20,3 mio. DKK, hvilket er 1,3 mio. DKK mere end budgetteret.

Det ordinære resultat for 1. halvår udgør dermed 10,3 mio. DKK svarende til 0,9% af egenkapitalen.

### Særlige poster

#### Værdiansættelse af ejendomme

Der er ikke foretaget værdiregulering af ejendommene i forbindelse med halvårsregnskabet.

Investeringsejendomme under opførelse udgør 496 mio. DKK pr. 30. juni 2024. Disse omfatter projekterne Degnejorden, de resterende rækkehuse i Tune, Dommervænget, Småkegrunden i Helsingør samt Selsmosen i Taastrup.

### Udvikling i vejledende aktiekurs

#### Værdiregulering af realkreditlån

Den urealiserede kurstab på selskabets realkreditbelåning er i 1. halvår faldet med 3,3 mio. DKK, hvilket har påvirket afkastet positivt med 0,29%.

Pr. 30. juni 2024 er der herefter en negativ kursregulering af prioritetsgælden på 2,0 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 henholdsvis i 2035 og 2050.

### Ordinært resultat

	1. halvår 2024	Forecast 2024	Regnskab 2023
I % af egenkapital primo året	0,9%	2,1%	0,9%

### Lejetomgang

	Juni 2024	December 2023
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal*	3,2%	0,2%

\* Ekskl. tomgang ved førstegangsudlejning under indkøring af projekter

### Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	30. juni 2024	31. december 2023
<b>Kommanditaktieselskab</b>		
Vejledende aktiekurs ultimo	56.817 DKK	56.938 DKK
Samlet afkast i %	1,0%	-4,9%
<b>Investoraktieselskaber</b>		
Vejledende aktiekurs ultimo (gennemsnit) *	55.910 DKK	55.393 DKK
Samlet afkast i %	0,9%	-4,0 %

\* 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.

### Udvikling i aktiekursen for investoraktieselskaberne

Den vejledende aktiekurs kan opgøres til 55.910 DKK pr. aktie den 30. juni 2024.

Afkast på aktien for 1. halvår kan opgøres til 0,9%.

### Forventninger til 2024

Der forventes for 2024 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på 25 mio. DKK, svarende til 2,2% af egenkapitalen.

I løbet af 2024 forventes projekterne Degnejorden, Dommervænget og de sidste rækkehuse i Tune færdiggjort til udlejning, hvorefter ca. 70% af den samlede ejendomsportefølje vil være i drift.

# Core Bolig X

## 2. kvartal 2024

### RESULTATOPGØRELSE

(DKK '000)

	År til dato		2024				2023		Δ	
		(Budget)	1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget		
					(Forecast)	(Forecast)				
Lejeindtægter - bolig	44.295	46.111	21.182	23.113	24.467	25.605	94.366	99.498	45.139	
Lejeindtægter - erhverv	56	73	36	20	0	0	56	146	137	
Lejeindtægter - anden	676	562	327	348	395	395	1.465	1.123	663	
<b>Lejeindtægter</b>	<b>45.027</b>	<b>46.745</b>	<b>21.546</b>	<b>23.481</b>	<b>24.861</b>	<b>25.999</b>	<b>95.888</b>	<b>100.767</b>	-5%	<b>45.939</b>
Vedligehold	-1.624	-1.174	-768	-856	-639	-687	-2.951	-2.495	-1.859	
Ejendomsskatter og forsikring	-3.474	-3.352	-1.537	-1.938	-1.848	-1.929	-7.251	-7.134	-2.784	
Fællesudgifter ejerforeninger	-314	-238	-112	-201	-134	-139	-586	-510	-483	
Forbrugsudgifter	-990	-1.208	-561	-429	-543	-556	-2.089	-2.558	-1.266	
Vicevært, renholdelse m.v.	-1.667	-1.219	-925	-742	-623	-641	-2.931	-2.543	-1.721	
Tab på lejedebitorer	-4	0	-2	-2	-102	-106	-213	0	-28	
Hensat til tab på lejedebitorer	-74	-242	-74	0	0	-505	-579	-516	-166	
Inkasso- og advokat	2	-34	2	0	-18	-20	-36	-72	-225	
Administrator	-1.430	-1.363	-740	-689	-756	-781	-2.968	-2.892	-1.537	
Gebyrer og div omk.	-107	-86	-40	-67	-28	-30	-164	-193	-65	
<b>Driftsomk.</b>	<b>-9.682</b>	<b>-8.916</b>	<b>-4.758</b>	<b>-4.924</b>	<b>-4.692</b>	<b>-5.394</b>	<b>-19.768</b>	<b>-18.911</b>	5%	<b>-10.135</b>
<b>Nettolejeindtægter</b>	<b>35.345</b>	<b>37.829</b>	<b>16.788</b>	<b>18.557</b>	<b>20.170</b>	<b>20.605</b>	<b>76.119</b>	<b>81.855</b>	-7%	<b>35.804</b>
Management fee	-3.917	-4.069	-1.878	-2.040	-2.146	-2.271	-8.335	-8.499	-4.674	
Regnskab og revision	-267	-261	-136	-131	-117	-116	-500	-508	-515	
Bestyrelse	-182	-182	0	-182	0	-183	-365	-363	-361	
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-334	-358	-195	-139	-70	-46	-450	-615	-571	
<b>Administration</b>	<b>-4.701</b>	<b>-4.870</b>	<b>-2.209</b>	<b>-2.492</b>	<b>-2.332</b>	<b>-2.616</b>	<b>-9.650</b>	<b>-9.985</b>	-3%	<b>-6.120</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>30.644</b>	<b>32.959</b>	<b>14.579</b>	<b>16.065</b>	<b>17.837</b>	<b>17.989</b>	<b>66.470</b>	<b>71.870</b>	-8%	<b>29.684</b>
Renteindtægter, indlån	526	0	268	258	250	250	1.026	0	1.035	
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-20.825	-19.012	-10.571	-10.253	-10.958	-10.347	-42.129	-43.865	-20.636	
Øvrige finansielle poster	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Finansielle poster - netto</b>	<b>-20.299</b>	<b>-19.012</b>	<b>-10.303</b>	<b>-9.996</b>	<b>-10.708</b>	<b>-10.097</b>	<b>-41.103</b>	<b>-43.865</b>	-6%	<b>-19.601</b>
<b>Ordinært resultat</b>	<b>10.346</b>	<b>13.947</b>	<b>4.276</b>	<b>6.070</b>	<b>7.130</b>	<b>7.892</b>	<b>25.367</b>	<b>28.005</b>	-9%	<b>10.083</b>
i % af egenkapital	0,91%	1,22%	0,38%	0,53%	0,63%	0,69%	2,23%	2,46%	0,86%	
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	0	0	0	0	0	-49.561	
Gevinst/tab ved salg af lejligheder	-12	763	-12	0	536	246	770	763	1.261	
<b>Særlige poster i alt</b>	<b>-12</b>	<b>763</b>	<b>-12</b>	<b>0</b>	<b>536</b>	<b>246</b>	<b>770</b>	<b>763</b>	1%	<b>-48.300</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>10.334</b>	<b>14.709</b>	<b>4.264</b>	<b>6.070</b>	<b>7.666</b>	<b>8.138</b>	<b>26.137</b>	<b>28.768</b>	-9%	<b>-38.217</b>
i % af egenkapital	0,91%	1,29%	0,37%	0,53%	0,67%	0,71%	2,30%	2,53%	-3,25%	
Skat	0	0	0	0	0	0	0	0	3.329	
<b>Periodens resultat</b>	<b>10.334</b>	<b>14.709</b>	<b>4.264</b>	<b>6.070</b>	<b>7.666</b>	<b>8.138</b>	<b>26.137</b>	<b>28.768</b>	-9%	<b>-34.888</b>
i % af egenkapital	0,91%	1,29%	0,37%	0,53%	0,67%	0,71%	2,30%	2,53%	-2,97%	

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 X

2. kvartal 2024

BALANCE (DKK '000)	År til dato		2023				Budget	(31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
<b>AKTIVER</b>		(Budget)			(Forecast)	(Forecast)		
Investeringsejendomme - primo	1.838.300	1.838.300	1.838.300	1.838.300	1.838.300	1.838.300	1.838.300	605.500
Tilgange, anskaffelsessummer og omk.	138.002	159.037	134.781	138.002	252.977	318.791	400.754	1.339.844
Tilgange, modernisering og ombygninger	118	25	49	118	246	500	50	-117
Afgange	-6.640	-5.850	0	-6.640	-10.466	-13.423	-5.850	-17.532
Værdireg. til dagsværdi	0	0	0	0	0	0	0	-89.396
<b>Investeringsejendomme</b>	<b>1.969.780</b>	<b>1.991.512</b>	<b>1.973.130</b>	<b>1.969.780</b>	<b>2.081.056</b>	<b>2.144.168</b>	<b>2.233.254</b>	<b>1.838.300</b>
<b>Investeringsejendomme under opførelse</b>	<b>496.590</b>	<b>593.280</b>	<b>432.695</b>	<b>496.590</b>	<b>496.068</b>	<b>569.152</b>	<b>591.633</b>	<b>501.676</b>
Tilgodehavende leje	585	482	521	585	585	585	482	482
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-240	-166	-240	-240	-240	-240	-166	-166
<b>Lejetilgodehavender</b>	<b>345</b>	<b>316</b>	<b>281</b>	<b>345</b>	<b>345</b>	<b>345</b>	<b>316</b>	<b>316</b>
Andre tilgodehavender	35.342	1.687	34.417	35.342	34.533	3.321	1.687	34.276
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	-220	-220	-220	-220	-220	-220	-220	-220
Periodeafgrænsningsposter	1.250	364	1.116	1.250	1.993	0	0	521
<b>Andre tilgodehavender</b>	<b>36.372</b>	<b>1.831</b>	<b>35.313</b>	<b>36.372</b>	<b>36.307</b>	<b>3.101</b>	<b>1.467</b>	<b>34.577</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>10.584</b>	<b>69.141</b>	<b>11.671</b>	<b>10.584</b>	<b>86.924</b>	<b>118.699</b>	<b>93.937</b>	<b>18.216</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.513.670</b>	<b>2.656.079</b>	<b>2.453.091</b>	<b>2.513.670</b>	<b>2.700.700</b>	<b>2.835.465</b>	<b>2.920.607</b>	<b>2.393.084</b>

	År til dato		2023				Budget	(31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
<b>PASSIVER</b>		(Budget)			(Forecast)	(Forecast)		
Kommanditiekapital	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Overført resultat tidligere år og frie reserver	638.742	638.755	638.742	638.742	638.742	638.742	638.755	675.642
Overført årets resultat og poster på EK	10.334	14.709	4.264	10.334	17.999	26.137	28.768	-34.888
Betalt udbytte	-2.000	-2.000	0	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000
<b>Egenkapital</b>	<b>1.147.075</b>	<b>1.151.464</b>	<b>1.143.006</b>	<b>1.147.075</b>	<b>1.154.741</b>	<b>1.162.879</b>	<b>1.165.522</b>	<b>1.138.755</b>
Udskudt skat	23.800	33.373	23.800	23.800	23.800	33.373	33.373	23.800
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>23.800</b>	<b>33.373</b>	<b>23.800</b>	<b>23.800</b>	<b>23.800</b>	<b>33.373</b>	<b>33.373</b>	<b>23.800</b>
Realkreditlån	722.080	1.047.953	722.743	722.080	1.111.865	1.173.705	1.179.257	723.433
<b>Langfristet gæld</b>	<b>722.080</b>	<b>1.047.953</b>	<b>722.743</b>	<b>722.080</b>	<b>1.111.865</b>	<b>1.173.705</b>	<b>1.179.257</b>	<b>723.433</b>
Bankkreditter	522.180	315.410	459.182	522.180	299.908	339.457	420.160	409.407
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.150	20.000	22.947	21.150	30.000	30.000	30.000	17.071
Selskabsskat	2	0	2	2	2	2	0	2
Varmeregnskaber	-182	0	-401	-182	-182	-182	0	-126
Deposita og forudbetalt leje	34.669	32.430	33.051	34.669	37.670	39.001	36.660	29.749
Anden gæld	42.895	55.449	48.762	42.895	42.895	57.230	55.634	50.994
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>620.715</b>	<b>423.289</b>	<b>563.542</b>	<b>620.715</b>	<b>410.294</b>	<b>465.508</b>	<b>542.454</b>	<b>507.096</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.513.670</b>	<b>2.656.079</b>	<b>2.453.091</b>	<b>2.513.670</b>	<b>2.700.700</b>	<b>2.835.465</b>	<b>2.920.607</b>	<b>2.393.084</b>

## NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	1.147.075	1.143.006	1.147.075	1.154.741	1.162.879	1.138.755
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-1.971	-4.603	-1.971	-1.971	-1.971	-5.276
Performance fee	-8.769	-8.769	-8.769	-8.769	-8.769	-8.769
	<b>1.136.336</b>	<b>1.129.634</b>	<b>1.136.336</b>	<b>1.144.001</b>	<b>1.152.139</b>	<b>1.124.710</b>

## NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	57.354	57.150	57.354	57.737	58.144	56.938
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	56.817	56.482	56.817	57.200	57.607	56.235
Loan to Value**	51%	49%	51%	55%	56%	49%

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

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