

Core German Residential II Kommanditaktieselskab

Regnskabsrapport for perioden 1. januar til 30. juni 2018

Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for perioden blev et overskud på 4,2 mio. EUR mod 4,3 mio. EUR budgettet. Resultatet svarer til en forrentning på 5,8% af den investerede kapital og 2,2% af egenkapitalen.

Lejeindtægterne androg 8,9 mio. EUR hvilket er 0,1 mio. mindre end budgettet. Lejeindtægten af enkelte større ombygningsarbejder er budgetteret til et tidligere tidspunkt end realiseret.

De samlede driftsomkostninger er på 1,6 mio. EUR og administrationsomkostningerne på 1,2 mio. EUR, hvilket svarer til budgettet.

Nettorenteudgifterne androg 1,9 mio. EUR, hvilket er 0,1 mio. under budgettet.

Salg og værdiregulering af ejendomme

Der er i perioden overdraget 2 ejerlejligheder i Alsterdorfer/Lattenkamp, som netto har bidraget med et mindre overskud, målt i forhold til bogført værdi.

Der er modtaget et engangsbeløb, som kompensation for opførelse af ny naboejendom i Mercedesstrasse i Düsseldorf. Posten er opført under salg af ejendomme.

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

Resultat år til dato

Resultatet før skat udgør 4,4 mio. EUR svarende til budgettet.

Udvikling i egenkapital

Egenkapitalen er positivt påvirket af periodens driftsresultat, men dog reduceret af den negative udvikling på renteaftækningen.

Der er i perioden udbetalt 10,1 mio. EUR af det hensatte beløb under egenkapitalen til udbytte.

Egenkapitalen udgør herefter 186 mio. EUR.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Det samlede afkast i procent, inkl. udbytte og værdiregulering af renteaftækningen (ændring i vejledende aktiekurs), er 3,8%. Den vejledende aktiekurs (Net asset value) er opgjort til 128.083 DKK pr. 30. juni 2018.

Ordinært resultat

	Regnskab 30/6	Forecast 2018	Budget 2018
I % af investeret kapital	5,8%	11,8%	11,8%
I % af egenkapital primo året	2,3%	4,4%	4,4%

Lejetomgang*

	juli 2018	Ultimo 2017
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	2,1%	1,8%
Beregnet tab ved tomgang i % af lejeindtægterne	2,2%	1,7%

* Ejerlejligheder fragår, når de er registreret hos notar.

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	30/6 2018	Ultimo 2017
Vejledende aktiekurs*	17.192 EUR (128.083 DKK)	17.865 EUR (133.003 DKK)
Samlet afkast % p.a.**	3,8%	44,8%

* Den benyttede ejendomsvurdering er pr. ultimo 2017, idet selskabets ejendomme alene vurderes til dagsværdi i forbindelse med årsregnskabet.
** Tallene viser det samlede afkast inklusiv udbetalt udbytte i 2. kvartal 2018 og for hele året 2017.

Urealiseret swaptab i EUR (renteafdækning)

	30/6 2018	Ultimo 2017
Urealiseret tab på rente- Afdækning	7,2 mio.	6,9 mio.

Tabet vil blive reduceret til nul i løbet af afdækningens restløbetid i takt med at rentebetalingen på swapaftalerne afvikles. Det urealiserede tab medtages ikke i driftsregnskabet, men reguleres over balancen.

Forventninger til 2018

Tilkøb af nye ejendomme

Der arbejdes fortsat på, dels at erhverve byggegrunde med henblik på opførelse af beboelsesejendomme og på at opkøbe eksisterende ejendomme i nærområderne til de byer, der allerede er investeret i.

Frasalg af ejerlejligheder

I ejendommen Alsterdorfer/Lattenkamp frasælges lejligheder i takt med fraflytninger.

Forventet resultat

Der forventes et ordinært resultat på 8,5 mio. EUR, svarende til 4,4% af egenkapitalen (før hensættelse til udbytte) og 11,8% af den oprindeligt investerede kapital.

Core German Residential II

2. kvartal 2018

RESULTATOPGØRELSE (EUR '000)	År til dato						2017			
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	I alt	Budget	Δ	
		(Budget)			(Forecast)	(Forecast)				
Lejeindtægter - bolig	7.257	7.353	3.604	3.653	3.723	3.781	14.761	14.857		14.050
Lejeindtægter - erhverv	1.442	1.433	716	726	716	716	2.875	2.866		2.893
Lejeindtægter - anden	226	277	129	97	139	139	503	555		384
Lejeindtægter	8.924	9.064	4.449	4.476	4.578	4.636	18.139	18.278	-1%	17.327
Vedligehold	-835	-750	-390	-445	-290	-375	-1.500	-1.500		-1.526
Ejerandel af 'Nebenkosten'	-200	-200	-100	-100	-100	-100	-400	-400		-400
Tab på lejedeбитorer	-57	0	-36	-21	0	0	-57	0		-57
Hensat til tab på lejedeбитorer	-15	-70	21	-36	-35	-35	-85	-140		-112
Inkasso- og advokat	-75	-40	-54	-22	-20	-20	-115	-80		-57
Lokal tysk adm.	-368	-428	-165	-203	-216	-356	-940	-1.000		-929
Gebyrer og div omk.	-42	-40	-21	-21	-20	-20	-82	-80		-62
Driftsomk.	-1.592	-1.528	-744	-847	-681	-906	-3.179	-3.200	-1%	-3.143
Nettolejeindtægter	7.333	7.535	3.704	3.628	3.897	3.730	14.960	15.078	-1%	14.184
Management fee	-1.083	-1.084	-543	-540	-559	-561	-2.204	-2.205		-1.873
Rejser i Tyskland	-20	-26	-9	-11	-13	-13	-46	-52		-49
Regnskab og revision	-94	-80	-46	-48	-40	-40	-174	-160		-212
Bestyrelse m.v.	-45	-51	-26	-19	-26	-26	-96	-102		-89
Valuar	0	0	0	0	0	-40	-40	-40		-26
Administration	-1.241	-1.241	-624	-617	-638	-680	-2.559	-2.559	0%	-2.249
Resultat før finansielle poster	6.091	6.295	3.080	3.011	3.259	3.050	12.401	12.519	-1%	11.935
Renteindtægter, indlån	-1	0	0	-1	0	0	-1	0		-4
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-899	-970	-426	-473	-521	-524	-1.944	-2.016		-1.978
Renteudgifter, støttede lån	-118	-123	-59	-59	-59	-58	-235	-244		-241
Renteswap, renter modtaget	-134	-132	-67	-67	-66	-66	-266	-265		-264
Renteswap, renter betalt	-695	-688	-347	-348	-344	-344	-1.383	-1.376		-1.398
Valutatermin og -swap, renter	-28	-40	0	-28	-20	-20	-68	-80		-61
Anden renteaftdækning, FRA'er og caps	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Finansielle poster - netto	-1.875	-1.953	-900	-975	-1.010	-1.013	-3.898	-3.981	-2%	-3.947
Ordinært resultat	4.217	4.341	2.180	2.037	2.249	2.037	8.503	8.538	0%	7.988
i % af investeret kapital	5,83%	6,00%	3,01%	2,81%	3,11%	2,82%	11,75%	11,80%		11,04%
i % af egenkapital	2,19%	2,25%	1,13%	1,06%	1,17%	1,06%	4,41%	4,43%		5,79%
Renteswap, værdiregulering	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Rentecap, værdiregulering	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Valutatermin og -swap, værdiregulering	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Lån, værdiregulering, -tab/ -gev. og omk.	115	-8	63	52	-11	-1	103	-20		384
Ejendomme, værdireguleringer	-422	-229	-217	-205	-122	-122	-666	-459		59.586
Salg af lejligheder, salgssum - ansk.sum	427	267	205	222	133	133	693	535		1.369
Salg af ejendomme, salgssum - ansk.sum	69	0	0	69	0	0	69	0		-4
Særlige poster i alt	189	30	51	138	0	10	199	56	254%	61.335
Resultat før skat	4.406	4.371	2.231	2.175	2.249	2.048	8.702	8.595	1%	69.323
i % af egenkapital	2,29%	2,27%	1,16%	1,13%	1,17%	1,06%	4,51%	4,46%		50,22%
Skat	-697	-692	-353	-344	-356	-324	-1.377	-1.360		-10.883
Periodens resultat	3.709	3.679	1.878	1.831	1.893	1.724	7.325	7.235	1%	58.440
i % af egenkapital	1,92%	1,91%	0,97%	0,95%	0,98%	0,89%	3,80%	3,75%		42,34%
NEBENKOSTEN										
Forudbetalt Nebenkostenbidrag	2.589	2.562	1.284	1.304	1.279	1.278	5.146	5.119		4.990
Forudbetalt varmebidrag	140	124	67	72	62	62	263	247		247
Ejerandele	200	200	100	100	100	100	400	400		400
Nettotilgodehavende (+)/ -gæld (-)	92	-255	-140	232	-128	-128	-163	-510		-481
I alt	3.021	2.631	1.312	1.709	1.313	1.312	5.646	5.256		5.157
Afholdte udgifter, Nebenkosten	2.479	2.176	1.080	1.399	1.086	1.085	4.650	4.347		4.184
Afholdte udgifter, varme	542	455	232	310	227	227	996	909		973
I alt	3.021	2.631	1.312	1.709	1.313	1.312	5.646	5.256		5.157

Core German Residential II

2. kvartal 2018

BALANCE
(EUR '000)

	År til dato						2017	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget (31/12)	(31/12)
AKTIVER		(Budget)			(Forecast)	(Forecast)		
Investeringsejendomme - primo	427.030	427.030	427.030	427.030	427.030	427.030	427.030	354.752
Tilgange, anskaffelsessumner og omk.	0	5.413	0	0	3.031	8.444	13.531	3.488
Tilgange, modernisering og ombygninger	5.546	5.411	2.209	5.546	8.599	10.920	9.443	10.422
Afgange	-382	-219	-191	-382	-493	-603	-438	-1.217
Værdireg. til dagsværdi	-422	-229	-217	-422	-544	-666	-459	59.586
Investeringsejendomme	431.772	437.405	428.830	431.772	437.623	445.124	449.108	427.030
Tilgodehavende leje	496	573	472	496	496	496	573	573
Tilgodehavende Nebenkosten	92,00	-240	-140	92	-36	-163	-481	-481
Tilgodehavende Nebenkosten - tidl. år	-336	-175	65	-336	-136	-86	75	-44
Hensat til tab på lejedebitorer	-253	-308	-217	-253	-288	-323	-378	-238
Lejetilgodehavender	-1	-150	181	-1	36	-77	-210	-190
Andre tilgodehavender	98	0	-11	98	98	98	0	-12
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	632	179	90	632	1.043	1.454	358	0
Periodeafgrænsningsposter	84	37	73	84	42	0	37	37
Andre tilgodehavender	814	216	153	814	1.183	1.552	395	25
Likvide beholdninger	2.069	2.676	2.601	2.069	1.979	1.701	2.121	2.973
Aktiver i alt	434.654	440.148	431.765	434.654	440.821	448.300	451.414	429.840

	År til dato						2017	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget (31/12)	(31/12)
PASSIVER		(Budget)			(Forecast)	(Forecast)		
Kommanditaktiekapital	36.190	36.190	36.190	36.190	36.190	36.190	36.190	36.190
Overført resultat tidligere år og frie reserver	146.427	146.427	146.427	146.427	146.427	146.427	146.427	96.051
Overført årets resultat og poster på EK	3.709	3.668	1.878	3.709	5.602	7.325	7.197	48.307
Værdireg. mv. renteswap	-285	820	481	-285	126	536	1.641	2.537
Værdireg. mv. valutatermin/ -swap og cap	-24	0	-41	-24	-24	-24	0	-67
Skat af dagsværdireguleringer	45	-130	-76	45	-20	-85	-260	-402
Udbytte	0	0	10.133	0	0	0	0	10.133
Egenkapital	186.063	186.976	194.992	186.063	188.301	190.370	191.196	192.751
Udskudt skat	29.943	31.260	29.943	29.943	29.943	29.943	31.785	29.943
Hensatte forpligtelser	29.943	31.260	29.943	29.943	29.943	29.943	31.785	29.943
Ansvarlige lån fra komplementarer	17	17	17	17	17	17	17	17
Realkreditlån	196.252	199.297	186.218	196.252	198.212	206.712	209.547	186.297
Støttede lån	11.737	11.694	11.768	11.737	11.614	11.536	11.539	11.845
Banklån	0	0	0	0	0	0	0	0
Langfristet gæld	208.006	211.008	198.003	208.006	209.843	218.265	221.103	198.159
Bankkreditter	801	3.000	0	801	2.909	0	0	0
Renteswap, markedsværdi	7.171	6.331	6.406	7.171	6.761	6.351	5.776	6.887
Valutaterminer og -swaps, markedsværdi	32	0	71	32	32	32	0	29
Leverandører af varer og tjenesteydelser	158	285	172	158	131	50	403	285
Deposita og forudbetalt leje	1.129	1.061	1.081	1.129	1.129	1.129	656	1.061
Anden gæld	1.351	228	1.097	1.351	1.771	2.160	496	725
Kortfristet gæld	10.642	10.905	8.827	10.642	12.734	9.722	7.330	8.987
Passiver i alt	434.654	440.148	431.765	434.654	440.821	448.300	451.414	429.840

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	186.063		194.992	186.063	188.301	190.370		192.751
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-785		-165	-785	-785	-785		-113
Skatteeffekt på 15,825% heraf	124		26	124	124	124		18
	185.402		194.853	185.402	187.640	189.710		192.656

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie (EUR)	17.254		18.082	17.254	17.461	17.653		17.874
Vejledende aktiekurs pr. aktie (EUR)*	17.192		18.069	17.192	17.400	17.592		17.865
Loan to Value**	50%		48%	50%	50%	51%		48%

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

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