

Core German Residential II Kommanditaktieselskab

Regnskabsrapport for perioden 1. januar til 30. september 2018

Resultat af ordinær drift

Det ordinære resultat for perioden blev et overskud på 6,4 mio. EUR, hvilket er 0,1 mio. EUR under budgettet.

Lejeindtægterne androg 13,5 mio. EUR, hvilket er 0,2 mio. EUR mindre end budgettet.

De samlede driftsomkostninger er på 2,4 mio. EUR og administrationsomkostningerne på 1,9 mio. EUR, hvilket svarer til budgettet.

Nettorenteudgifterne androg 2,8 mio. EUR, hvilket er 0,2 mio. EUR under budgettet.

Salg og værdiregulering af ejendomme

Der er i indeværende kvartal notarberettiget to lejligheder i Alsterdorfer/ Lattenkamp. Disse er derfor opskrevet til salgssummen.

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

Resultat år til dato

Resultatet før skat udgør 6,7 mio. EUR, hvilket er 0,2 mio. EUR bedre end budgetteret.

Udvikling i egenkapital

Egenkapitalen er positivt påvirket af periodens driftsresultat, og af den positive udvikling på renteafdækningen.

Egenkapitalen udgør ultimo kvartalet 188,8 mio. EUR.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Det samlede afkast i procent, inkl. udbytte og værdiregulering af renteafdækningen (ændring i vejledende aktiekurs), er 3,4%.

Den vejledende aktiekurs (Net asset value) er opgjort til 130.656 DKK pr. 30. september 2018.

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.

Ordinært resultat

	Regnskab 30/9	Forecast 2018	Budget 2018
I % af investeret kapital	8,8%	11,8%	11,8%
I % af egenkapital primo året	3,3%	4,4%	4,4%

Lejetomgang*

	september 2018	Ultimo 2017
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	1,9%	1,8%
Beregnet tab ved tomgang i % af lejeindtægterne	1,7%	1,7%

* Ejerlejligheder fragår, når de er registreret hos notar.

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	30/9 2018	Ultimo 2017
Vejledende aktiekurs*	17.538 EUR (130.656 DKK)	17.865 EUR (133.003 DKK)
Samlet afkast % p.a.**	3,4%	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)

	30/9 2018	Ultimo 2017
Urealiseret tab på renteafdækning	6,2 mio.	6,9 mio.

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

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.

Værdireguleringerne på ejendommene forventes at blive positive.

Budget for 2019

Der forventes for 2019 et ordinært resultat før skat og værdireguleringer på 10,3 mio. EUR, svarende til 5,4% af egenkapitalen (før værdiregulering af ejendomme for 2018) og 14,3% af den oprindeligt investerede kapital.

Core German Residential II

3. kvartal 2018

RESULTATOPGØRELSE

(EUR '000)

	År til dato						2017		Δ
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget	
		(Budget)				(Forecast)			
Lejeindtægter - bolig	10.962	11.076	3.604	3.653	3.705	3.781	14.743	14.857	14.050
Lejeindtægter - erhverv	2.173	2.149	716	726	732	716	2.890	2.866	2.893
Lejeindtægter - anden	315	416	129	97	89	139	453	555	384
Lejeindtægter	13.450	13.642	4.449	4.476	4.525	4.636	18.086	18.278	-1%
Vedligehold	-1.186	-1.125	-390	-445	-351	-314	-1.500	-1.500	-1.526
Ejerandel af 'Nebenkosten'	-300	-300	-100	-100	-100	-100	-400	-400	-400
Tab på lejedebitorer	-117	0	-36	-21	-61	0	-117	0	-57
Hensat til tab på lejedebitorer	-10	-105	21	-36	5	-35	-45	-140	-112
Inkasso- og advokat	-88	-60	-54	-22	-12	-20	-108	-80	-57
Lokal tysk adm.	-632	-644	-165	-203	-265	-356	-989	-1.000	-929
Gebyrer og div omk.	-43	-60	-21	-21	-1	-20	-63	-80	-62
Driftsomk.	-2.377	-2.294	-744	-847	-785	-845	-3.222	-3.200	1%
Nettolejeindtægter	11.073	11.348	3.704	3.628	3.741	3.791	14.864	15.078	-1%
Management fee	-1.634	-1.643	-543	-540	-551	-561	-2.195	-2.205	-1.873
Rejser i Tyskland	-43	-39	-9	-11	-23	-13	-56	-52	-49
Regnskab og revision	-146	-120	-46	-48	-52	-40	-186	-160	-212
Bestyrelse m.v.	-65	-77	-26	-19	-21	-26	-91	-102	-89
Valuar	0	0	0	0	0	-40	-40	-40	-26
Administration	-1.889	-1.879	-624	-617	-648	-680	-2.569	-2.559	0%
Resultat før finansielle poster	9.184	9.469	3.080	3.011	3.093	3.111	12.295	12.519	-2%
Renteindtægter, indlån	-2	0	0	-1	-1	0	-2	0	-4
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-1.358	-1.491	-426	-473	-459	-475	-1.833	-2.016	-1.978
Renteudgifter, støttede lån	-177	-184	-59	-59	-59	-58	-235	-244	-241
Renteswap, renter modtaget	-199	-199	-67	-67	-65	-66	-265	-265	-264
Renteswap, renter betalt	-1.037	-1.032	-347	-348	-342	-344	-1.381	-1.376	-1.398
Valutatermin og -swap, renter	-45	-60	0	-28	-17	-20	-65	-80	-61
Anden renteaftdækning, FRA'er og caps	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finansielle poster - netto	-2.817	-2.966	-900	-975	-942	-963	-3.780	-3.981	-5%
Ordinært resultat	6.367	6.503	2.180	2.037	2.150	2.148	8.515	8.538	0%
i % af investeret kapital	8,80%	8,99%	3,01%	2,81%	2,97%	2,97%	11,76%	11,80%	11,04%
i % af egenkapital	3,30%	3,37%	1,13%	1,06%	1,12%	1,11%	4,42%	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.	194	-19	63	52	79	-1	193	-20	384
Ejendomme, værdireguleringer	-331	-344	-217	-205	91	-306	-637	-459	59.586
Salg af lejligheder, salgssum - ansk.sum	421	401	205	222	-6	333	754	535	1.369
Salg af ejendomme, salgssum - ansk.sum	69	0	0	69	0	0	69	0	-4
Særlige poster i alt	353	38	51	138	164	27	380	56	574%
Resultat før skat	6.720	6.541	2.231	2.175	2.315	2.175	8.895	8.595	3%
i % af egenkapital	3,49%	3,39%	1,16%	1,13%	1,20%	1,13%	4,61%	4,46%	50,22%
Skat	-1.052	-1.035	-353	-344	-355	-344	-1.396	-1.360	-10.883
Periodens resultat	5.668	5.506	1.878	1.831	1.960	1.830	7.499	7.235	4%
i % af egenkapital	2,94%	2,86%	0,97%	0,95%	1,02%	0,95%	3,89%	3,75%	42,34%
NEBENKOSTEN									
Forudbetalt Nebenkostenbidrag	3.918	3.841	1.284	1.304	1.329	1.278	5.196	5.119	4.990
Forudbetalt varmebidrag	222	186	67	72	82	62	284	247	247
Ejerandele	300	300	100	100	100	100	400	400	400
Nettoutilgodehavende (+)/ -gæld (-)	-152	-383	-140	232	-244	-128	-279	-510	-481
I alt	4.289	3.944	1.312	1.709	1.268	1.312	5.600	5.256	5.157
Afholdte udgifter, Nebenkosten	3.547	3.262	1.080	1.399	1.068	1.085	4.632	4.347	4.184
Afholdte udgifter, varme	742	682	232	310	200	227	969	909	973
I alt	4.289	3.944	1.312	1.709	1.268	1.312	5.600	5.256	5.157

Core German Residential II

3. 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)		
Investeringsejendomme - primo	427.030	427.030	427.030	427.030	427.030	427.030	427.030	354.752
Tilgange, anskaffelsessummer og omk.	402	13.531	0	0	402	4.639	13.531	3.488
Tilgange, modernisering og ombygninger	7.798	7.705	2.209	5.546	7.798	9.289	9.443	10.422
Afgange	-382	-328	-191	-382	-382	-659	-438	-1.217
Værdireg. til dagsværdi	-331	-344	-217	-422	-331	-637	-459	59.586
Investeringsejendomme	434.517	447.594	428.830	431.772	434.517	439.663	449.108	427.030
Tilgodehavende leje	534	573	472	496	534	534	573	573
Tilgodehavende Nebenkosten	-152	-361	450	92	-152	-279	-481	-481
Tilgodehavende Nebenkosten - tidl. år	-344	0	-525	-336	-344	-294	75	-44
Hensat til tab på lejedebitorer	-248	-343	-217	-253	-248	-283	-378	-238
Lejetilgodehavender	-211	-130	181	-1	-211	-323	-210	-190
Andre tilgodehavender	-12	0	-11	98	-12	-12	0	-12
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	770	269	90	632	770	1.181	358	0
Periodeafgrænsningsposter	130	37	73	84	130	130	37	37
Andre tilgodehavender	887	306	153	814	887	1.298	395	25
Likvide beholdninger	2.735	2.433	2.601	2.069	2.735	2.523	2.121	2.973
Aktiver i alt	437.928	450.203	431.765	434.654	437.928	443.160	451.414	429.840

	År til dato						2017	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget (31/12)	(31/12)
PASSIVER		(Budget)				(Forecast)		
Kommanditiekapital	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	5.668	5.482	1.878	3.709	5.668	7.499	7.197	48.307
Værdireg. mv. renteswap	645	1.231	481	-285	645	1.888	1.641	2.537
Værdireg. mv. valutatermin/ -swap og cap	-45	0	-41	-24	-45	-45	0	-67
Skat af dagsværdireguleringer	-102	-195	-76	45	-102	-299	-260	-402
Udbytte	0	0	10.133	0	0	0	0	10.133
Egenkapital	188.784	189.135	194.992	186.063	188.784	191.661	191.196	192.751
Udskudt skat	29.943	31.522	29.943	29.943	29.943	29.943	31.785	29.943
Hensatte forpligtelser	29.943	31.522	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	196.173	209.547	186.218	196.252	196.173	196.173	209.547	186.297
Støttede lån	11.660	11.617	11.768	11.737	11.660	11.582	11.539	11.845
Banklån	0	0	0	0	0	0	0	0
Langfristet gæld	207.849	221.181	198.003	208.006	207.849	207.771	221.103	198.159
Bankkreditter	1.867	1.000	0	801	1.867	4.667	0	0
Renteswap, markedsværdi	6.241	6.053	6.406	7.171	6.241	5.414	5.776	6.887
Valutaterminer og -swaps, markedsværdi	27	0	71	32	27	27	0	29
Leverandører af varer og tjenesteydelser	158	285	172	158	158	77	403	285
Deposita og forudbetalt leje	1.154	656	1.081	1.129	1.154	1.154	656	1.061
Anden gæld	1.905	371	1.097	1.351	1.905	2.446	496	725
Kortfristet gæld	11.352	8.365	8.827	10.642	11.352	13.785	7.330	8.987
Passiver i alt	437.928	450.203	431.765	434.654	437.928	443.160	451.414	429.840

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	188.784		194.992	186.063	188.784	191.661		192.751
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	407		-165	-785	407	407		-113
Skatteeffekt på 15,825% heraf	-64		26	124	-64	-64		18
	189.127		194.853	185.402	189.127	192.004		192.656

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie (EUR)	17.506		18.082	17.254	17.506	17.773		17.874
Vejledende aktiekurs pr. aktie (EUR)*	17.538		18.069	17.192	17.538	17.805		17.865
Loan to Value**	50%		48%	50%	50%	49%		48%

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

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