

# Core German Residential II Kommanditaktieselskab

## Regnskabsrapport for 2018

For en uddybende beskrivelse henvises til beretningen i årsrapporten. Her er kun angivet nogle korte kommentarer til regnskabsrapporten.

### Resultat af ordinær drift

Det ordinære resultat for perioden blev et overskud på 8,3 mio. EUR, hvilket er 0,2 mio. EUR under budgettet.

Lejeindtægterne androg 18,1 mio. EUR, hvilket er 0,1 mio. EUR mindre end budgettet.

De samlede driftsomkostninger er på 3,3 mio. EUR, og administrationsomkostningerne er på 2,6 mio. EUR. Samlet er disse omkostninger 0,2 mio. EUR mere end budgettet.

Nettorenteudgifterne androg 3,9 mio. EUR, hvilket er 0,1 mio. under budgettet.

### Salg og værdiregulering af ejendomme

Der er i 4 kvartal ikke solgt lejligheder i Alsterdorfer/Lattenkamp.

Den årlige vurdering af ejendomme til dagsværdi er indarbejdet i dette kvartalsregnskab. Årets nettoopskrivning udgør 28,3 mio. EUR.

### Resultat efter skat for 2018

Resultatet efter skat udgør 31,3 mio. EUR og anses for et godt år.

### Udvikling i egenkapital

Egenkapitalen er dels positivt påvirket af periodens driftsresultat, men også af periodens negative udvikling af renteaftækningsne.

Egenkapitalen udgør ultimo kvartalet 213,3 mio. EUR. Heraf er 5,1 mio. EUR hensat til udbyttebetaling for regnskabsåret, som bestyrelsen indstiller til godkendelse på generalforsamlingen.

### Udvikling i vejledende aktiekurs

Det samlede afkast i procent, inkl. udbytte og værdiregulering af renteaftækningsne (ændring i vejledende aktiekurs), er 16,4%.

Den vejledende aktiekurs (Net asset value) er opgjort til 148.074 DKK pr. 31. december 2018.

### Ordinært resultat

	2018	Budget 2018	2017
I % af investeret kapital	11,5%	11,8%	11,0%
I % af egenkapital primo året	4,3%	4,4%	5,8%

### Lejetomgang\*

	Ultimo 2018	Ultimo 2017
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	1,6%	1,8%
Beregnet tab ved tomgang i % af lejeindtægterne	1,9%	1,7%

\* Ejerlejligheder fragår, når de er registreret hos notar.

### Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	31/12 2018	Ultimo 2017
Vejledende aktiekurs	19.830 EUR (148.074 DKK)	17.865 EUR (133.003 DKK)
Samlet afkast % p.a.*	16,4%	44,7%

\* Tallene viser det samlede afkast inklusiv udbetalt udbytte i 2. kvartal 2018 og for hele året 2017.

### Urealiseret swaptab i EUR (renteafdækning)

	31/12 2018	Ultimo 2017
Urealiseret tab på renteaftækningsne	7,6 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 2019

#### Tilkøb af nye ejendomme

Arbejdet med 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, fortsætter.

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

Der forventes et ordinært resultat før skat og værdireguleringer på 10,3 mio. EUR, svarende til 4,8% af egenkapitalen og 14,3% af den oprindeligt investerede kapital.

# Core German Residential II

4. kvartal 2018

## RESULTATOPGØRELSE (EUR '000)

	År til dato						2017		Δ
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	I alt	Budget	
		(Budget)							
Lejeindtægter - bolig	14.800	14.857	3.604	3.653	3.705	3.838	14.800	14.857	14.050
Lejeindtægter - erhverv	2.914	2.866	716	726	732	741	2.914	2.866	2.893
Lejeindtægter - anden	416	555	129	97	89	101	416	555	384
<b>Lejeindtægter</b>	<b>18.130</b>	<b>18.278</b>	<b>4.449</b>	<b>4.476</b>	<b>4.525</b>	<b>4.681</b>	<b>18.130</b>	<b>18.278</b>	-1%
Vedligehold	-1.567	-1.500	-390	-445	-351	-381	-1.567	-1.500	-1.526
Ejerandel af 'Nebenkosten'	-261	-400	-100	-100	-100	39	-261	-400	-400
Tab på lejedeitorer	-290	0	-36	-21	-61	-173	-290	0	-57
Hensat til tab på lejedeitorer	81	-140	21	-36	5	91	81	-140	-112
Inkasso- og advokat	-152	-80	-54	-22	-12	-65	-152	-80	-57
Lokal tysk adm.	-1.049	-1.000	-165	-203	-265	-416	-1.049	-1.000	-929
Gebyrer og div omk.	-82	-80	-21	-21	-1	-39	-82	-80	-62
<b>Driftsomk.</b>	<b>-3.321</b>	<b>-3.200</b>	<b>-744</b>	<b>-847</b>	<b>-785</b>	<b>-945</b>	<b>-3.321</b>	<b>-3.200</b>	4%
<b>Nettolejeindtægter</b>	<b>14.809</b>	<b>15.078</b>	<b>3.704</b>	<b>3.628</b>	<b>3.741</b>	<b>3.736</b>	<b>14.809</b>	<b>15.078</b>	-2%
Management fee	-2.197	-2.205	-543	-540	-551	-563	-2.197	-2.205	-1.873
Rejser i Tyskland	-64	-52	-9	-11	-23	-21	-64	-52	-49
Regnskab og revision	-203	-160	-46	-48	-52	-56	-203	-160	-212
Bestyrelse m.v.	-100	-102	-26	-19	-21	-35	-100	-102	-89
Valuar	-30	-40	0	0	0	-30	-30	-40	-26
<b>Administration</b>	<b>-2.594</b>	<b>-2.559</b>	<b>-624</b>	<b>-617</b>	<b>-648</b>	<b>-704</b>	<b>-2.594</b>	<b>-2.559</b>	1%
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>12.215</b>	<b>12.519</b>	<b>3.080</b>	<b>3.011</b>	<b>3.093</b>	<b>3.031</b>	<b>12.215</b>	<b>12.519</b>	-2%
Renteindtægter, indlån	-3	0	0	-1	-1	-1	-3	0	-4
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-1.858	-2.016	-426	-473	-459	-500	-1.858	-2.016	-1.978
Renteudgifter, støttede lån	-227	-244	-59	-59	-59	-49	-227	-244	-241
Renteswap, renter modtaget	-263	-265	-67	-67	-65	-65	-263	-265	-264
Renteswap, renter betalt	-1.381	-1.376	-347	-348	-342	-344	-1.381	-1.376	-1.398
Valutatermin og -swap, renter	-165	-80	0	-28	-17	-121	-165	-80	-61
Anden renteaftækning, FRA'er og caps	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Finansielle poster - netto</b>	<b>-3.897</b>	<b>-3.981</b>	<b>-900</b>	<b>-975</b>	<b>-942</b>	<b>-1.080</b>	<b>-3.897</b>	<b>-3.981</b>	-2%
<b>Ordinært resultat</b>	<b>8.318</b>	<b>8.538</b>	<b>2.180</b>	<b>2.037</b>	<b>2.150</b>	<b>1.951</b>	<b>8.318</b>	<b>8.538</b>	-3%
i % af investeret kapital	11,49%	11,80%	3,01%	2,81%	2,97%	2,70%	11,49%	11,80%	11,04%
i % af egenkapital	4,32%	4,43%	1,13%	1,06%	1,12%	1,01%	4,32%	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	29	0	0	0	0	29	29	0	0
Lån, værdiregulering, -tab/ -gev. og omk.	273	-20	63	52	79	79	273	-20	384
Ejendomme, værdireguleringer	27.589	-459	-217	-205	91	27.920	27.589	-459	59.586
Salg af lejligheder, salgssum - ansk.sum	760	535	205	222	-6	339	760	535	1.369
Salg af ejendomme, salgssum - ansk.sum	69	0	0	69	0	0	69	0	-4
<b>Særlige poster i alt</b>	<b>28.721</b>	<b>56</b>	<b>51</b>	<b>138</b>	<b>164</b>	<b>28.368</b>	<b>28.721</b>	<b>56</b>	#####
<b>Resultat før skat</b>	<b>37.040</b>	<b>8.595</b>	<b>2.231</b>	<b>2.175</b>	<b>2.315</b>	<b>30.319</b>	<b>37.040</b>	<b>8.595</b>	331%
i % af egenkapital	19,22%	4,46%	1,16%	1,13%	1,20%	15,73%	19,22%	4,46%	50,22%
Skat	-5.781	-1.360	-353	-344	-355	-4.729	-5.781	-1.360	-10.883
<b>Periodens resultat</b>	<b>31.259</b>	<b>7.235</b>	<b>1.878</b>	<b>1.831</b>	<b>1.960</b>	<b>25.590</b>	<b>31.259</b>	<b>7.235</b>	332%
i % af egenkapital	16,22%	3,75%	0,97%	0,95%	1,02%	13,28%	16,22%	3,75%	42,34%
<b>NEBENKOSTEN</b>									
Forudbetalt Nebenkostenbidrag	4.988	5.119	1.244	1.199	1.278	1.267	4.988	5.119	4.990
Forudbetalt varmebidrag	239	247	88	13	62	76	239	247	247
Ejerandele	400	400	100	100	100	100	400	400	400
Nettilgodehavende (+)/ -gæld (-)	-472	-510	295	-218	-244	-306	-472	-510	-481
<b>I alt</b>	<b>5.155</b>	<b>5.256</b>	<b>1.727</b>	<b>1.094</b>	<b>1.196</b>	<b>1.138</b>	<b>5.155</b>	<b>5.256</b>	<b>5.157</b>
Afholdte udgifter, Nebenkosten	4.256	4.347	1.485	885	985	902	4.256	4.347	4.184
Afholdte udgifter, varme	899	909	242	209	212	236	899	909	973
<b>I alt</b>	<b>5.155</b>	<b>5.256</b>	<b>1.727</b>	<b>1.094</b>	<b>1.196</b>	<b>1.138</b>	<b>5.155</b>	<b>5.256</b>	<b>5.157</b>

# Core German Residential II

4. kvartal 2018

BALANCE (EUR '000)	År til dato						2017	
		(Budget)	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	Budget (31/12)	(31/12)
<b>AKTIVER</b>		(Budget)						
Investeringsejendomme - primo	427.030	427.030	427.030	427.030	427.030	427.030	427.030	354.752
Tilgange, anskaffelsessummer og omk.	4.656	13.531	0	0	402	4.656	13.531	3.488
Tilgange, modernisering og ombygninger	9.016	9.443	2.209	5.546	7.798	9.016	9.443	10.422
Afgange	-650	-438	-191	-382	-382	-650	-438	-1.217
Værdireg. til dagsværdi	27.589	-459	-217	-422	-331	27.589	-459	59.586
<b>Investeringsejendomme</b>	<b>467.642</b>	<b>449.108</b>	<b>428.830</b>	<b>431.772</b>	<b>434.517</b>	<b>467.642</b>	<b>449.108</b>	<b>427.030</b>
Tilgodehavende leje	448	573	472	496	534	448	573	573
Tilgodehavende Nebenkosten	-472	-481	450	77	-167	-472	-481	-481
Tilgodehavende Nebenkosten - tidl. år	-49	75	-525	-321	-329	-49	75	-44
Hensat til tab på lejedebitorer	-157	-378	-217	-253	-248	-157	-378	-238
<b>Lejetilgodehavender</b>	<b>-231</b>	<b>-210</b>	<b>181</b>	<b>-1</b>	<b>-211</b>	<b>-231</b>	<b>-210</b>	<b>-190</b>
Andre tilgodehavender	11	0	-11	98	-12	11	0	-12
Selskabskat/ udskudt skatteaktiv	0	358	90	632	770	0	358	0
Periodeafgrænsningsposter	143	37	73	84	130	143	37	37
<b>Andre tilgodehavender</b>	<b>154</b>	<b>395</b>	<b>153</b>	<b>814</b>	<b>887</b>	<b>154</b>	<b>395</b>	<b>25</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.423</b>	<b>2.121</b>	<b>2.601</b>	<b>2.069</b>	<b>2.735</b>	<b>1.423</b>	<b>2.121</b>	<b>2.973</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>468.987</b>	<b>451.414</b>	<b>431.765</b>	<b>434.654</b>	<b>437.928</b>	<b>468.987</b>	<b>451.414</b>	<b>429.840</b>

PASSIVER	År til dato						2017	
		(Budget)	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	Budget (31/12)	(31/12)
Kommanditiekapital	36.190	36.190	36.190	36.190	36.190	36.190	36.190	36.190
Overført resultat tidligere år og frie reserver	141.361	146.427	146.427	146.427	146.427	141.361	146.427	96.051
Overført årets resultat og poster på EK	31.259	7.197	1.878	3.709	5.668	31.259	7.197	48.307
Værdireg. mv. renteswap	-699	1.641	481	-285	645	-699	1.641	2.537
Værdireg. mv. valutatermin/ -swap og cap	0	0	-41	-24	-45	0	0	-67
Skat af dagsværdireguleringer	111	-260	-76	45	-102	111	-260	-402
Udbytte	5.066	0	10.133	0	0	5.066	0	10.133
<b>Egenkapital</b>	<b>213.289</b>	<b>191.196</b>	<b>194.992</b>	<b>186.063</b>	<b>188.784</b>	<b>213.289</b>	<b>191.196</b>	<b>192.751</b>
Udskudt skat	34.909	31.785	29.943	29.943	29.943	34.909	31.785	29.943
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>34.909</b>	<b>31.785</b>	<b>29.943</b>	<b>29.943</b>	<b>29.943</b>	<b>34.909</b>	<b>31.785</b>	<b>29.943</b>
Ansvarlige lån fra komplementarer	17	17	17	17	17	17	17	17
Realkreditlån	196.094	209.547	186.218	196.252	196.173	196.094	209.547	186.297
Støttede lån	11.591	11.539	11.768	11.737	11.660	11.591	11.539	11.845
Banklån	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Langfristet gæld</b>	<b>207.701</b>	<b>221.103</b>	<b>198.003</b>	<b>208.006</b>	<b>207.849</b>	<b>207.701</b>	<b>221.103</b>	<b>198.159</b>
Bankkreditter	3.359	0	0	801	1.867	3.359	0	0
Renteswap, markedsværdi	7.583	5.776	6.406	7.171	6.241	7.583	5.776	6.887
Valutaterminer og -swaps, markedsværdi	0	0	71	32	27	0	0	29
Leverandører af varer og tjenesteydelser	375	403	172	158	158	375	403	285
Deposita og forudbetalt leje	1.260	656	1.081	1.129	1.154	1.260	656	1.061
Anden gæld	510	496	1.097	1.351	1.905	510	496	725
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>13.088</b>	<b>7.330</b>	<b>8.827</b>	<b>10.642</b>	<b>11.352</b>	<b>13.088</b>	<b>7.330</b>	<b>8.987</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>468.987</b>	<b>451.414</b>	<b>431.765</b>	<b>434.654</b>	<b>437.928</b>	<b>468.987</b>	<b>451.414</b>	<b>429.840</b>

## NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	213.289	194.992	186.063	188.784	213.289	192.751
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	658	-165	-785	407	658	-113
Skatteeffekt på 15,825% heraf	-104	26	124	-64	-104	18
	<b>213.843</b>	<b>194.853</b>	<b>185.402</b>	<b>189.127</b>	<b>213.843</b>	<b>192.656</b>

## NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie (EUR)	19.778	18.082	17.254	17.506	19.778	17.874
Vejledende aktiekurs pr. aktie (EUR)*	19.830	18.069	17.192	17.538	19.830	17.865
Loan to Value**	47%	48%	50%	50%	47%	48%

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

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