

# Core German Residential II Kommanditaktieselskab

## Regnskabsrapport 1. kvartal 2019

### Resultat af ordinær drift

Det ordinære resultat for perioden blev et overskud på 2,4 mio. EUR, hvilket er 0,1 mio. EUR under budgettet.

Lejeindtægterne androg 4,7 mio. EUR, hvilket er lidt over budgettet.

De samlede driftsomkostninger er på 0,8 mio. EUR og til budget, ligesom administrationsomkostninger på 0,7 mio. EUR, begge poster som budgetteret.

Nettorenteutgifterne androg 0,9 mio. EUR, hvilket er 0,2 mio. over budgettet.

### Salg og værdiregulering af ejendomme

Der er i 1. kvartal ikke solgt lejligheder i ejendommen Alsterdorfer/ Lattenkamp i Hamborg.

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

### Resultat år til dato

Resultat før skat udgør 2,4 mio. EUR og er 0,2 mio. EUR under budget.

### Udvikling i egenkapital

Egenkapitalen er positivt påvirket af periodens positive driftsresultat og negativt påvirket af periodens negative udvikling af renteafdækningerne.

Egenkapitalen udgør ultimo kvartalet 214,1 mio. EUR. Heraf er 5,1 mio. EUR hensat til udbyttebetaling for regnskabsåret 2018.

### Udvikling i vejledende aktiekurs

Renteudviklingen i første kvartal har påvirket afkastet negativt med 0,7% med dagsværdireguleringer, hvilket betyder, at det samlede nettoafkast i procent er 0,2%.

Den vejledende aktiekurs (Net asset value) er opgjort til 148.417 DKK pr. 31. marts 2019. Fratrækkes udbetalt udbytte i april 2019 på 3.500 DKK pr. aktie er kursen 144.917 DKK pr. aktie.

### Ordinært resultat\*

	Regnskab 1. kvartal 2019	Forecast 2019	Regnskab 2018
I % af investeret kapital	3,3%	13,7%	11,9%
I % af egenkapital primo året	1,1%	4,6%	4,5%

\* Er eksklusiv gevinst ved salg af ejerlejligheder og ejendomme.

### Lejetomgang\*

	Marts 2019	Ultimo 2018
Tomgang i antal lejemaal i % af samlet antal	1,6%	1,6%
Beregnet tab ved tomgang i % af lejeindtægterne	1,6%	1,9%

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

### Urealiseret swaptab i EUR (renteafdækning)

	Marts 2019	Ultimo 2018
Urealiseret tab på rente-Afdækning	9,1 mio.	7,6 mio.

Tabet vil blive reduceret til nul i løbet af afdækningens restløbetid i takt med at rentebetalinger på swapaftalerne afvikles. Urealiserede gevinster/ tab bogføres under egenkapitalen.

### Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	31. marts 2019	31. december 2018
Vejledende aktiekurs	19.881 EUR (148.417 DKK)	19.830 EUR (148.074 DKK)
Samlet afkast % p.a.*	0,2%	16,4%

\* Tallene viser det samlede afkast inklusiv hensat udbytte, som udbetales 2. kvartal 2019.

### Forventninger til 2019

#### Tilkøb af nye ejendomme

Arbejdet med tilkøb af ejendomme i München Gladbach fortsættes.

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

Der forventes et ordinært resultat før skat og værdireguleringer på 9,9 mio. EUR, svarende til 4,6% af egenkapitalen og 13,7% af den oprindeligt investerede kapital.

## Core German Residential II

1. kvartal 2019

RESULTATOPGØRELSE  
(EUR '000)

	År til dato						2018		Δ
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget	
		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)			
Lejeindtægter - bolig	3.912	3.854	3.912	3.909	4.008	4.107	15.936	15.878	14.800
Lejeindtægter - erhverv	720	702	720	702	702	702	2.827	2.810	2.914
Lejeindtægter - anden	133	131	133	131	131	131	525	523	416
<b>Lejeindtægter</b>	<b>4.765</b>	<b>4.687</b>	<b>4.765</b>	<b>4.742</b>	<b>4.841</b>	<b>4.940</b>	<b>19.288</b>	<b>19.210</b>	0%
Vedligehold	-410	-375	-410	-340	-375	-375	-1.500	-1.500	-1.567
Ejerandel af 'Nebenkosten'	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-400	-400	-261
Tab på lejedebitorer	-16	0	-16	0	0	0	-16	0	-290
Hensat til tab på lejedebitorer	-9	-35	-9	-35	-35	-35	-114	-140	81
Inkasso- og advokat	-14	-20	-14	-20	-20	-20	-74	-80	-152
Lokal tysk adm.	-247	-212	-247	-218	-219	-357	-1.041	-1.006	-1.049
Gebyrer og div omk.	-11	-20	-11	-20	-20	-20	-71	-80	-82
<b>Driftsomk.</b>	<b>-807</b>	<b>-762</b>	<b>-807</b>	<b>-733</b>	<b>-769</b>	<b>-907</b>	<b>-3.216</b>	<b>-3.206</b>	0%
<b>Nettolejeindtægter</b>	<b>3.958</b>	<b>3.925</b>	<b>3.958</b>	<b>4.009</b>	<b>4.072</b>	<b>4.034</b>	<b>16.072</b>	<b>16.004</b>	0%
Management fee	-587	-614	-587	-592	-599	-600	-2.378	-2.475	-2.197
Rejser i Tyskland	-11	-14	-11	-14	-14	-14	-54	-56	-64
Regnskab og revision	-38	-41	-38	-41	-41	-41	-162	-164	-183
Bestyrelse	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-48	-48	-48
Valuar, depositar, gebyrer mv.	-41	-24	-41	-24	-24	-24	-112	-94	-103
<b>Administration</b>	<b>-690</b>	<b>-705</b>	<b>-690</b>	<b>-683</b>	<b>-689</b>	<b>-690</b>	<b>-2.753</b>	<b>-2.838</b>	-3%
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.268</b>	<b>3.220</b>	<b>3.268</b>	<b>3.326</b>	<b>3.382</b>	<b>3.343</b>	<b>13.320</b>	<b>13.166</b>	1%
Renteindtægter, indlån	0	0	0	0	0	0	0	0	-3
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-341	-257	-341	-350	-350	-350	-1.391	-1.134	-1.844
Renteudgifter, støttede lån	-8	-60	-8	0	0	0	-8	-60	-227
Renteswap, renter modtaget	-87	-66	-87	-85	-85	-85	-342	-265	-263
Renteswap, renter betalt	-415	-344	-415	-409	-409	-409	-1.642	-1.376	-1.381
Øvrige finansielle poster	-53	0	-53	0	0	0	-53	0	123
<b>Finansielle poster - netto</b>	<b>-904</b>	<b>-727</b>	<b>-904</b>	<b>-844</b>	<b>-844</b>	<b>-844</b>	<b>-3.437</b>	<b>-2.835</b>	21%
<b>Ordinært resultat</b>	<b>2.364</b>	<b>2.493</b>	<b>2.364</b>	<b>2.482</b>	<b>2.538</b>	<b>2.499</b>	<b>9.883</b>	<b>10.331</b>	-4%
i % af investeret kapital	3,27%	3,44%	3,27%	3,43%	3,51%	3,45%	13,65%	14,27%	11,91%
i % af egenkapital	1,11%	1,17%	1,11%	1,16%	1,19%	1,17%	4,63%	4,84%	4,47%
Ejendomme, værdireguleringer	0	-245	0	-245	-245	-245	-736	-982	27.589
Salg af lejligheder, salgssum - ansk.sum	-1	278	-1	278	278	278	832	1.110	760
Salg af ejendomme, salgssum - ansk.sum	0	0	0	0	0	0	0	0	69
<b>Særlige poster i alt</b>	<b>-1</b>	<b>32</b>	<b>-1</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>95</b>	<b>128</b>	-26%
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.363</b>	<b>2.525</b>	<b>2.363</b>	<b>2.514</b>	<b>2.570</b>	<b>2.531</b>	<b>9.978</b>	<b>10.459</b>	-5%
i % af egenkapital	1,11%	1,18%	1,11%	1,18%	1,20%	1,19%	4,68%	4,90%	19,22%
Skat	-374	-400	-374	-398	-407	-401	-1.579	-1.655	-5.781
<b>Periodens resultat</b>	<b>1.989</b>	<b>2.125</b>	<b>1.989</b>	<b>2.116</b>	<b>2.163</b>	<b>2.130</b>	<b>8.399</b>	<b>8.804</b>	-5%
i % af egenkapital	0,93%	1,00%	0,93%	0,99%	1,01%	1,00%	3,94%	4,13%	16,22%
<b>NEBENKOSTEN</b>									
Forudbetalt Nebenkostenbidrag	1.248	1.329	1.248	1.261	1.273	1.273	5.055	5.398	4.988
Forudbetalt varmebidrag	137	82	137	138	140	140	555	334	239
Ejerandele	100	100	100	100	100	100	400	400	261
Nettotilgodehavende (+)/ -gæld (-)	308	-162	308	-348	-312	-362	-715	-301	-334
<b>I alt</b>	<b>1.794</b>	<b>1.350</b>	<b>1.794</b>	<b>1.151</b>	<b>1.201</b>	<b>1.151</b>	<b>5.295</b>	<b>5.832</b>	<b>5.155</b>
Afholdte udgifter, Nebenkosten	1.542	1.100	1.542	925	975	925	4.368	4.816	4.256
Afholdte udgifter, varme	251	250	251	225	225	225	927	1.015	899
<b>I alt</b>	<b>1.794</b>	<b>1.350</b>	<b>1.794</b>	<b>1.151</b>	<b>1.201</b>	<b>1.151</b>	<b>5.295</b>	<b>5.832</b>	<b>5.155</b>

## Core German Residential II

1. kvartal 2019

BALANCE  
(EUR '000)

	År til dato		2018				Budget (31/12)	2018 (31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
<b>AKTIVER</b>		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)		
Investeringsejendomme - primo	467.642	467.642	467.642	467.642	467.642	467.642	467.642	427.030
Tilgange, anskaffelsessumme og omk.	3.123	4.464	3.123	5.750	8.539	8.539	9.123	4.656
Tilgange, modernisering og ombygninger	771	933	771	2.160	3.805	4.914	4.914	9.016
Afgange	0	-223	0	-223	-445	-668	-890	-650
Værdireg. til dagsværdi	0	-245	0	-245	-491	-736	-982	27.589
<b>Investeringsejendomme</b>	<b>471.536</b>	<b>472.570</b>	<b>471.536</b>	<b>475.083</b>	<b>479.050</b>	<b>479.691</b>	<b>479.806</b>	<b>467.642</b>
Tilgodehavende leje	405	448	405	405	405	405	448	448
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-166	-192	-166	-201	-236	-271	-297	-157
<b>Lejetilgodehavender</b>	<b>238</b>	<b>255</b>	<b>238</b>	<b>203</b>	<b>168</b>	<b>133</b>	<b>150</b>	<b>290</b>
Andre tilgodehavender	72	11	72	72	72	72	11	11
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	125	150	125	250	375	500	600	0
Periodeafgrænsningsposter	135	100	135	135	135	135	100	143
<b>Andre tilgodehavender</b>	<b>332</b>	<b>261</b>	<b>332</b>	<b>457</b>	<b>582</b>	<b>707</b>	<b>711</b>	<b>154</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>9.128</b>	<b>9.027</b>	<b>9.128</b>	<b>3.006</b>	<b>2.995</b>	<b>4.356</b>	<b>4.058</b>	<b>1.423</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>481.235</b>	<b>482.114</b>	<b>481.235</b>	<b>478.750</b>	<b>482.795</b>	<b>484.887</b>	<b>484.726</b>	<b>469.509</b>

	År til dato		2018				Budget (31/12)	2018 (31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
<b>PASSIVER</b>		(Budget)		(Forecast)	(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	172.031	172.032	172.031	172.031	172.031	172.031	172.032	146.427
Overført årets resultat og poster på EK	1.989	2.125	1.989	4.105	6.269	8.399	8.804	26.192
Værdireg. mv. renteswap	-1.435	410	-1.435	-941	-447	48	1.641	-699
Skat af dagsværdireguleringer	227	-65	227	227	227	227	-260	111
Udbytte	5.066	5.067	5.066	0	0	0	0	5.066
<b>Egenkapital</b>	<b>214.069</b>	<b>215.760</b>	<b>214.069</b>	<b>211.613</b>	<b>214.270</b>	<b>216.895</b>	<b>218.408</b>	<b>213.289</b>
Udskudt skat	34.909	34.909	34.909	34.909	34.909	34.909	34.909	34.909
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>34.909</b>	<b>34.909</b>	<b>34.909</b>	<b>34.909</b>	<b>34.909</b>	<b>34.909</b>	<b>34.909</b>	<b>34.909</b>
Ansvarlige lån fra komplementarer	17	17	17	17	17	17	17	17
Realkreditlån	220.904	221.015	220.904	220.742	220.580	220.418	220.778	196.094
Støttede lån	0	0	0	0	0	0	0	11.591
Banklån	0	0	0	0	2.000	2.000	0	0
<b>Langfristet gæld</b>	<b>220.921</b>	<b>221.031</b>	<b>220.921</b>	<b>220.759</b>	<b>222.597</b>	<b>222.435</b>	<b>220.794</b>	<b>207.701</b>
Bankkreditter	0	0	0	0	0	0	0	3.359
Renteswap, markedsværdi	9.105	7.306	9.105	8.610	8.116	7.622	6.472	7.583
Leverandører af varer og tjenesteydelser	204	375	204	204	204	204	375	375
Selskabsskat	432	400	432	603	782	956	1.655	285
Skyldige Nebenkosten	-308	162	-308	348	312	362	301	472
Skyldige Nebenkosten - tidl. år	413	401	413	213	113	13	41	49
Deposita og forudbetalt leje	1.375	1.260	1.375	1.375	1.375	1.375	1.260	1.260
Anden gæld	116	510	116	116	116	116	510	225
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>11.336</b>	<b>10.414</b>	<b>11.336</b>	<b>11.469</b>	<b>11.019</b>	<b>10.648</b>	<b>10.615</b>	<b>13.610</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>481.235</b>	<b>482.114</b>	<b>481.235</b>	<b>478.750</b>	<b>482.795</b>	<b>484.887</b>	<b>484.727</b>	<b>469.509</b>

## NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	214.069	214.069	211.613	214.270	216.895	213.289
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	390	390	390	390	390	658
Skatteeffekt på 15,825% heraf	-62	-62	-62	-62	-62	-104
	<b>214.397</b>	<b>214.397</b>	<b>211.941</b>	<b>214.599</b>	<b>217.223</b>	<b>213.843</b>

## NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie (EUR)	19.851	19.851	19.623	19.869	20.113	19.778
Vejledende aktiekurs pr. aktie (EUR)*	19.881	19.881	19.653	19.900	20.143	19.830
Loan to Value**	49%	49%	48%	48%	48%	47%

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

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