

# Core Poland Residential V Kommanditaktieselskab

## Regnskabsrapport for perioden 1. januar til 30. september 2019

### Resultat af ordinær drift

Det ordinære resultat for perioden blev et overskud på 370.000 PLN, hvilket er 67.000 PLN mindre end budgetteret.

Ejendomsdriften omfatter pt. alene ejendommen Szczeńliwicka, som er fuldt udlejet. Targowa 41 forventes i drift pr. 1. februar 2020.

Lejeindtægterne androg 934.000 PLN, hvilket svarer til budgettet. De samlede driftsomkostninger på 158.000 PLN er 22.000 PLN under budget, primært grundet lavere udgifter til vicevært, renholdelse mv.

Administrationsomkostninger på 288.000 PLN er 70.000 PLN højere end budget, hvor især omkostningerne til polsk advokat og lokal regnskabs-/skattemæssig assistance er højere end forventet. Den del af management fee til Core Property Management, som kan henføres til Targowa 41 er aktiveret under posten 'Investeringsejendomme under opførelse'.

### Værdiregulering af ejendomme

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

### Udvikling i egenkapital

Egenkapitalen udgør pr. 30. september 2019 27,2 mio. PLN, og er i 3. kvartal alene påvirket af periodens 'Resultat efter skat' på 11.000 PLN.

### Udvikling i vejledende aktiekurs for Investoraktieselskaberne

Den vejledende aktiekurs kan opgøres til 51.315 DKK pr. 30. september 2019.

Valutaudviklingen har påvirket afkastet negativt med -1,7%, således at det samlede afkast år til dato i DKK kan opgøres til -0,4%.

### Forventninger til 2019

Ombygningen af Targowa 41 fortsætter som planlagt og forventes færdigbygget ved årets udgang.

Der forventes et ordinært resultat før skat og værdireguleringer for hele året på 463.000 PLN, svarende til 1,71% af egenkapitalen.

Der er bevilliget et lån til begge ejendomme på i alt 3,159 mio. EUR. En del heraf hjemtages i 4. kvartal svarende til en LTV på 20% målt ultimo året.

Lånet ydes i EUR, og der vil derfor være en valutakursrisiko.

### Ordinært resultat

	Regnskab 30. september 2019	Forecast 2019	Budget 2019
I % af investeret kapital	1,4%	1,6%	2,1%
I % af egenkapital primo året	1,4%	1,6%	2,0%

### Lejetomgang\*

	September 2019	Ultimo 2018
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	2,5%	41,5%
Tomgang i antal lejemål (stk.)	1	17

### Valuta, vejledende aktiekurs og samlet afkast

	30. september 2019	31. december 2018
Valutakurs PLN/DKK	170,53	173,55
<b>Kommanditaktieselskab</b>		
Vejledende aktiekurs i PLN*	30.485	30.185
Vejledende aktiekurs i DKK*	51.986	52.386
Samlet afkast % p.a. (målt i DKK)	-0,4%	2,5%
<b>Investoraktieselskaber</b>		
Vejledende aktiekurs i DKK (gennemsnit) **	51.315	51.623
Samlet afkast i %	-0,7%	1,4%

\*Den benyttede ejendomsvurdering er pr. ultimo 2018, idet selskabets ejendomme alene vurderes til dagsværdi i forbindelse med årsregnskabet.

\*\* Aktiekurserne for de to 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.

### Budget 2020

Der forventes et ordinært resultat før skat på PLN 694.000, svarende til 2,5% af egenkapitalen og 2,7% af investeret kapital.

De første indflytninger i Targowa 41 forventes i februar 2020.

Der forventes indgået aftale om et nyt byggeprojekt i alt 20,9 mio. PLN. Byggeriet forventes afleveret ultimo 2021. Derudover er endnu et køb af ét grundstykke i Warszawa i pipeline.

Der forventes tegnet ny kapital i foråret 2020 svarende til kapitalbehovet for byggeprojekterne.

## Core Poland Residential V

3. kvartal 2019

RESULTATOPGØRELSE  
(PLN '000)

	År til dato						2018		Δ	
		(Budget)	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	I alt	Budget		
						(Forecast)				
Lejeindtægter - bolig	844	866	267	291	286	293	1.137	1.159	194	
Lejeindtægter - erhverv	45	44	11	17	17	17	62	59	33	
Lejeindtægter - anden	44	27	15	15	15	15	59	36	6	
<b>Lejeindtægter</b>	<b>934</b>	<b>937</b>	<b>293</b>	<b>323</b>	<b>318</b>	<b>324</b>	<b>1.258</b>	<b>1.253</b>	<b>0%</b>	<b>233</b>
Vedligehold	-21	-25	-9	-1	-11	-8	-29	-33	-13	
Ejendomsskatter og forsikring	-12	-9	-13	4	-3	-3	-15	-12	-7	
Andre ejendomsmkostninger	-11	-15	-10	-1	0	-5	-16	-20	0	
Forbrugsudgifter	-18	-16	-4	-11	-3	-5	-24	-21	-38	
Vicevært, renholdelse m.v.	-16	-26	-5	-5	-6	-9	-25	-35	-10	
Tab på lejedebitorer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Hensat til tab på lejedebitorer	0	-5	0	0	0	-3	-3	-8	0	
Inkasso- og advokat	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	
Administrator	-75	-75	-23	-26	-25	-25	-100	-100	-23	
Gebyrer og div omk.	-4	-9	-14	12	-2	-23	-27	-32	-34	
<b>Driftsomk.</b>	<b>-158</b>	<b>-180</b>	<b>-78</b>	<b>-29</b>	<b>-51</b>	<b>-82</b>	<b>-239</b>	<b>-261</b>	<b>-8%</b>	<b>-126</b>
<b>Nettolejeindtægter</b>	<b>776</b>	<b>757</b>	<b>214</b>	<b>294</b>	<b>267</b>	<b>243</b>	<b>1.019</b>	<b>992</b>	<b>3%</b>	<b>106</b>
Management fee	-69	-107	-35	-11	-23	-26	-95	-149	0	
Rejser i Polen	-29	-26	0	-4	-25	-9	-38	-34	-10	
Regnskab og revision	-75	-41	-16	-15	-44	-14	-89	-55	-142	
Bestyrelse	-35	-34	-6	-17	-12	-12	-47	-46	-24	
Advokat, depositar, gebyrer mv.	-80	-10	-19	-38	-23	-15	-95	-13	-19	
<b>Administration</b>	<b>-288</b>	<b>-219</b>	<b>-77</b>	<b>-85</b>	<b>-126</b>	<b>-75</b>	<b>-363</b>	<b>-297</b>	<b>22%</b>	<b>-195</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>488</b>	<b>538</b>	<b>138</b>	<b>209</b>	<b>141</b>	<b>168</b>	<b>655</b>	<b>694</b>	<b>-6%</b>	<b>-89</b>
Renteindtægter, indlån	4	0	1	1	2	0	4	0	36	
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-35	0	-3	-9	-22	-19	-54	0	-23	
Øvrige finansielle poster	-87	-101	11	12	-110	-56	-143	-150	0	
<b>Finansielle poster - netto</b>	<b>-118</b>	<b>-101</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>-130</b>	<b>-75</b>	<b>-193</b>	<b>-150</b>	<b>29%</b>	<b>-71</b>
<b>Ordinært resultat</b>	<b>370</b>	<b>437</b>	<b>146</b>	<b>213</b>	<b>11</b>	<b>93</b>	<b>463</b>	<b>545</b>	<b>-15%</b>	<b>-160</b>
i % af investeret kapital	1,42%	1,68%	0,56%	0,82%	0,04%	0,36%	1,77%	2,09%	-0,61%	
i % af egenkapital	1,37%	1,62%	0,54%	0,79%	0,04%	0,34%	1,71%	2,02%	-0,55%	
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	0	0	0	0	0	1.489	
<b>Særlige poster i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>1.489</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>370</b>	<b>437</b>	<b>146</b>	<b>213</b>	<b>11</b>	<b>93</b>	<b>463</b>	<b>545</b>	<b>-15%</b>	<b>1.329</b>
i % af egenkapital	1,37%	1,62%	0,54%	0,79%	0,04%	0,34%	1,71%	2,02%	4,52%	
Skat	0	0	0	0	0	0	0	0	-37	
<b>Periodens resultat</b>	<b>370</b>	<b>437</b>	<b>146</b>	<b>213</b>	<b>11</b>	<b>93</b>	<b>463</b>	<b>545</b>	<b>-15%</b>	<b>1.292</b>
i % af egenkapital	1,37%	1,62%	0,54%	0,79%	0,04%	0,34%	1,71%	2,02%	4,40%	

Resultat i % af investeret kapital beregnes som: 'Resultat' divideret med 'investeret kapital' (PLN 26.095.115).

Resultat i % af egenkapital beregnes som: 'Resultat' divideret med 'egenkapital' primo året.

Management fee beregnes som: 0,5% inkl. evt. moms af gennemsnitlig balancesum ultimo aktuel hhv. sidste periode.

## Core Poland Residential V

3. kvartal 2019

BALANCE (PLN '000)	År til dato		2019				2018	
		(Budget)	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	Budget (31/12)	(31/12)
<b>AKTIVER</b>		(Budget)				(Forecast)		
Investeringsejendomme - primo	18.084	18.084	18.084	18.084	18.084	18.084	18.084	11.872
Tilgange, anskaffelsessummer og omk.	25	0	25	25	25	17.175	16.912	4.723
Tilgange, modernisering og ombygninger	0	0	0	0	0	0	0	0
Afgange	0	0	0	0	0	0	0	0
Værdireg. til dagsværdi	0	0	0	0	0	0	0	1.489
<b>Investeringsejendomme</b>	<b>18.109</b>	<b>18.084</b>	<b>18.109</b>	<b>18.109</b>	<b>18.109</b>	<b>35.259</b>	<b>34.996</b>	<b>18.084</b>
<b>Investeringsejendomme under opførelse</b>	<b>14.557</b>	<b>15.932</b>	<b>10.239</b>	<b>11.571</b>	<b>14.557</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9.034</b>
Tilgodehavende leje	0	15	-15	3	0	0	20	-8
Hensat til tab på lejetilgodehavender	0	-5	0	0	0	-3	-8	0
<b>Lejetilgodehavender</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>-15</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>-3</b>	<b>12</b>	<b>-8</b>
Andre tilgodehavender	7	82	0	1	7	7	82	0
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	44	0	43	43	44	44	0	43
Periodeafgrænsningsposter	15	0	35	28	15	1	0	3
<b>Andre tilgodehavender</b>	<b>66</b>	<b>82</b>	<b>78</b>	<b>71</b>	<b>66</b>	<b>52</b>	<b>82</b>	<b>46</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>140</b>	<b>315</b>	<b>379</b>	<b>249</b>	<b>140</b>	<b>122</b>	<b>50</b>	<b>337</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>32.872</b>	<b>34.423</b>	<b>28.790</b>	<b>30.003</b>	<b>32.872</b>	<b>35.430</b>	<b>35.140</b>	<b>27.492</b>

PASSIVER	År til dato		2019				2018	
		(Budget)	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	Budget (31/12)	(31/12)
Kommanditaktiekapital	12.567	0	12.567	12.567	12.567	12.567	0	12.567
Overført resultat tidligere år og frie reserver	14.307	26.977	14.307	14.307	14.307	14.203	26.977	13.015
Overført årets resultat og poster på EK	370	437	146	359	370	463	545	1.292
Udbytte	0	0	103	0	0	104	0	103
<b>Egenkapital</b>	<b>27.243</b>	<b>27.414</b>	<b>27.123</b>	<b>27.233</b>	<b>27.243</b>	<b>27.336</b>	<b>27.521</b>	<b>26.977</b>
Ansvarlige lån fra komplementarer	59	58	58	57	59	59	58	58
Banklån	0	0	0	0	0	6.768	0	0
<b>Langfristet gæld</b>	<b>59</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>57</b>	<b>59</b>	<b>6.826</b>	<b>58</b>	<b>58</b>
Bankkreditter	0	6.314	0	0	0	0	6.914	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	949	342	512	738	949	1.049	342	342
Selskabsskat	0	0	0	0	0	0	0	0
Varmeregnskaber	14	15	5	0	14	0	25	0
Varmeregnskaber - tidl. år	0	0	0	0	0	0	0	0
Deposita og forudbetalt leje	148	222	119	163	148	148	222	95
Anden gæld	4.459	58	973	1.812	4.459	70	58	21
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>5.570</b>	<b>6.951</b>	<b>1.609</b>	<b>2.713</b>	<b>5.570</b>	<b>1.268</b>	<b>7.561</b>	<b>458</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>32.872</b>	<b>34.423</b>	<b>28.790</b>	<b>30.003</b>	<b>32.872</b>	<b>35.430</b>	<b>35.140</b>	<b>27.492</b>

## NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	27.243	27.123	27.233	27.243	27.336	26.977
Hens. til performance fee af værdireguleringer	-112	-112	-112	-112	-112	-112
	<b>27.131</b>	<b>27.011</b>	<b>27.121</b>	<b>27.131</b>	<b>27.224</b>	<b>26.865</b>

## NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	30.611	30.475	30.599	30.611	30.715	30.311
Vejledende aktiekurs pr. aktie (PLN)*	30.485	30.349	30.473	30.485	30.589	30.185
Vejledende aktiekurs pr. aktie (DKK)*	51.986	52.683	53.520	51.986	52.164	52.386
Loan to Value**	1%	1%	1%	1%	20%	1%

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

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