

Core German Residential II Kommanditaktieselskab

c/o Core Property Management P/S

Axeltorv 2N, 4., 1609 København V

CVR-nr. 31 05 15 17

Årsrapport for 2021



Vossstrasse 17, Hannover

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den / 2022

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletal for koncernen	7
Beretning	9

Koncern – og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar – 31. december	20
Balance 31. december	21
Egenkapitalopgørelse	23
Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december	24
Noter til årsrapporten	25
Regnskabspraksis	35

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Core German Residential II Kommanditaktieselskab.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. marts 2022

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Bestyrelse

Ole Risager
formand

Leif Stidsen

Tina Tellefsen

Torbjørn Lange

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Core German Residential II Kommanditaktieselskab

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Core German Residential II Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit Revisors ansvar for revisionen af regnskabet. Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 2. marts 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

Brian Rønne Nielsen
statsautoriseret revisor
mne33726

Selskabsoplysninger

Selskabet	Core German Residential II Kommanditaktieselskab c/o Core Property Management P/S Axeltorv 2N, 4. 1609 København V
	Telefon: +45 33 18 84 40
	E-mail: info@coreproperty.dk
	Hjemmeside: www.coreproperty.dk
	CVR-nr.: 31 05 15 17
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
	Regnskabsår: 14. regnskabsår
	Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Ole Risager, formand Leif Stidsen Tina Tellefsen Torbjørn Lange
Direktion	Niels Lorentz Nielsen John Bødker
Komplementar	Komplementarselskabet Core German Residential II ApS c/o Core Property Management P/S Axeltorv 2N, 4. 1609 København V
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Koncernoversigt

Moderselskab

Core German Residential II
Kommanditaktieselskab
København, Danmark
Nom. TDKK 269.600

Konsoliderede dattervirksomheder

100%

Core German Residential II
Hamburg ApS & Co. KG,
Hamburg, Tyskland

100%

Core German Residential II
Hannover ApS & Co. KG,
Hamburg, Tyskland

100%

Core German Residential II
Düsseldorf ApS & Co. KG,
Hamburg, Tyskland

100%

Core German Residential II
Mönchengladbach K/S,
København, Danmark

100%

Core German Residential II
Köln/Bonn ApS & Co. KG,
Hamburg, Tyskland

100%

Core German Residential II
Frankfurt ApS & Co. KG,
Hamburg, Tyskland

Hoved- og nøgletal for koncernen

	2021	2020	2019	2018	2017
Hovedtal i EUR 1.000					
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	25.770	26.155	25.265	23.026	22.084
Resultat før finansielle poster (EBIT)	12.731	13.191	13.109	12.216	11.934
Finansielle nettoomkostninger	-2.927	-3.380	-3.391	-3.596	-3.561
Resultat før dagsværdireguleringer (EBVAT)	9.804	9.811	9.718	8.620	8.373
Dagsværdireguleringer og gevinster/tab ved salg af investeringsejendomme	41.637	35.297	13.476	28.420	60.951
Resultat før skat	51.441	45.108	23.194	37.040	69.324
Skat af årets resultat	-9.045	-7.363	-3.692	-5.781	-10.884
Årets resultat	42.396	37.745	19.502	31.259	58.440
Balance					
Investeringsejendomme	550.001	506.742	496.897	467.642	427.030
Likvider	4.406	2.818	1.608	1.423	2.974
Øvrige aktiver	2.169	2.475	1.081	461	379
Aktiver i alt	556.576	512.035	499.586	469.526	430.383
Egenkapital	304.773	259.442	226.474	213.289	192.751
Hensættelse til udskudt skat	49.621	40.755	37.839	34.909	29.943
Gæld til real- og kreditinstitutter	194.963	197.293	222.162	207.702	198.159
Negativ værdi af renteafdækning	5.417	8.891	9.197	7.583	6.887
Øvrige gældsforpligtelser	1.802	5.654	3.914	6.043	2.643
Passiver i alt	556.576	512.035	499.586	469.526	430.383

Hovedtal i DKK 1.000

Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	191.654	194.965	188.628	171.617	164.274
Resultat før finansielle poster (EBIT)	94.681	98.329	97.872	91.048	88.772
Finansielle nettoomkostninger	-21.768	-25.195	-25.317	-26.802	-26.489
Resultat før dagsværdireguleringer (EBVAT)	72.913	73.133	72.554	64.246	62.283
Dagsværdireguleringer og gevinster/tab ved salg af investeringsejendomme	309.656	263.112	100.612	211.819	453.390
Resultat før skat	382.569	336.245	173.166	276.065	515.674
Skat af årets resultat	-67.268	-54.885	-27.564	-43.087	-80.962
Årets resultat	315.301	281.360	145.602	232.979	434.712
Balance					
Investeringsejendomme	4.090.082	3.769.806	3.711.672	3.492.023	3.179.196
Likvider	32.765	20.964	12.011	10.626	22.141
Øvrige aktiver	16.130	18.412	8.075	3.442	2.822
Aktiver i alt	4.138.977	3.809.182	3.731.758	3.506.091	3.204.158
Egenkapital	2.266.444	1.930.067	1.691.693	1.592.693	1.435.012
Hensættelse til udskudt skat	369.007	303.189	282.646	260.676	222.923
Gæld til real- og kreditinstitutter	1.449.842	1.467.722	1.659.483	1.550.973	1.475.274
Negativ værdi af renteafdækning	40.284	66.143	68.699	56.625	51.273
Øvrige gældsforpligtelser	13.401	42.062	27.720	42.571	18.575
Passiver i alt	4.138.977	3.809.182	3.731.758	3.506.091	3.204.158

Hoved- og nøgletal for koncernen

	2021	2020	2019	2018	2017
Hovedtal i EUR 1.000					
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- indtjening	9.226	9.198	9.072	8.303	7.964
- driftsaktivitet (efter ændring i driftskapital)	4.963	7.139	7.203	7.556	7.575
- investering i materielle anlægsaktiver, netto	-1.622	25.452	-15.780	-12.192	-11.327
- finansieringsaktivitet	-1.753	-31.381	8.762	3.085	-2.486
Årets forskydning i likvider	1.588	1.210	185	-1.551	-6.238

Hovedtal i DKK 1.000

Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- indtjening	68.614	68.564	67.731	61.884	59.241
- driftsaktivitet (efter ændring i driftskapital)	36.910	53.216	53.777	56.316	56.347
- investering i materielle anlægsaktiver, netto	-12.063	189.725	-117.813	-90.869	-84.257
- finansieringsaktivitet	-13.037	-233.921	65.417	22.993	-18.495
Årets forskydning i likvider	11.810	9.020	1.381	-11.560	-46.404

Nøgletal

Regnskabsrelaterede nøgletal

Bruttoresultat / investeringsejendomme	3,0%	3,3%	3,4%	3,5%	4,0%
Gennemsnitlig finansieringsrente	1,5%	1,6%	1,6%	1,8%	1,8%
EBVAT / gns. Egenkapital	3,5%	4,0%	4,4%	4,2%	5,1%
Soliditetsgrad	54,8%	50,7%	45,3%	45,4%	44,8%
Belåningsgrad ejendomme (LTV)	35,4%	38,9%	44,7%	44,4%	46,4%
Belåningsgrad ejendomme (LTV inkl. renteafdækning)	36,4%	40,7%	46,6%	46,0%	48,0%
Forrentning af egenkapital	15,0%	15,5%	8,9%	15,4%	35,3%
Årets resultat / investerede kapital	58,5%	52,2%	27,0%	43,2%	80,6%

Valutakurser

Ultimo kurs EUR	7,4365	7,4393	7,4697	7,4673	7,4449
Gennemsnitlig kurs EUR	7,4370	7,4542	7,4660	7,4532	7,4386

Aktierelaterede nøgletal

EBIT pr. aktie i DKK	8.780	9.118	9.076	8.443	8.232
EBVAT pr. aktie i DKK	6.761	6.782	6.728	5.958	5.776
Resultat pr. aktie i DKK	29.238	26.091	13.502	21.604	40.311
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	210.167	178.975	156.871	147.690	133.069
Net Asset Value pr. aktie i DKK	209.882	178.636	156.974	148.074	133.003
Foreslået udbytte pr. aktie i DKK	0	0	3.500	3.500	7.000
Afkast inkl. udbytte - opgjort på Net Asset Value	17,5%	16,0%	8,4%	16,6%	44,7%

Der henvises til definitioner af nøgletal i afsnittet om regnskabspraksis.

Net Asset Value pr. aktie i DKK er opgjort som egenkapital korrigeret for kursregulering af prioritetsgæld under hensyntagen til effekten på udskudt skat.

Væsentligste aktiviteter

Kommanditaktieselskabets væsentligste aktivitet er at investere i, udvikle og udleje fast ejendom i Tyskland, hovedsageligt til boligformål. Aktiviteten udøves gennem datterselskaber, og samlet benævnes koncernen under ét som "Ejendomsselskabet".

Udviklingen i året

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Året 2021 blev endnu et godt år for Ejendomsselskabet, hvor dagsværdireguleringen af investerings-ejendommene igen har påvirket resultatet betydeligt. Resultatet er historisk kun overgået af 2017, hvor dagsværdireguleringerne var højere.

Årets resultat blev EUR 42,4 mio. (DKK 315,3 mio.) mod EUR 37,7 mio. (DKK 281,4 mio.) i 2020. Dette års resultat forrentede dermed egenkapitalen med 15,0%.

Nettoomsætningen (inklusive bidrag til fællesomkostninger) udgør EUR 25,8 mio. mod EUR 26,2 mio. i 2020, hvilket svarer til et fald på 1,5%. Heraf udgør nettolejeindtægterne i alt EUR 19,5 mio., hvilket er 2,2% lavere end i 2020. Den reelle stigning i nettolejeindtægterne udgør 2,0%, hvis der ses bort fra til- og afgang af ejendomme i porteføljen, hvor især salget af Herrengraben 54-60; Hamborg i august 2020 har påvirket omsætningen negativt.

Resultat før dagsværdireguleringer (EBVAT) blev et overskud på EUR 9,8 mio. (DKK 72,9 mio.) mod EUR 9,8 mio. (DKK 73,1mio.) i 2020. Der var i årsrapporten for 2020 opstillet en forventning om et resultat før dagsværdireguleringer på ca. EUR 10,2 mio. Resultat før dagsværdireguleringer er dermed lidt under det forventede, hvilket primært kan henføres til højere driftsomkostninger samt mindre effekter fra COVID-19.

Den positive udvikling på det tyske ejendomsmarked, som især har præget boligejendomme i de store byer, er fortsat i 2021.

Dagsværdireguleringerne af ejendommene blev EUR 41,6 mio. i 2021, mod EUR 30,8 mio. i 2020. Stigningen i 2021 udgør 8,2% mod 6,5% i 2020. Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til EUR 550 mio. (DKK 4.090 mio.) pr. 31. december 2021.

Som følge af rentestigningen i 2021 er det urealiserede tab på renteafdækningen (renteswaps) faldet med EUR 3,5 mio. til EUR 5,4 mio., hvilket er mere end løbetidsforkortelsen ellers tilsiger. Denne positive værdiregulering af renteafdækningen er indregnet direkte i egenkapitalen.

Arbejdet med den fremtidige ESG-rapportering

Ejendomsselskabets forvalter, Core Property Management P/S, arbejder med ESG-rapportering i en iterativ proces, hvor der aktuelt tilvejebringes miljø- og klimadata for bygninger og projekter.

ESG-rapporteringen integreres med den finansielle rapportering, og principper for datafangst og behandling er de samme som for finansielle data (datakvalitet/validitet, konsistens, transaktionsspor).

Ejendomsselskabets forvalter følger udviklingen af taksonomiforordningen samt øvrige rammeværktøjer, og forventer at følge taksonomiforordningens rapporteringsramme, når denne foreligger/offentliggøres.

Bæredygtighedsrisici indgår i Ejendomsselskabets risikostyringsaktiviteter på lige fod med øvrige (økonomiske) risici.

Påvirkningen af COVID-19

Ejendomsselskabet har kun i begrænset omfang være påvirket af COVID-19. Lejetilgodehavenderne hos især erhvervslejerne har været stigende pga. af restriktionerne i Tyskland. I løbet af de seneste måneder har restancerne imidlertid været faldende. Herudover er der i visse tilfælde indgået individuelle aftaler med lejere omkring afviklingen af restancerne.

Udlejningen har i visse perioder ligeledes været lidt påvirket af restriktionerne, ligesom renoveringen af lejligheder har taget lidt længere tid. Begge dele har betydet, at tomgangen har været lidt højere og dermed medført, at lejeindtægterne ikke er steget helt så meget som forventet.

Udviklingen i det tyske ejendomsmarked

Der er fortsat en strukturel ubalance imellem udbud og efterspørgsel på boliger i de større tyske byer, hvor nybyggeriet fortsat halter efter efterspørgslen på boliger. Både leje og ejendomspriser er derfor steget i 2021, på trods af politiske tiltag for at begrænse lejestigningerne i de tyske byer.

Salg af ejerlejligheder i 2021

I 2021 er der solgt 3 ejerlejligheder i ejendommen Lattenkamp i Hamborg. Der er ved udgangen af 2021 solgt 69% af ejerlejlighederne i ejendommen. Lejlighederne sælges i takt med at lejerne fraflytter.

Udvikling i tilgodehavender

Lejetilgodehavender (netto) andrager EUR 0,4 mio. pr. 31. december 2021 (2020: EUR 0,6 mio.).

Der er hensat EUR 0,3 mio. (2020: EUR 0,3 mio.) til imødegåelse af tab på lejetilgodehavender. Der er konstateret tab på lejetilgodehavender på EUR 0,3 mio. (2020: EUR 0,1 mio.). Tab og regulering af hensættelse til tab udgør tilsammen i 2021 en omkostning på EUR 0,3 mio. (2020: EUR 0,2 mio.).

Udvikling i Nebenkosten

Bidraget til fællesomkostninger og forbrugsafgifter (Nebenkosten og forbrugsafgifter på ejendommene) fra lejerne udviser en gæld på EUR 0,2 mio. pr. 31. december 2021 mod EUR 0,3 mio. pr. 31. december 2020.

Moderniseringer, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

Der er i 2021 afholdt vedligeholdelsesomkostninger for EUR 2,4 mio. (2020: EUR 2,1 mio.) samt gennemført moderniseringer og forbedringer for EUR 2,8 mio. (2020: EUR 5,3 mio.), som er aktiveret på de enkelte ejendomme.

Hovedparten af de gennemførte moderniseringer og forbedringer vedrører lejlighedsrenoveringer i forbindelse med udskiftning af lejer. Der er i øvrigt kun gennemført mindre moderniseringsprojekter.

I starten af august blev området Düsseldorf, Köln og Bonn ramt af kraftigt regnvejr, der generelt medførte store oversvømmelser og skader. Ejendomsselskabets ejendomme fik kun mindre vandskader som f.eks. oversvømmelser i p-kældre og vand fra tage, tilstoppede tagrender, altaner etc.

Driftsomkostninger

De samlede driftsomkostninger udgjorde EUR 10,5 mio. (2020: 9,9 mio.), hvoraf fællesomkostninger og forbrugsafgifter udgør EUR 6,6 mio. Vedligeholdelse udgjorde EUR 2,4 mio. Omkostninger til tyske administratorer var EUR 0,8 mio. Der er i året konstateret tab og hensat til tab på lejetilgodehavender på EUR 0,3 mio. De resterende driftsomkostninger, som omfatter advokat, bankgebyrer, genudlejningsomkostninger og diverse, udgjorde EUR 0,4 mio.

Beretning

Administrationsomkostninger

De samlede administrationsomkostninger udgjorde EUR 2,5 mio., hvoraf EUR 2,1 mio. er forvalterhonorar til Core Property Management.

Med virkning fra 1. januar 2021 er forvalteraftalen blevet ændret, således at det løbende forvalterhonorar nedsættes fra 0,5% p.a. til 0,4% p.a. (beregnet af den gennemsnitlige balance opgjort kvartalsvist). Dette har medført en besparelse på 0,5 mio. EUR.

De øvrige administrationsudgifter på EUR 0,4 mio. omfatter revision, regnskab, rejseomkostninger, eksterne valuarer og bestyrelse.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde EUR 49.000 (DKK 363.000). Bestyrelseshonorarerne for 2021 er reguleret med 0,0%.

Finansielle poster

De finansielle poster udgjorde i 2021 en samlet nettoomkostning på EUR 2,9 mio. (2020: EUR 3,4 mio.), hvoraf rentebetalinger på realkredit- og banklån m.v. udgjorde EUR 0,6 mio. (2020: EUR 1,8 mio.). Nettoomkostningerne på Ejendomsselskabets renteafdækning i form af renteswaps udgjorde EUR 2,3 mio. (2020: EUR 2,1 mio.). Den samlede gennemsnitlige finansieringsrente udgjorde 1,5% (2020: 1,6%).

Skat af årets resultat

Skatten af årets resultat udgør EUR 9,0 mio., hvoraf den aktuelle skat udgør EUR 0,6 mio. Ejendomsselskabet er skattepligtigt i Tyskland af ejendomsdriften. Den aktuelle skattesats i Tyskland udgør 15,825%.

Ejendomsselskabet er part i en igangværende sag med de tyske skattemyndigheder vedrørende den skattemæssige status på koncernens aktiviteter i Hamburg og Hannover. Sagen er påklaget til den lokale skattedomstol, hvor Ejendomsselskabets rådgivere vurderer, at sagen med stor sandsynlighed vil blive vundet. Det er derfor ledelsens vurdering, at sagerne ikke medfører ændringer i den skat, der er indregnet i årsrapporten.

Skattesagen drejer sig om, hvorvidt selskabet ledes fra Danmark, eller om der er så store udviklingsaktiviteter i Tyskland, at ledelses placering kan henføres dertil. Hvis det sidst nævnte er tilfældet, skal der også betales lokal tysk erhvervsskat, hvilket alt andet lige (afhængig af delstat) er ca. en fordobling af skattesatsen i Tyskland for de pågældende år og de pågældende datterselskaber. Sagen forventes fortsat at tage minimum 1,5 - 2 år.

Ejendomsselskabet er derudover underlagt forskellige igangværende skatterevisioner, som primært vedrører fordelingen af omkostninger imellem tyske og danske indkomstopgørelser. Uanset, at det er ledelsens vurdering, at indkomstopgørelserne er foretaget korrekt, har Ejendomsselskabet valgt at hensætte EUR 0,9 mio. til imødegåelse af eventuelle skatteforhøjelser i Tyskland.

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra Ejendomsselskabets ordinære driftsaktivitet udgør EUR 9,5 mio. (2020: EUR 8,9 mio.), og efter hensyntagen til de betalte skatter er pengestrømmene fra driftsaktiviteten EUR 5,0 mio.

Likviditeten fra investeringsaktiviteterne var negativ med EUR 1,6 mio. Der er solgt lejligheder for EUR 1,2 mio., og der er investeret i forbedringer af ejendomsporteføljen for i alt EUR 2,8 mio.

Der er i regnskabsåret indfriet gæld til realkreditinstitutter for EUR 1,8 mio.

Beretning

Totalt er likviditeten forbedret med EUR 1,6 mio. i 2021, således at likvide beholdninger andrager EUR 4,4 mio. pr. 31. december 2021.

Særlige finansielle risici

Afdækning af renterisiko

Fremmedkapitalfinansieringen af Ejendomsselskabets ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, som er variable Euribor 3-måneders obligationslån.

Den samlede renteafdækning består pr. 31. december 2021 af renteswaps for EUR 110 mio., svarende til 57% af Ejendomsselskabets variable Euribor-lån. Renteafdækningen via renteswaps sker til en årlig rente inkl. bidrag på 2,2% gældende for en periode på godt 3 år.

Det urealiserede nettotab på Ejendomsselskabets renteafdækning udgjorde pr. 31. december 2021 EUR 5,4 mio. (2020: EUR 8,9 mio.). Rentestigningen i 2021 har betydet, at den negative dagsværdi af renteswap er faldet med mere end effekten af løbetidsforkortelsen.

I henhold til regnskabspraksis værdireguleres disse renteswaps via egenkapitalen. Det urealiserede kurstab på renteswaps tilbageføres i takt med, at restløbetiden mindskes.

Valutarisiko

Ejendomsselskabet aktiviteter er i EUR, hvorfor der ikke er nogen valutarisiko for koncernen, idet både aktiver og passiver er i EUR. Dette betyder dog, at der for danske aktionærer er en valutarisiko på egenkapitalen overfor danske kroner.

Vurdering af investeringsejendomme

Investeringsejendommene er værdiansat ud fra en uafhængig ekstern valuarvurdering, der i lighed med tidligere år er gennemført af NAI apollo valuation & research GmbH ("NAI apollo"), Frankfurt am Main. Værdiansættelsen er foretaget i overensstemmelse med definitionen i den Internationale Regnskabsstandard om Investeringsejendomme, med henblik på at finde den pris, ejendommene kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængdevilkår på balancedagen.

NAI apollo har foretaget vurderingen af ejendommene ved brug af en Discounted Cash Flow-model.

Der er i 2021 investeret EUR 2,8 mio. i forbedringer og moderniseringer på ejendommene. Dermed er der i alt aktiveret forbedringer, moderniseringer, nybyggeri og tilbygninger for i alt EUR 66 mio. på ejendommene.

Valuarerne har vurderet den samlede ejendomsportefølje til EUR 550 mio., hvilket medfører en værdiregulering i 2021 på EUR 41,5 mio. målt i forhold til ejendommenes værdi ved årets begyndelse, aktiverede moderniseringer og med fradrag af solgte ejerlejligheder. Dette svarer til en værdistigning på 8,2%.

Ejendomsporteføljen er værdiansat til 28,1 gange den faktiske nettoleje (opgjort i oktober 2021). I 2020 var faktoren 26,3. En betydelig del af årets værdiregulering kan dermed tilskrives ændringen i faktor/diskonteringsfaktor. Den reelle stigning i lejen på 2,0% har imidlertid også bidraget til værdistigningen.

Dagsværdien pr. m² udlejningsareal udgør EUR 2.915 (2020: EUR 2.684), hvilket svarer til en stigning på 8,6%.

Årets udvikling i investeringsejendomme fordelt på byer kan specificeres således:

Beretning

(i EUR 1.000)	Valuar- vurdering 2020	Forbedringer 2021	Afgang ejendomme 2021	Værdi- reguleringer 2021	Valuar- vurdering 2021
Hamborg	74.890	230	-1.035	6.055	80.140
Hannover	69.929	698	0	4.329	74.956
Düsseldorf	117.930	280	0	10.410	128.620
Mönchengladbach	25.411	505	0	2.854	28.770
Köln	120.212	313	0	10.100	130.625
Frankfurt/Wiesbaden	98.370	776	0	7.744	106.890
	506.742	2.802	-1.035	41.492	550.001

Udviklingen i faktorerne for de enkelte byer fremgår nedenfor:

	Faktor (Valuarvurdering/Aktuel nettleje)		Faktor (Valuarvurdering/ Potentiel markedsleje)	
	2021	2020	2021	2020
	Hamborg	32,2	30,5	29,9
Hannover	23,5	22,5	21,1	19,9
Düsseldorf	29,6	27,7	26,3	23,9
Mönchengladbach	19,5	18,0	18,1	16,3
Köln	28,3	26,0	26,2	24,7
Frankfurt/Wiesbaden	31,0	28,7	27,7	25,6
	28,1	26,3	25,5	23,7

Ændringer i afkastkravet for investeringsejendommene vil påvirke dagsværdien. Eksempelvis vil en ændring på +/-0,5 i faktoren på aktuel leje påvirke værdien med ca. +/- EUR 9,4 mio.

Egenkapital og Net Asset Value pr. aktie

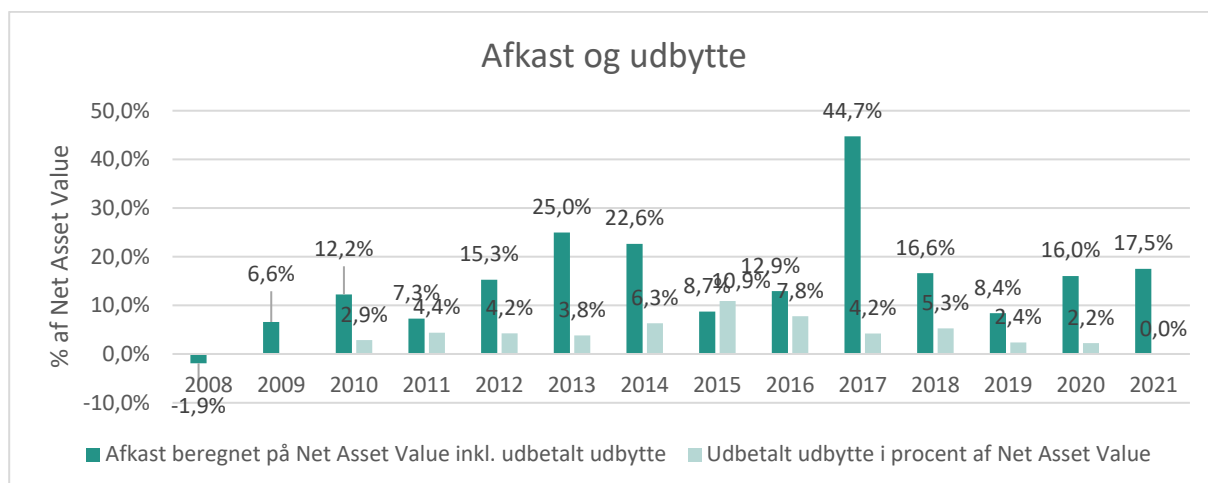
Net Asset Value, hvor der tages højde for dagsværdiregulering af prioritetsgæld, kan efter ledelsens vurdering opgøres således:

	Pr. aktie à nom. DKK 25.000 DKK	Ejendoms- selskabet 100% DKK 1.000	Pr. aktie à nom. DKK 25.000 EUR	Ejendoms- selskabet 100% EUR 1.000
Egenkapital i moderselskabet	210.167	2.266.444	28.262	304.773
Negativ dagværdiregulering af prioritetsgæld	-339	-3.659	-46	-492
Skatteeffekt på 15,825% heraf	54	580	7	78
Net Asset Value pr. 31. december 2021	209.882	2.263.365	28.223	304.359

Baseret på udviklingen i Net Asset Value kan afkastet for 2021 opgøres til 17,5%.

Beretning

Afkastet siden Ejendomsselskabets etablering i 2008 fremgår af nedenstående graf:



I nedenstående tabel er vist en summarisk oversigt over den økonomiske udvikling i Ejendomsselskabets egenkapital siden stiftelsen:

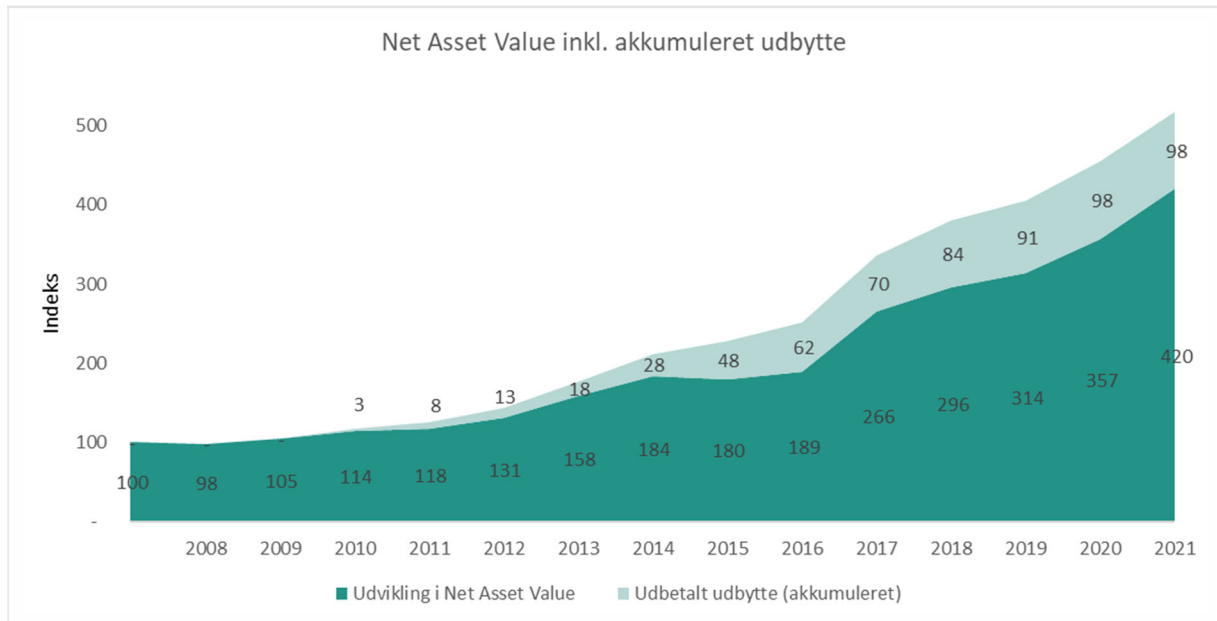
	Ejendoms- selskabet 100% EUR 1.000	Pr. aktie à nom. DKK 25.000 DKK
Oprindelig investering fra investorer	72.380	50.000
Købsomkostninger på ejendomme og engangsfee	-21.761	-15.006
Nettoprovenu til investering i ejendomme	50.619	34.994
Værdiregulering ejendomme (inkl. regulering for købsomkostninger)	264.683	182.522
Urealiseret tab på renteafdækning ultimo	-5.417	-3.735
Udskudt skat	-49.621	-34.218
Realiseret gevinst på salg af investeringsejendomme i forhold til købspris	37.989	26.197
Akkumuleret driftsresultat og øvrige poster	77.423	53.407
Investering inkl. værditilvækst	375.676	259.167
Udbetalt udbytte til aktionærer i årene 2009 - 2021	-70.903	-49.000
Egenkapital	304.773	210.167

Udviklingen i investering inkl. værditilvækst, udbetalt udbytte, egenkapital og Net Asset Value kan over de seneste 5 år beskrives således:

(I EUR 1.000)	2021	2020	2019	2018	2017
Investering inkl. værditilvækst	375.676	330.345	292.324	274.085	243.448
Udbetalt udbytte, akkumuleret	-70.903	-70.903	-65.850	-60.796	-50.698
Egenkapital	304.773	259.442	226.474	213.289	192.751
Net Asset Value	304.359	258.950	226.623	213.843	192.656

Beretning

Set over hele Ejendomsselskabets levetid kan afkast opgjort på Net Asset Value (Fair Value) illustreres således:



Som det fremgår af grafen, er den oprindelige investering i 2008 (indeks 100) steget til indeks 420 i 2021. Hertil kommer det udbetalte udbytte igennem årene, som svarer til 98% af den oprindelige investering. Det samlede afkast svarer til indeks 518, hvilket giver et samlet afkast på 418% siden etableringen.

Det samlede tidsvægtede afkast siden etableringen kan beregnes til 15,0% p.a.

Ejerforhold

Core German Residential II Kommanditaktieselskab ejes af 2 danske pensionskasser, 152 private investorer og partnergruppen i Core Property Management P/S.

Ejerskabet for de private investorer og partnergruppen sker via investorselskaberne Core German Residential II Nr. 1 - 7 A/S. Det samlede ejerskab fordeler sig således:

	Ejerandel i %
Core German Residential II Nr. 1 A/S	5,1
Core German Residential II Nr. 2 A/S	6,7
Core German Residential II Nr. 3 A/S	2,6
Core German Residential II Nr. 4 A/S	3,7
Core German Residential II Nr. 5 A/S	7,4
Core German Residential II Nr. 6 A/S	5,6
Core German Residential II Nr. 7 A/S	5,6
Pensionskasser – 2 danske	63,3
	<hr/>
	100,0

Konsolidering og udbytte

De to største aktionærer (to danske pensionskasser) i Ejendomsselskabet, som besidder 63,3% af aktiekapitalen, har via deres bestyrelsesrepræsentation udtrykt ønske om, at Ejendomsselskabet vælger at konsolidere sig yderligere ved at undlade udbyttebetalingen for 2021. Hensigten er sammen med frasalget at opnå en LTV under 30%. Bestyrelsen indstiller derfor til generalforsamlingen, at der ikke udbetales udbytte for regnskabsåret 2021.

Det forventes, at når den lavere LTV er opnået, og bidragssatsen er nedsat, vil der igen kunne ske udbetaling af udbytte. Dette forventes at ske for regnskabsåret 2022 i foråret 2023.

Forventningerne til 2022

For at reducere belåningsgraden (LTV ekskl. renteswap) til under 30% skal der frasælges ejendomme for ca. EUR 45 mio. Der er derfor igangsat en salgsproces for 3 ejendomme, hvor provenuet vil blive benyttet til lånenedbringelse.

Ejendomsporteføljen forventes i øvrigt at blive udviklet gennem mindre forbedringsprojekter og moderniseringer. Samlet budgetteres der med byggeaktiviteter for ca. EUR 5 mio. til indretning af tagboliger, konvertering af erhverv til bolig, moderniseringer samt lejlighedsmoderniseringer. Omfanget af aktiviteterne kommer til at afhænge af, hvordan salgsprocessen forløber og om der kommer det forventende provenu.

Ledelsen ser positivt på 2022 og forventer et resultat før dagsværdireguleringer og skat på ca. EUR 9,9 mio., svarende til 3,3% af egenkapitalen. Den forventning er baseret på, at frasalget af ejendomme sker ultimo 1. kvartal.

Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde

Moderselskabet er registeret som alternativ investeringsfond (AIF), hvilket giver Ejendomsselskabet mulighed for køb af ejendomme.

Redegørelse for samfundsansvar i henhold til årsregnskabslovens § 99 a

Forretningsmodel

Ejendomsselskabet, som blev stiftet i 2007, har investeret i udlejningsejendomme i større tyske byer. Ejendommene, som primært er boligudlejningsejendomme, blev hovedsagelig erhvervet i perioden 2008 - 2009. Ejendomsporteføljen består af 122 velbeliggende ejendomme.

Ejendomsselskabet forvaltes af Core Property Management P/S, som sammen med bestyrelsen, har fokus på:

- at optimere den løbende drift
- at udvikle og forbedre ejendommene til gavn for lejere og investorer
- at udvikle ejendomsporteføljen
- at sælge ejendomme og ejerlejligheder i et begrænset omfang med henblik på afkastoptimering
- at afdække renterisikoen i mindre omfang
- at sikre investorerne et stabilt langsigtet afkast.

Ejendomsselskabets virksomhed er en samfundsgavnlig forretning, som medvirker til at sikre boliger for almindelige mennesker i de større nordtyske byer, og som medvirker til at forbedre ejendomsmassen i de pågældende byer. Udvikling og nybyggeri af ejendommene er med til fremme beskæftigelse i byggebranchen og hos de lokale håndværkere.

Beretning

Politikker, aktiviteter og resultater

Miljø- og klimapåvirkning

Det er Ejendomsselskabets overordnede mål at tilbyde boliger, der har så lille et ressourceforbrug som muligt dvs.:

- ressourceforbruget reduceres på langt sigt ved, at der tages hensyn hertil ved den løbende vedligeholdelse.
- der tilskyndes til ressourcebevidsthed og -besparelser hos lejere, bl.a. gennem nem adgang til affaldssortering og økonomisk incitament ved at begrænse vand- og varmekonsum.

Den løbende udledning af CO₂ i forbindelse med ejendommens den daglige drift og anvendelse, samt den løbende vedligeholdelse, er blandt de væsentlige risici for miljøet.

Det er Ejendomsselskabets politik:

- at understøtte hensigtsmæssig forbrugs-/beboeradfærd bl.a. ved måling af individuelt forbrug
- at omstille varmekilder fra olie til mere miljøvenlige energikilder
- at ejendomme så vidt muligt er beliggende nær (kan nås med) offentlig transport.

Ved om-/til- og nybyggeri er byggeafdelingen forpligtet til at vælge løsninger, som tilgodeser ovenstående, og til at dokumentere valget af løsning, således at:

- alle gældende byggeregler overholdes, således at selskabet overholder gældende miljøregler for så vidt angår nye byggematerialer og bortskaffelse af nedbrydningsmaterialer.

Energi- og ressourceforbruget reduceres, hvor det er økonomisk fordelagtigt. I forbindelse med renoveringer af ejendomme skal isoleringen forbedres, ligesom energiforbruget optimeres gennem fx fornyelse af varmesystemer og anvendelse af LED-belysning.

Ejendomsselskabet har i 2021 anvendt EUR 5,2 mio. på vedligeholdelse og modernisering af de eksisterende ejendomme.

Sociale forhold, medarbejderforhold og menneskerettigheder

Det er Ejendomsselskabets mål at tilbyde boliger, hvor lejerne kan bo trygt – og længe – i et boligmiljø med plads til forskellighed.

Det er Ejendomsselskabets politik:

- at udleje boliger til lejere uden hensyntagen til civilstand, alder og tilknytning til arbejdsmarkedet med vægt på betalbare boliger
- at udforme og indrette boligområder, der fremmer tryghed og skaber rammer for fællesskab hos lejerne, så lejerne bliver boende i en lang årrække.

Ejendomsselskabet har ingen medarbejdere ansat, idet alle opgaver er outsourcet til underleverandører og samarbejdspartnere.

Ejendomsselskabet vurderer, at risikoen for væsentlige overtrædelser af menneskerettigheder og arbejdsmiljø er størst i forbindelse med større byggeprojekter.

Derfor har Ejendomsselskabet i forbindelse med større byggeprojekter fastsat følgende politik:

- I alle større entreprisekontrakter stilles der krav til leverandørerne om, at de overholder gældende lovgivning vedrørende bekæmpelse af sort arbejde og social sikring af medarbejdere samt over-

Beretning

holdelse af lovgivningen vedrørende arbejdsmiljø. Entreprenørerne er forpligtet til at sikre, at deres underleverandører tillige overholder disse regler. Væsentlige overtrædelser giver Ejendomsselskabet ret til at opsige kontrakten.

- Alle væsentlige arbejdsulykker skal rapporteres til Ejendomsselskabet.
- I forbindelse med større byggesager entres der i henhold til tyske krav med et uafhængigt certificeret tilsyn, der ved jævnlig kontrol på byggepladsen sikrer, at alle arbejder udføres med størst mulig hensyntagen til de ansattes sikkerhed og sundhed. Tilsynet udarbejder efter hvert besøg en tilsynsrapport, der gennemgås med den ansvarlige entreprenør med kopi til den af Ejendomsselskabet udpegede tyske byggeleder. Der er i 2021 ikke blevet indrapporteret arbejdsulykker med væsentlige skader.

Ejendomsselskabets forvalter vil i 2022 fortsat arbejde på at konkretisere politikkerne for sociale forhold, medarbejderforhold og menneskerettigheder samt arbejde med rapportering på disse forhold således, at det vil være muligt at følge udviklingen.

Antikorruption

Ejendomsselskabet har i samarbejde med forvalteren Core Property Management P/S fastsat nedenstående politik:

- Core Property Management P/S og deres samarbejdspartnere må kun modtage beskedne og lejlighedsvis gaver fra leverandører.
- Der må ikke gives gaver, udover mindre lejlighedsgaver (maks. 750 DKK).
- Forvalteren Core Property Management P/S har ligeledes stillet tilsvarende krav til de lokale ejendomsadministratorer i Tyskland.

Uanset denne politik er der en risiko for, at underleverandørerne kan deltage i korruption/bestikkelse af fx myndigheder ved at betale disse af "egen" lomme. Desuden er der en risiko for at de lokale ejendomsadministratorer i Tyskland kan modtage penge fra underleverandører i form af returkommission. Ved licitationer er der endvidere en risiko for karteldannelser.

I forbindelse med forvalterens løbende controlling af lokale ejendomsadministratorer i Tyskland, er der fokus på, at Ejendomsselskabet kun betaler regninger efter originale bilag med dokumenterede udgifter, og at priser benchmarkes op mod sædvanlige omkostninger.

Forvalteren Core Property Management P/S har desuden en klagemulighed, hvor Ejendomsselskabets samarbejdspartnere kan indberette eventuelle overtrædelser af antikorrupsionspolitikken.

Der har ikke været indberetninger eller konstateret korruption i 2021.

Ejendomsselskabets forvalter vil i 2022 fortsætte dialogen med de lokale ejendomsadministratorer om deres arbejde med at overholde ovenstående politikker og retningslinjer.

Redegørelse for kønsmæssig sammensætning af ledelsen i henhold til årsregnskabslovens § 99 b

Bestyrelsen har i 2020 fastsat et mål om 1 kvindeligt medlem i bestyrelsen i 2023.

På den ordinære generalforsamling i 2021 blev et kvindeligt medlem valgt til bestyrelsen, hvorfor målet er nået. Dette betyder, at kønssammensætningen blandt de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer er 1 kvinde og 3 mænd. I henhold til vejledning fra Erhvervsstyrelsen er der hermed opnået en ligelig kønsfordeling på 25%/75% i en bestyrelse bestående af 4 medlemmer.

Bestyrelsen vil fremadrettet og så vidt muligt opfordre aktionærerne til at indstille egnede kvindelige kandidater til bestyrelsen på kommende generalforsamlinger for at opretholde målsætningen.

Beretning

Moderselskabet har ingen ansatte i øvrigt, hvorfor der ikke er fastsat politik for øvrige ledelseslag.

Redegørelse for politik for dataetik i henhold til årsregnskabslovens § 99 d

Ejendomsselskabet har vedtaget en politik for dataetik. Politikken beskriver Ejendomsselskabets tilgang til god dataetik og de principper, der er gældende for, hvordan Ejendomsselskabet behandler data etisk korrekt, ansvarligt og transparent. Politikken skal sikre, at Ejendomsselskabet tager sit ansvar som dataansvarlig alvorlig, overholder gældende lovgivning og følger udviklingen inden for god dataetik.

Politikken for dataetik tager udgangspunkt i Ejendomsselskabets behandling af data om samarbejdspartnere, i Ejendomsselskabets interne håndtering af data og i den omverden, Ejendomsselskabet opererer i.

- Politikken tager udgangspunkt i, at data, samarbejdspartnere overgiver til Ejendomsselskabet, er samarbejdspartnerens data, som skal behandles inden for de gældende lovmæssige rammer; og der skal være transparens om Ejendomsselskabets opbevaring af data over for den enkelte samarbejdspartner.
- Samarbejdspartnerne har ret til at anmode om indsigt i personoplysninger, og Ejendomsselskabet skal ved anmodning oplyse, hvilke personoplysninger, der opbevares og behandles samt på hvilket (behandlings-) grundlag. Ejendomsselskabet arbejder kontinuerligt med at behandle og opbevare data struktureret, for at sikre overblik over, hvilke data Ejendomsselskabet opbevarer og behandler om de enkelte samarbejdspartnere.
- Ejendomsselskabets opbevaring og behandling af data skal værne om samarbejdspartnerens rettigheder samt sikre fortrolighed og hindre misbrug af data. Core Property Management P/S arbejder kontinuerligt på at sikre samarbejdspartnere mod misbrug af deres data, dette for at hindre, at tredjemand bl.a. gennem læk får mulighed for at anvende data.
- Ejendomsselskabet indsamler kun de nødvendige data og arbejder kontinuerligt med at slette personoplysninger samt øvrige data, der ikke længere er relevante; Ejendomsselskabet indhenter og opbevarer ikke flere oplysninger om samarbejdspartnere end det er forretningsmæssigt nødvendigt – og i det tidsrum, det er nødvendigt.
- Medarbejdere hos Ejendomsselskabets forvalter medvirker til etisk og ansvarlig behandling af data, og medarbejdernes bidrag er en væsentlig forudsætning for, at Ejendomsselskabets samarbejdspartnere kan have tillid til Ejendomsselskabets databehandling. Ejendomsselskabets forvalter sikrer, at dennes medarbejdere er informeret om politikken og betydningen af dens overholdelse.
- I Ejendomsselskabets samarbejde med eksterne tredjeparter sikrer vi, bl.a. med databehandleraftaler samt kontrol heraf, at tredjeparterne værner om data og har offentliggjort deres redegørelse for dataetik på virksomhedens hjemmeside.

Skattepolitik

Ejendomsselskabet følger de til enhver tid gældende skatteregler i såvel Danmark og Tyskland. Selskabet er skattepligtigt i Tyskland af ejendomsdriften og betaler selskabsskat i Tyskland.

Danske aktiviteter beskattes i Danmark.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021	2020	2021	2020
		EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
Nettoomsætning	2	25.770	26.155	0	0
Driftsomkostninger	3	-10.525	-9.952	0	0
Bruttoresultat		15.245	16.203	0	0
Administrationsomkostninger	4	-2.514	-3.012	-2.306	-2.699
Resultat før finansielle poster		12.731	13.191	-2.306	-2.699
Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder	5	0	0	56.381	50.907
Finansielle indtægter	6	0	23	240	242
Finansielle omkostninger	7	-2.927	-3.403	-2.874	-3.342
Resultat før dagsværdireguleringer mv.		9.804	9.811	51.441	45.108
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	8	41.546	30.764	0	0
Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme	9	91	4.533	0	0
Resultat før skat		51.441	45.108	51.441	45.108
Skat af årets resultat	10	-9.045	-7.363	-9.045	-7.363
Årets resultat		42.396	37.745	42.396	37.745

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0	0	0
Overført resultat	42.396	37.745	42.396	37.745
	42.396	37.745	42.396	37.745

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021	2020	2021	2020
		EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
Investeringsejendomme	11	550.001	506.742	0	0
Materielle anlægsaktiver		550.001	506.742	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	12	0	0	537.982	493.448
Finansielle anlægsaktiver		0	0	537.982	493.448
Anlægsaktiver		550.001	506.742	537.982	493.448
Tilgodehavender fra udlejning	13	368	501	0	0
Tilgodehavende hos dattervirksomheder		0	0	14.077	14.066
Andre tilgodehavender		68	137	3	0
Tilgodehavender hos kapitalejere	14	37	0	37	0
Selskabsskat		1.695	1.722	180	207
Periodeafgrænsningsposter		1	115	0	0
Tilgodehavender		2.169	2.475	14.297	14.273
Likvide beholdninger	15	4.406	2.818	1.220	1.145
Omsætningsaktiver		6.575	5.293	15.517	15.418
Aktiver		556.576	512.035	553.499	508.866

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021	2020	2021	2020
		EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
Kommanditaktiekapital		36.188	36.188	36.188	36.188
Reserve for sikring		-4.560	-7.495	-4.560	-7.495
Reserve for udlån		37	0	37	0
Overført resultat og frie reserver i øvrigt		273.108	230.749	273.108	230.749
Egenkapital	16	304.773	259.442	304.773	259.442
Hensættelse til udskudt skat	17	49.621	40.755	49.621	40.755
Hensatte forpligtelser		49.621	40.755	49.621	40.755
Ansvarligt lån fra komplementar	18	17	17	17	17
Gæld til realkreditinstitutter	19	194.269	196.599	192.727	194.993
Langfristede gældsforpligtelser		194.286	196.616	192.744	195.010
Gæld til realkreditinstitutter	19	677	677	613	613
Modtagne forudbetalinger fra lejere		893	910	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		206	160	70	46
Selskabsskat		261	4.109	261	4.109
Anden gæld	20	5.715	9.066	5.417	8.891
Periodeafgrænsningsposter		144	300	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		7.896	15.222	6.361	13.659
Gældsforpligtelser		202.182	211.838	199.105	208.669
Passiver		556.576	512.035	553.499	508.866
Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger	1				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	21				
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	22				
Medarbejderforhold	23				
Finansielle instrumenter	24				
Nærtstående parter	25				
Administrationshonorar til forvalter	26				
Begivenheder efter balancedagen	27				

Egenkapitalopgørelse

	Kommandit- aktiekapital	Reserve for sikring	Reserve for udlån	Overført resultat og frie reserver i øvrigt	I alt
	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
Koncern					
Egenkapital 1. januar	36.188	-7.495	0	230.749	259.442
Dagsværdiregulering af renteswaps		3.487			3.487
Skat af årets bevægelser på egenkapital		-552			-552
Overførsel til reserve for udlån			37	-37	
Årets resultat				42.396	42.396
Egenkapital 31. december	36.188	-4.560	37	273.108	304.773
Moderselskab					
Egenkapital 1. januar	36.188	-7.495	0	230.749	259.442
Dagsværdiregulering af renteswaps		3.487			3.487
Skat af årets bevægelser på egenkapital		-552			-552
Overførsel til reserve for udlån			37	-37	
Årets resultat				42.396	42.396
Egenkapital 31. december	36.188	-4.560	37	273.108	304.773

Aktiekapitalen består af 10.784 aktier à nominelt DKK 25.000, svarende til EUR 3.352. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Pengestrømsopgørelse

	Note	2021 EUR 1.000	2020 EUR 1.000
Årets resultat		42.396	37.745
Reguleringer:			
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-41.546	-30.764
Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme		-91	-4.533
Amortisering prioritetslån		-578	-613
Skat af årets resultat		9.045	7.363
Pengestrømme fra indtjening		9.226	9.198
Ændring i driftskapital	28	289	-310
Pengestrømme fra ordinær drift		9.515	8.888
Betalt selskabsskat		-4.552	-1.749
Pengestrømme fra driftsaktivitet		4.963	7.139
Køb og forbedringer af investeringsejendomme		-2.802	-15.790
Salg af investeringsejendomme		1.180	41.242
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-1.622	25.452
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter		-1.753	-26.328
Betalt udbytte		0	-5.053
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-1.753	-31.381
Ændring i likvider		1.588	1.210
Likvider 1. januar		2.818	1.608
Likvider 31. december		4.406	2.818

Noter til årsrapporten

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Koncernen har valgt at måle investeringsejendommene til dagsværdi, og der indgår således væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger i værdiansættelsen. Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi er udtryk for det gældende markedsniveau.

Dagsværdien af investeringsejendommene er vurderet af det uafhængige valuarfirma NAI apollo valuation & research GmbH, Frankfurt.

Ændringer i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommene, vil have en direkte indflydelse på dagsværdien. Ligesom de faktiske begivenheder eller omstændigheder sandsynligvis vil afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse ændringer og afvigelser kan være væsentlige.

Ændringer i afkastkravet for investeringsejendommene vil påvirke dagsværdien. Eksempelvis vil en ændring på +/-0,5 i faktoren på aktuel leje påvirke værdien med ca. +/- EUR 9,4 mio.

	Koncern		Morderselskab	
	2021 EUR 1.000	2020 EUR 1.000	2021 EUR 1.000	2020 EUR 1.000
2 Nettoomsætning				
Lejeindtægter bolig	16.019	16.509	0	0
Lejeindtægter erhverv	2.915	2.828	0	0
Anden leje	544	583	0	0
Lejeindtægter før bidrag til fællesomkostninger mv.	19.478	19.920	0	0
Bidrag til fællesomkostninger og forbrugsafgifter	6.292	6.235	0	0
Nettoomsætning	25.770	26.155	0	0
3 Driftsomkostninger				
Fællesomkostninger og forbrugsafgifter	6.559	6.223	0	0
Reparation og vedligeholdelse	2.398	2.074	0	0
Advokat	94	136	0	0
Ejendomsadministration	849	909	0	0
Genudlejningsomkostninger	283	252	0	0
Konstaterede tab på lejetilgodehavender	260	102	0	0
Hensat til tab på lejetilgodehavender, årets regulering	28	145	0	0
Gebyrer	54	40	0	0
Øvrige omkostninger	0	71	0	0
	10.525	9.952	0	0

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2021 EUR 1.000	2020 EUR 1.000	2021 EUR 1.000	2020 EUR 1.000
4 Administrationsomkostninger				
Bestyrelshonorar	49	49	49	49
Forvalterhonorar til Core Property Management P/S	2.098	2.513	2.090	2.511
Revision og regnskabsmæssig assistance	69	71	23	29
Rådgivning og regnskabsmæssig assistance, PwC Tyskland	145	131	32	22
Anden rådgivning, revisor	4	0	4	0
Advokat	40	106	4	5
Valuarvurderinger	40	30	40	30
Rejseomkostninger	18	13	18	13
Depositær og FAIF	20	25	20	25
Øvrige administrationsomkostninger	31	74	26	15
	2.514	3.012	2.306	2.699
5 Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder				
Andel af resultat i dattervirksomheder	0	0	56.381	50.907
	0	0	56.381	50.907
6 Finansielle indtægter				
Renteindtægter dattervirksomheder	0	0	240	219
Andre finansielle indtægter	0	23	0	23
	0	23	240	242
7 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger komplementar	2	2	2	2
Valutakursreguleringer	1	12	1	11
Renteomkostninger Sydbank	25	193	6	166
Prioritetsrenter Nykredit	1.176	1.581	1.176	1.581
Amortisering prioritetslån	-578	-613	-579	-613
Renteomkostninger særlige støttede lån og andre lokale lån	30	33	0	0
Renteswap i EUR, løbende betalinger (renteafdækning)	2.250	2.109	2.250	2.109
Låneomkostninger	4	8	1	8
Andre finansielle omkostninger	17	78	17	78
	2.927	3.403	2.874	3.342

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2021 EUR 1.000	2020 EUR 1.000	2021 EUR 1.000	2020 EUR 1.000
8 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme				
Årets værdiregulering i forhold til købesummer, efterfølgende forbedringer og tidligere års vurderinger	41.546	30.764	0	0
	41.546	30.764	0	0
9 Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme				
Fortjeneste ved salg i forhold til kostpris	759	20.969	0	0
Tilbageførte værdireguleringer tidligere år	-668	-16.436	0	0
	91	4.533	0	0
10 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	633	4.553	633	4.553
Regulering af aktuel skat vedrørende tidligere år	98	-54	98	-54
Årets udskudte skat	8.076	2.660	8.076	2.660
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	790	256	790	256
Årets skat i alt	9.597	7.415	9.597	7.415
Der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	9.045	7.363	9.045	7.363
Skat af egenkapitalbevægelser	552	52	552	52
	9.597	7.415	9.597	7.415

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2021 EUR 1.000	2020 EUR 1.000	2021 EUR 1.000	2020 EUR 1.000
11 Investeringsejendomme				
Kostpris 1. januar	304.698	309.181	0	0
Tilgang, køb i årets løb	6	10.474	0	0
Tilgang, forbedringer i årets løb	2.796	5.316	0	0
Afgang i årets løb	-421	-20.273	0	0
Kostpris 31. december	<u>307.079</u>	<u>304.698</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar	202.044	187.716	0	0
Årets værdiregulering	41.546	30.764	0	0
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	-668	-16.436	0	0
Værdiregulering 31. december	<u>242.922</u>	<u>202.044</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>550.001</u>	<u>506.742</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Forudsætninger for opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme (gennemsnitlig)				
Diskonteringsrente i budgetperiode på 10 år*	3,72%	4,06%		
Exit yield (Forretningskrav til terminalværdi)*	3,20%	3,40%		
Nettoafkast opgjort på aktuel leje (første år)	2,69%	2,86%		
Nettoafkast opgjort på potentiel leje	3,03%	3,25%		
Faktor (dagsværdi/aktuel leje)	28,12	26,30		
Faktor (dagsværdi/potentiel markedsleje)	25,51	23,70		
Fradrag for købers transaktionsomkostninger	8,60%	8,65%		

* Ovenstående diskonteringsfaktor og nettoafkast er anvendt til at opgøre værdien før fradrag af transaktionsomkostninger, som en køber i Tyskland normalt afholder.

Noter til årsrapporten

	Moderselskab	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	EUR 1.000	EUR 1.000
12 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	493.448	490.537
Årets tilgang	44.534	2.911
Kostpris 31. december	<u>537.982</u>	<u>493.448</u>
Værdireguleringer 1. januar	0	0
Årets resultat	56.381	50.907
Udbytte til moderselskabet	<u>-56.381</u>	<u>-50.907</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>537.982</u>	<u>493.448</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Stemme- og</u> <u>ejerandel</u>
Core German Residential II Hamburg ApS & Co KG	Hamburg, Tyskland	EUR 500	100%
Core German Residential II Hannover ApS & Co KG	Hamburg, Tyskland	EUR 500	100%
Core German Residential II Düsseldorf ApS & Co KG	Hamburg, Tyskland	EUR 500	100%
Core German Residential II Köln/Bonn ApS & Co KG	Hamburg, Tyskland	EUR 500	100%
Core German Residential II Frankfurt ApS & Co KG	Hamburg, Tyskland	EUR 500	100%
Core German Residential II Mönchengladbach K/S	København, Danmark	TEUR 1.000	100%

Ovennævnte 5 tyske selskaber er fritaget for at udarbejde, få revideret og offentliggøre årsrapporter i henhold til den lokale lovgivning for selskaberne (HGB § 264b).

Core German Residential II Mönchengladbach K/S har et resultat for 2021 på TEUR 3.469 og en egenkapital pr. 31. december 2021 på TEUR 13.192.

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2021 EUR 1.000	2020 EUR 1.000	2021 EUR 1.000	2020 EUR 1.000
13 Tilgodehavender fra udlejning				
Tilgodehavende lejeindtægter	713	817	0	0
Nedskrivning til imødegåelse af tab	-345	-316	0	0
	368	501	0	0
14 Tilgodehavender hos kapitalejere				
Udlån til kapitalejere (Investorselskaber) er sket i henhold til generalforsamlingsbemyndigelse. Udlånene er givet på markedsvilkår og forrentes med en markedsrente.				
15 Likvide beholdninger				
Sydbank, Hamborg	3.453	2.681	496	1.125
Sydbank, Aabenraa	640	117	599	4
Spar Nord Bank	5	5	5	5
Nykredit Bank	308	13	120	11
Nykredit bank (sikringskonti*)	0	2	0	0
	4.406	2.818	1.220	1.145
16 Resultatdisponering				
Forslag til resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0	0	0
Overført resultat	42.396	37.745	42.396	37.745
	42.396	37.745	42.396	37.745
17 Hensættelse til udskudt skat				
Udskudt skat vedrørende følgende regnskabsposter:				
Materielle anlægsaktiver	49.566	42.133	0	0
Datterselskaber	0	0	49.566	42.133
Andre reguleringer	55	-1.378	55	-1.378
	49.621	40.755	49.621	40.755
Årets udvikling i udskudt skat kan specificeres således:				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	40.755	37.839	40.755	37.839
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	8.314	2.864	8.314	2.864
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	552	52	552	52
Hensættelse til udskudt skat 31. december	49.621	40.755	49.621	40.755
Udskudt skat er afsat med 15,825% svarende til den aktuelle skattesats i Tyskland				

Noter til årsrapporten

18 Ansvarligt lån fra komplementar

Komplementaren har ydet et lån, TEUR 17, som forrentes med 10% p.a. Lånet kan alene kræves tilbagebetalt i tilfælde af kommanditaktieselskabets likvidation.

Koncern		Moderselskab	
2021	2020	2021	2020
EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000

19 Gæld til realkreditinstitutter

Nykredit	193.340	195.606	193.340	195.606
Sparkasse Neuss	1.606	1.670	0	0
	194.946	197.276	193.340	195.606

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Koncern		Moderselskab	
2021	2020	2021	2020
EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	193.462	195.213	192.220	193.907
Mellem 1 og 5 år	807	1.386	507	1.086
Langfristet del	194.269	196.599	192.727	194.993
Inden for 1 år	677	677	613	613
	194.946	197.276	193.340	195.606

20 Anden gæld

Moms	14	4	0	0
Deposita	9	17	0	0
Skyldige omkostninger	275	154	0	0
Renteswap, dagsværdi	5.417	8.891	5.417	8.891
	5.715	9.066	5.417	8.891

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
21 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Sikkerhedsstillelser				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter og kreditinstitutter:				
Materielle anlægsaktiver i koncernens datterselskaber med en regnskabsmæssig værdi på	550.001	506.742	0	0

Kontraktlige forpligtelser

Koncernen har indgået administrationsaftale med Core Property Management P/S om at etablere, erhveve, udvikle og administrere selskabets ejendomsportefølje. Opsigelse fra Ejendomsselskabets side kan alene ske efter forudgående generalforsamlingsbeslutning, hvor opsigelsen er besluttet ved kvalificeret flertal, hvormed menes at forslag om opsigelse er tiltrådt af mindst 75% af kapitalen i Ejendomsselskabet.

Eventuel forpligtelser

Koncernen er part i en igangværende sag med de tyske skattemyndigheder vedrørende den skattemæssige status af koncernens aktiviteter i Hamburg og Hannover. Sagen er påklaget til den lokale skattedomstol, hvor selskabets rådgivere vurderer, at sagen med stor sandsynlighed vil blive vundet. Det er derfor ledelsens vurdering, at sagerne ikke medfører ændringer i den skat, der er indregnet i årsrapporten.

Skattesagen drejer sig om hvorvidt selskabet ledes fra Danmark, eller om der er så store udviklingsaktiviteter i Tyskland, at ledelses placering skal henføres dertil. Hvis det sidst nævnte er tilfældet, skal der også betales lokal tysk erhvervsstat, hvilket alt andet lige (afhængig af delstat) er ca. en fordobling af skattesatsen i Tyskland for de pågældende år og de pågældende datterselskaber. Sagen forventes fortsat at tage min. 1-2 år.

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
22 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
Revisionshonorar til PwC	62	61	19	25
Skatterådgivning	153	136	38	24
Andre erklæringer med sikkerhed	0	0	0	0
Andre ydelser	3	5	2	2
	218	202	59	51

23 Medarbejderforhold

Der er ikke ansat medarbejdere. Under administrationsomkostninger er der indregnet vederlag til bestyrelse på TEUR 49, svarende til TDKK 363. Der er ikke udbetalt vederlag til direktion, idet direktionen i henhold til administrationsaftalen aflønnes af Core Property Management P/S.

24 Finansielle instrumenter

Omfanget og arten af finansielle instrumenter fremgår af resultatopgørelsen og balancen i henhold til den anvendte regnskabspraksis. Nedenfor gives oplysninger om betingelser, der kan påvirke beløb, betalingstidspunkt eller pålidelighed af fremtidige betalinger, hvor sådanne oplysninger ikke direkte fremgår af årsrapporten eller følger almindelig sædvane for såvel koncernen som moderselskab:

<u>Finansielle instrumenter</u>	<u>2021</u>	<u>Betalings-strøm</u>	<u>Vilkår</u>
	EUR 1.000		
Euribor 3-måneders variabelt lån	193.340	Restløbetid 8,6 år	Euribor 3-mdr.'s rente i EUR
Fastforrentede langfristede lån, restgæld	1.606	Annuitetslån, individuelle løbetider	Fast rente på 1,95% indtil 30/6 2026
Renteswap, nominel	110.000	Gennemsnitlig løbetid på 3,1 år	Betaler gennemsnitlig fast rente på 1,5% og modtager Euribor 3-mdr.'s rente

25 Nærtstående parter

Grundlag

Core Property Management P/S, København
Komplementarselskabet Core German Residential II ApS, København

Fælles direktionsmedlemmer
Komplementar

Transaktioner

For transaktioner med Core Property Management P/S henvises til note 26 Administrationshonorar til forvalter.

Der er et mellemværende med komplementar, som er forrentet på markedsmæssige vilkår.

Herudover har der, bortset fra vederlag til bestyrelsen, ikke i årets løb været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, væsentlige aktionærer eller andre nærtstående parter.

Noter til årsrapporten

	Koncern	
	2021 EUR 1.000	2020 EUR 1.000
26 Administrationshonorar til forvalter		
Core Property Mangement P/S har som administrator og udbyder modtaget følgende honorarer:		
Administratorhonorar, 0,4% (2020: 0,5%) af koncernens gennemsnitlige balance	2.098	2.513
Engangsfee for køb af ejendomme, 0,5% af anskaffelsessum	0	50
Engangsfee for salg af ejendomme, 0,5% af salgssum	8	209

En andel af ovenstående honorar tilfalder de rådgivende banker, ligesom Core Property Management P/S refunderer en andel af ovenstående fee til de institutionelle investorer.

27 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke siden 31. december 2021 indtruffet begivenheder, der i væsentligt omfang påvirker koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling, og som ikke er beskrevet i årsrapporten.

	2021	2020
	EUR 1.000	EUR 1.000
28 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	279	-35
Ændring i leverandørgæld, anden gæld m.v.	-3.477	-603
Heraf ændring i dagsværdi af sikringsinstrumenter	3.487	328
	289	-310

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Core German Residential II Kommanditaktieselskab for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til året før.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af investeringsejendomme, finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes euro. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Koncern- og årsregnskab for 2021 er aflagt i EUR 1.000.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet, Core German Residential II Kommanditaktieselskab, samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse, jf. koncernoversigten.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Regnskabspraksis

Ved køb af dattervirksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden).

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancen dagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post, jf. dog afsnittet regnskabsmæssig afdækning.

Resultatopgørelsen for udenlandske aktiviteter omregnes til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs. Balanceposterne vedrørende udenlandske aktiviteter omregnes til balancedagens kurs. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af balanceposter primo året, og valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af resultatopgørelsen til balancedagens kurs, indregnes direkte i egenkapitalen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender", henholdsvis "Andre gældsforpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning, jf. nedenfor.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den afdækkede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af nettoinvesteringer i udenlandske aktiviteter, indregnes direkte i egenkapitalen.

Segmentoplysninger om nettoomsætning

Der afgives ikke oplysninger på forretningssegmenter og geografiske markeder, idet koncernen udelukkende opererer i ét forretningssegment og på ét geografisk marked.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen repræsenterer huslejeindtægter og andre indtægter fra koncernens investerings-ejendomme.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes med fradrag af lejerabatter og lignende.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder driftsomkostninger vedrørende investeringsejendommene, herunder ejendomsskatter, forsikringer, reparation og vedligeholdelse, ejendomsadministration samt forbrugsafgifter.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter honorarer til administrator, rådgivere og revision m.v.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

Skat af årets resultat

Moderselskabet er skattepligtig i Tyskland af koncernens resultater af faste ejendomme beliggende i Tyskland. Skatten af investeringsaktiviteter i Danmark påhviler kommanditaktionærerne, idet kommanditaktieselskabet ikke er selvstændigt skattesubjekt i Danmark.

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat af ejendomsaktiviteterne i Tyskland, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investerings-ejendomme.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efterfølgende forbedringer tillægges anskaffelssummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for koncernen.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommene kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsejendommene er vurderet af det uafhængige valuarfirma NAI apollo valuation & research GmbH, Frankfurt.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Dagsværdien for investeringsejendommene er fastsat ved anvendelse af en Discounted Cash Flow-model. Beregningen er baseret på en individuel vurdering af de enkelte ejendommers forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af afkastkrav skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb.

I Tyskland skal en køber normalt afholde omkostninger til omsætningsafgift (Grunderwerbsteuer), mægler og notar (tinglysning). Dagsværdien af investeringsejendommene er derfor fastsat efter fradrag af disse transaktionsomkostninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser vedrørende koncernens ejendomsaktiviteter i Tyskland.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens tyske lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede tyske skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for moderselskabet, idet moderselskabets pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger, hensatte forpligtelser og dagsværdireguleringer. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af materielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra aktionærerne.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Forklaring af nøgletal

Bruttoresultat / investeringsejendomme	=	$\frac{\text{Bruttoresultat x 100}}{\text{Investeringsejendomme primo}}$
Gennemsnitlig finansieringsrente	=	$\frac{\text{Finansielle nettoomkostninger x 100}}{\text{Gennemsnitlig gæld til kredit- og realkreditinstitutter}}$
EBVAT / gns. egenkapital	=	$\frac{\text{Resultat før dagsværdireguleringer (EBVAT) x 100}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Soliditetsgrad	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo x 100}}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
Belåningsgrad ejendomme (LTV)	=	$\frac{\text{Prioritetsgæld inkl. negativ dagsværdi af renteafdækning}}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$
Forrentning af egenkapital	=	$\frac{\text{Resultat efter skat x 100}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Forrentning af investerede kapital	=	$\frac{\text{Resultat efter skat x 100}}{\text{Oprindeligt investeret kapital (DKK 539 mio.)}}$
EBIT pr. aktie i DKK	=	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster (EBIT)}}{\text{Antal aktier}}$
EBVAT pr. aktie i DKK	=	$\frac{\text{Resultat før dagsværdireguleringer (EBVAT)}}{\text{Antal aktier}}$
Resultat pr. aktie i DKK	=	$\frac{\text{Resultat efter skat (EBVAT)}}{\text{Antal aktier}}$
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo}}{\text{Antal aktier}}$
Net Asset Value pr. aktie	=	$\frac{\text{Egenkapital korrigeret for dagsværdi af prioritetsgæld}}{\text{Antal aktier}}$
Afkast inkl. udbytte - opgjort på Net Asset Value	=	$\frac{\text{Ændring i Net Asset Value inkl. udbetalt udbytte * 100}}{\text{Net Asset Value primo}}$