

# Core German Residential II Kommanditaktieselskab

## Regnskabsrapport 1. kvartal 2022

### Resultat af ordinær drift

Det ordinære resultat for 1. kvartal blev et overskud på 2,5 mio. EUR, hvilket er 0,2 mio. EUR lavere end budgetteret.

Nettoplejindtægterne udgør 3,9 mio. EUR, hvilket er 0,1 mio. EUR lavere end budgetteret.

Administrationsomkostningerne er på 0,7 mio. EUR, hvilket er som budgetteret.

Nettorenteudgifterne androg 0,8 mio. EUR, hvilket er som budgetteret.

### Køb, salg og værdiregulering af ejendomme

Der er i ejendommen Alsterdorfer/Lattenkamp i Hamborg solgt 3 lejligheder i kvartalet.

### Resultat år til dato

Resultat efter skat udgør herefter 2,2 mio. EUR.

### Udvikling i egenkapital

Som følge af det stigende renteniveau er de urealiserede kurstab på renteswap faldet. Der er lukket 2 renteswap med et mindre tab.

Ultimo 1. kvartal er det urealiserede swaptab dermed faldet fra 5,4 mio. EUR til 1,8 mio. EUR. Kurstabet på swapafdækningen reduceres til 0 i løbet af swapafdækningens restløbetid.

Lukningen af de to renteswaps vil reducere swapbetalingerne resten af året.

Egenkapitalen ultimo kvartalet udgør 310 mio. EUR.

### Udvikling i vejledende aktiekurs

Som det fremgår af opgørelsen af Net Asset Value (Fair Value), er den vejledende aktiekurs opgjort til 28.742 EUR (213.854 DKK) ultimo perioden.

Renteudviklingen i 1. kvartal har påvirket afkastet positivt med 1,4% på dagsværdireguleringer på renteswap. Dette betyder, at det samlede nettoafkast for året udgør 1,9%.

### Ordinært resultat

	Regnskab 1. kv. 2022	Forecast 2022	Regnskab 2021
I % af investeret kapital	3,4%	14,9%	13,6%
I % af egenkapital primo året	1,0%	3,5%	3,8%

### Lejetomgang

	Marts 2022	December 2021
Tomgang i antal lejemaal i % af samlet antal	2,0%	1,9%
Beregnet tab ved tomgang i % af lejendtgæfterne	2,0%	2,1%

### Urealiseret swaptab i EUR (renteafdækning)

	31/3 2022	Ultimo 2021
Urealiseret tab på rente-Afdækning	1,8 mio.	5,4 mio.

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

### Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	31/3 2022	Ultimo 2021
Vejledende aktiekurs*	28.752 EUR (213.854 DKK)	24.012 EUR (178.636 DKK)
Samlet afkast % p.a.	1,9%	16,7%

\* Den benyttede ejendomsvurdering er pr. ultimo 2021, idet selskabets ejendomme alene vurderes til dagsværdi i forbindelse med årsregnskab. Der sker således ingen løbende dagsværdiregulering.

Som omtalt i årsrapporten for 2021, er der en verserende skattesag vedr. den skattemæssige status på selskabets aktiviteter i Hamborg og Hannover. Sagen er påklaget til den lokale skattedomstol (Finanzgericht). Selskabets rådgivere vurderer, at sagen med stor sandsynlighed vil blive vundet. Derfor forventer ledelsen ikke, at sagen medfører ændringer i den skat, der er indregnet. Sagen forventes afsluttet i løbet 2022.

### Forventninger til 2022

Der forventes et ordinært resultat før skat og eksklusive dagsværdireguleringer på ca. 10,8 mio. EUR, svarende til 3,5% af egenkapitalen og 14,9% af den oprindeligt investerede kapital.

Det forventede salg af ejendomme i Düsseldorf er blevet forsinket, idet markedet for investeringsejendomme er påvirket af Ukraine krigen og rentestigningerne. Salget forventes derfor først gennemført i 3. kvartal 2022.

I ejendommen 'Alsterdorfer/ Lattenkamp' forventes i alt 7 lejligheder frasolgt i løbet af året.

De stigende gaspriser betyder, at selskabet har en større risiko for tab på Nebenkosten, hvor varme-regnskabet indgår. Denne tabsrisiko forsøges imødegået ved at forhøje acotobetalingerne fra lejerne. Til gengæld er lejetilgodehavenderne relateret til coronarestancer faldet.

## Core German Residential II

1. kvartal 2022

RESULTATOPGØRELSE  
(EUR '000)

	År til dato						2021		Δ
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget	
		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)			
Lejeindtægter - bolig	4.057	4.074	4.057	4.073	4.073	3.810	16.013	15.505	16.019
Lejeindtægter - erhverv	738	724	738	724	724	690	2.876	2.794	2.915
Lejeindtægter - anden	171	157	171	157	117	117	563	469	544
<b>Lejeindtægter før bidrag til 'Nebenkosten'</b>	<b>4.967</b>	<b>4.955</b>	<b>4.967</b>	<b>4.954</b>	<b>4.914</b>	<b>4.617</b>	<b>19.452</b>	<b>18.768</b>	3,6% <b>19.478</b>
Bidrag til 'Nebenkosten'	2.403	1.861	2.403	1.520	1.339	1.411	6.673	6.131	6.292
<b>Lejeindtægter (brutto)</b>	<b>7.370</b>	<b>6.816</b>	<b>7.370</b>	<b>6.474</b>	<b>6.252</b>	<b>6.029</b>	<b>26.125</b>	<b>24.899</b>	5% <b>25.770</b>
Vedligehold	-647	-550	-647	-550	-550	-538	-2.285	-2.165	-2.398
Fællesomkostninger - 'Nebenkosten'	-2.478	-1.911	-2.478	-1.595	-1.414	-1.486	-6.973	-6.331	-6.559
Tab på lejedebitorer	17	0	17	0	0	0	17	0	-260
Hensat til tab på lejedebitorer	-9	-40	-9	-40	-40	-40	-129	-160	-28
Inkasso- og advokat	-35	-18	-35	-18	-18	-18	-87	-70	-94
Lokal tysk adm.	-278	-262	-278	-261	-261	-304	-1.104	-1.061	-1.132
Gebyrer og div omk.	-25	-15	-25	-15	-15	-15	-70	-60	-54
<b>Driftsomk.</b>	<b>-3.455</b>	<b>-2.796</b>	<b>-3.455</b>	<b>-2.478</b>	<b>-2.297</b>	<b>-2.402</b>	<b>-10.631</b>	<b>-9.847</b>	8% <b>-10.525</b>
<b>Nettolejeindtægter</b>	<b>3.915</b>	<b>4.020</b>	<b>3.915</b>	<b>3.996</b>	<b>3.956</b>	<b>3.627</b>	<b>15.494</b>	<b>15.052</b>	3% <b>15.245</b>
Management fee	-563	-532	-563	-556	-556	-538	-2.214	-2.082	-2.098
Rejser i Tyskland	-2	-14	-2	-14	-14	-14	-44	-56	-18
Regnskab og revision	-32	-47	-32	-47	-47	-47	-173	-187	-218
Bestyrelse	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-49	-50	-49
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-42	-31	-42	-31	-31	-31	-134	-123	-133
<b>Administration</b>	<b>-652</b>	<b>-636</b>	<b>-652</b>	<b>-660</b>	<b>-660</b>	<b>-642</b>	<b>-2.614</b>	<b>-2.498</b>	5% <b>-2.517</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.263</b>	<b>3.383</b>	<b>3.263</b>	<b>3.336</b>	<b>3.296</b>	<b>2.985</b>	<b>12.880</b>	<b>12.554</b>	3% <b>12.728</b>
Renteindtægter, indlån	-3	-2	-3	-2	-2	-2	-9	-8	-9
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-155	-133	-155	-126	-123	-96	-500	-347	-649
Renteswap, renter modtaget	-154	-153	-154	-58	-58	-58	-329	-614	-602
Renteswap, renter betalt	-417	-413	-417	-270	-270	-270	-1.226	-1.653	-1.647
Øvrige finansielle poster	-28	0	-28	0	0	0	-28	0	-4
<b>Finansielle poster - netto</b>	<b>-756</b>	<b>-702</b>	<b>-756</b>	<b>-456</b>	<b>-453</b>	<b>-427</b>	<b>-2.092</b>	<b>-2.622</b>	-20% <b>-2.911</b>
<b>Ordinært resultat</b>	<b>2.507</b>	<b>2.682</b>	<b>2.507</b>	<b>2.879</b>	<b>2.843</b>	<b>2.558</b>	<b>10.788</b>	<b>9.933</b>	9% <b>9.817</b>
i % af investeret kapital	3,46%	3,71%	3,46%	3,98%	3,93%	3,53%	14,91%	13,72%	13,56%
i % af egenkapital	0,82%	0,88%	0,82%	0,94%	0,93%	0,84%	3,54%	3,26%	3,78%
Ejendomme, værdireguleringer	-446	-16.508	-446	-231	-231	-18.506	-19.413	-17.145	40.879
Salg af lejligheder, salgssum - ansk.sum	530	257	530	257	257	257	1.300	1.027	759
Salg af ejendomme, salgssum - ansk.sum	-1	28.820	-1	0	0	28.820	28.819	28.820	0
Kursgevinst/ -tab v. førtidig indfrielse af gæld	0	0	0	0	0	0	0	0	-13
Valutakursreguleringer, -gevinst/ -tab.	0	0	0	0	0	0	0	0	-1
<b>Særlige poster i alt</b>	<b>83</b>	<b>12.568</b>	<b>83</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>10.570</b>	<b>10.706</b>	<b>12.702</b>	-16% <b>41.624</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.591</b>	<b>15.250</b>	<b>2.591</b>	<b>2.905</b>	<b>2.869</b>	<b>13.128</b>	<b>21.494</b>	<b>22.634</b>	-5% <b>51.441</b>
i % af egenkapital	0,85%	5,00%	0,85%	0,95%	0,94%	4,31%	7,05%	7,43%	19,83%
Skat	-418	-2.413	-418	-460	-454	-2.078	-3.409	-3.582	-9.045
<b>Periodens resultat</b>	<b>2.173</b>	<b>12.837</b>	<b>2.173</b>	<b>2.446</b>	<b>2.415</b>	<b>11.051</b>	<b>18.084</b>	<b>19.053</b>	-5% <b>42.396</b>
i % af egenkapital	0,71%	4,21%	0,71%	0,80%	0,79%	3,63%	5,93%	6,25%	16,34%

## Core German Residential II

1. kvartal 2022

BALANCE (EUR '000)	År til dato		2021				Budget (31/12)	2021 (31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
<b>AKTIVER</b>		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)		
Investeringsejendomme - primo	550.001	550.001	550.001	550.001	550.001	550.001	550.001	506.742
Tilgange, anskaffelsessummer og omk.	0	0	0	0	0	0	0	6
Tilgange, modernisering og ombygninger	735	1.095	735	2.405	3.699	5.392	5.300	2.795
Afgange	-724	-17.026	-724	-866	-1.007	-18.032	-17.449	-421
Værdireg. til dagsværdi	-446	-18.488	-446	-676	-907	-19.413	-19.125	40.879
<b>Investeringsejendomme</b>	<b>549.565</b>	<b>515.582</b>	<b>549.565</b>	<b>550.864</b>	<b>551.786</b>	<b>517.947</b>	<b>518.727</b>	<b>550.001</b>
Tilgodehavende leje	653	673	653	653	653	653	553	713
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-353	-345	-353	-393	-433	-473	-345	-345
<b>Lejetilgodehavender</b>	<b>300</b>	<b>328</b>	<b>300</b>	<b>260</b>	<b>220</b>	<b>180</b>	<b>208</b>	<b>368</b>
Andre tilgodehavender	39	0	39	39	39	39	0	40
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	1.806	1.695	1.806	1.917	2.027	2.138	1.695	1.695
Periodeafgrænsningsposter	107	65	107	107	107	107	65	65
<b>Andre tilgodehavender</b>	<b>1.952</b>	<b>1.760</b>	<b>1.952</b>	<b>2.063</b>	<b>2.174</b>	<b>2.285</b>	<b>1.760</b>	<b>1.800</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>3.355</b>	<b>49.362</b>	<b>3.355</b>	<b>2.062</b>	<b>1.999</b>	<b>8.147</b>	<b>8.358</b>	<b>4.406</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>555.172</b>	<b>567.032</b>	<b>555.172</b>	<b>555.248</b>	<b>556.179</b>	<b>528.559</b>	<b>529.053</b>	<b>556.575</b>

PASSIVER	År til dato		2021				Budget (31/12)	2021 (31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)		
Kommanditaktiekapital	36.188	36.188	36.188	36.188	36.188	36.188	36.188	36.188
Overført resultat tidligere år og frie reserver	268.585	268.585	268.585	268.585	268.585	268.585	268.585	223.255
Overført årets resultat og poster på EK	2.173	11.171	2.173	4.618	7.033	18.084	17.392	42.396
Værdireg. mv. renteswap	3.577	567	3.577	3.906	4.234	4.562	2.266	3.487
Skat af dagsværdireguleringer	-566	-90	-566	-618	-670	-722	-359	-552
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Egenkapital</b>	<b>309.957</b>	<b>316.421</b>	<b>309.957</b>	<b>312.679</b>	<b>315.370</b>	<b>326.698</b>	<b>324.073</b>	<b>304.773</b>
Udskudt skat	49.621	46.651	49.621	49.621	49.621	45.303	46.651	49.621
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>49.621</b>	<b>46.651</b>	<b>49.621</b>	<b>49.621</b>	<b>49.621</b>	<b>45.303</b>	<b>46.651</b>	<b>49.621</b>
Ansvarlige lån fra komplementarer	17	17	17	17	17	17	17	17
Realkreditlån	190.410	190.385	190.410	187.264	185.118	148.635	148.781	193.330
Banklån	1.595	1.601	1.595	1.579	1.564	1.549	1.556	1.616
<b>Langfristet gæld</b>	<b>192.022</b>	<b>192.003</b>	<b>192.022</b>	<b>188.860</b>	<b>186.699</b>	<b>150.200</b>	<b>150.354</b>	<b>194.963</b>
Bankkreditter	0	0	0	0	0	0	0	0
Renteswap, markedsværdi	1.839	4.850	1.839	1.511	1.183	855	3.150	5.417
Leverandører af varer og tjenesteydelser	106	412	106	106	106	106	412	412
Selskabsskat	1.245	5.930	1.245	1.705	2.159	4.237	3.404	261
Skyldige Nebenkosten	-566	-212	-566	-268	-52	88	107	18
Skyldige Nebenkosten - tidl. år	-119	-7	-119	-34	26	6	-82	126
Deposita og forudbetalt leje	956	902	956	956	956	956	902	902
Anden gæld	110	80	110	110	110	110	80	80
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>3.572</b>	<b>11.957</b>	<b>3.572</b>	<b>4.087</b>	<b>4.488</b>	<b>6.359</b>	<b>7.975</b>	<b>7.217</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>555.172</b>	<b>567.032</b>	<b>555.172</b>	<b>555.248</b>	<b>556.179</b>	<b>528.559</b>	<b>529.053</b>	<b>556.575</b>

## NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	309.957	309.957	312.679	315.370	326.698	304.773
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	123	123	123	123	123	-491
Skatteeffekt på 15,825% heraf	-19	-19	-19	-19	-19	78
	<b>310.061</b>	<b>310.061</b>	<b>312.783</b>	<b>315.474</b>	<b>326.801</b>	<b>304.360</b>

## NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie (EUR)	28.742	28.742	28.995	29.244	30.295	28.262
Vejledende aktiekurs pr. aktie (EUR)*	28.752	28.752	29.004	29.254	30.304	28.223
Loan to Value**	35%	35%	35%	34%	29%	37%

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

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