

Regnskabsrapport for perioden 1. januar – 31. marts 2022

Resultat af ordinær drift

Det ordinære resultat for perioden blev et overskud på 204.000 PLN svarende til 0,6% af egenkapitalen, hvilket er 70.000 PLN lavere end budgetteret.

Nettolejeindtægterne androg 381.000 PLN, hvilket er 35.000 PLN lavere end budget grundet tomgang. Aktuelt er alt udlejet.

De samlede driftsomkostninger udgjorde 137.000 PLN, hvilket er som budgetteret.

Administrationsomkostninger androg 118.000 PLN, hvilket er 36.000 PLN højere end budgetteret, grundet omkostninger til afsøgning af nye projekter, samt udgifter ifm. selskabsomdannelserne.

Periodens resultat før skat blev et overskud på 128.000 PLN, svarende til 0,4% i afkast målt på egenkapital primo.

Udvikling i valutakurs

Valutakursen på PLN er siden årsskiftet faldet med -1,2% i forhold til DKK, hvilket medført et kurstab på 76.000 PLN vedrørende eksterne lån optaget i EUR.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Den vejledende aktiekurs i DKK kan dermed opgøres til 65.493 DKK ved periodens udgang.

Det samlede afkast år til dato i DKK kan opgøres til -0,9%

Fusion af danske selskaber

Fusionen af de danske selskaber er nu endelig vedtaget den 26. april 2022 med regnskabsmæssig virkning fra 1. januar 2022.

Regnskabet er derfor tilpasset, således at det tillige omfatter Core Poland Residential V Investoraktieselskab nr. 1 og nr. 2. Dette gælder såvel årets som sidst års tal.

Ordinært resultat

	Regnskab 31/3 2022	Forecast 2022	Regnskab 2021
I % af investeret kapital	0,7%	3,6%	2,9%
I % af egenkapital primo året	0,6%	2,7%	2,3%

Lejetomgang

	Marts 2022	December 2021
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	0,0%	3,8%
Tomgang i antal lejemål (stk.)	0	3

Valuta, vejledende aktiekurs og samlet afkast

	31. marts 2022	31. december 2021
Valutakurs PLN/DKK	159,85	161,80
Vejledende aktiekurs i PLN	40.971	40.859
Vejledende aktiekurs i DKK	65.493	66.110
Samlet afkast % p.a. (målt i DKK)	-0,9%	6,7%

Forventninger til 2022

Der forventes et ordinært resultat på 1,1 mio PLN, svarende til 2,9% af egenkapitalen.

Den høje inflation i Polen og en forventet øget efterspørgsel efter boliger forventes at påvirke lejeindtægterne i positiv retning, ligesom driftsomkostninger også forventes at følge med op.

Krigen i nabolandet Ukraine giver betydelig usikkerhed om den økonomiske udvikling også i Polen, men til gengæld ser det ud til, at Polen bliver mere fast forankret i både NATO og EU, idet den polske regering (domineret af PiS) nu søger trykke geopolitiske rammer og nedtoner konfrontationen med især EU.

Vi forventer fortsat markant stigende priser på ejerboliger i Warszawa også i 2022, som meget vel kan blive højere end den forventet inflation på 11% for 2022, jf. aktuel analyse fra Narodowy Bank Polski.

Arbejdet med at finde nye projekter pågår fortsat med henblik på at lave en kapitaltegning i efteråret, når den økonomiske usikkerhed forhåbentligt er reduceret.

Core Poland Residential V

1. kvartal 2022

RESULTATOPGØRELSE
(PLN '000)

	Ar til dato						2021		Δ
		(Budget)	1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget	
			(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)				
Lejeindtægter - bolig	452	487	452	487	487	487	1.913	1.947	1.818
Lejeindtægter - erhverv	50	48	50	48	48	48	194	192	170
Lejeindtægter - anden	15	16	15	16	16	16	63	64	71
Lejeindtægter	518	551	518	551	551	551	2.170	2.203	2.059
Vedligehold	-39	-23	-39	-23	-23	-23	-107	-91	-94
Ejendomsskatter og forsikring	-19	-19	-19	-19	-19	-19	-77	-78	-76
Andre ejendomsomkostninger	-1	-6	-1	-6	-6	-6	-19	-24	-19
Forbrugsudgifter	-18	-24	-18	-24	-24	-24	-88	-95	-94
Vicevært, renholdelse m.v.	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-48	-48	-44
Tab på lejedebitorer	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hensat til tab på lejedebitorer	0	-2	0	-2	-2	-2	-6	-8	0
Inkasso- og advokat	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Administrator	-41	-46	-41	-46	-46	-46	-179	-183	-172
Gebyrer og div omk.	-7	-3	-7	-3	-3	-3	-16	-12	-6
Driftsomk.	-137	-135	-137	-135	-135	-135	-541	-539	-505
Nettolejeindtægter	381	416	381	416	416	416	1.629	1.665	1.554
i % af investeringsejendomme	0,8%	0,9%	0,8%	0,9%	0,9%	0,9%	3,4%	3,5%	3,6%
Management fee	-32	-32	-32	-32	-32	-32	-128	-128	-117
Rejser i Polen	-3	-6	-3	-6	-6	-6	-21	-24	-10
Regnskab og revision	-30	-25	-30	-25	-25	-25	-103	-98	-213
Bestyrelse	-13	-13	-13	-13	-13	-13	-50	-50	-50
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-40	-7	-40	-7	-7	-44	-98	-65	-111
Administration	-118	-82	-118	-82	-82	-120	-402	-365	-501
Resultat før finansielle poster	263	334	263	334	334	297	1.227	1.299	1.053
Renteindtægter, indlån	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-62	-61	-62	-60	-60	-60	-242	-241	-250
Øvrige finansielle poster	3	0	3	0	0	0	3	0	-5
Finansielle poster - netto	-59	-61	-59	-60	-60	-60	-238	-241	-254
Ordinært resultat	204	274	204	274	274	237	989	1.058	800
i % af investeret kapital	0,73%	0,98%	0,73%	0,99%	0,98%	0,85%	3,55%	3,80%	2,87%
i % af egenkapital	0,55%	0,74%	0,55%	0,74%	0,74%	0,64%	2,67%	2,86%	2,33%
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	0	0	0	0	0	5.050
Valutakursreguleringer, -gevinst/ -tab.	-76	0	-76	0	0	0	-76	0	-148
Særlige poster i alt	-76	0	-76	0	0	0	-76	0	4.902
Resultat før skat	128	274	128	274	274	237	913	1.058	5.701
i % af egenkapital	0,35%	0,74%	0,35%	0,74%	0,74%	0,64%	2,46%	2,86%	16,58%
Skat	-28	-55	-28	-52	-52	-45	-178	-212	-1.267
Periodens resultat	100	219	100	222	222	192	736	846	4.434
i % af egenkapital	0,27%	0,59%	0,27%	0,60%	0,60%	0,52%	1,99%	2,28%	12,89%

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: 0,25% inkl. evt. moms af gennemsnitlig balancesum ultimo aktuel hhv. sidste periode.

Core Poland Residential V

1. kvartal 2022

BALANCE (PLN '000)	År til dato		2021				Budget (31/12)	2021 (31/12)
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.		
AKTIVER	(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)			
Investeringsejendomme - primo	48.250	48.250	48.250	48.250	48.250	48.250	48.250	43.200
Tilgange, anskaffelsessummer og omk.	0	0	0	0	0	0	0	0
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	5.050
Investeringsejendomme	48.250	48.250	48.250	48.250	48.250	48.250	48.250	48.250
Tilgodehavende leje	16	2	16	16	16	16	12	17
Hensat til tab på lejetilgodehavender	0	-2	0	-2	-4	-6	-8	0
Lejetilgodehavender	16	0	16	14	12	10	4	17
Andre tilgodehavender	27	0	27	27	27	27	0	7
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	0	0	0	0	0	0	0	0
Periodeafgrænsningsposter	52	11	52	34	16	0	21	11
Andre tilgodehavender	79	10	79	61	44	27	20	18
Likvide beholdninger	2.442	2.512	2.442	2.833	3.148	3.377	3.249	2.423
Aktiver i alt	50.787	50.772	50.787	51.159	51.454	51.664	51.523	50.708

PASSIVER	År til dato		2021				Budget (31/12)	2021 (31/12)
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.		
	(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)			
Kommanditiekapital	12.567	12.567	12.567	12.567	12.567	12.567	12.567	12.567
Overført resultat tidligere år og frie reserver	24.489	24.632	24.489	24.632	24.632	24.632	24.632	20.055
Overført årets resultat og poster på EK	100	219	100	322	544	736	846	4.434
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0	0	0	0
Egenkapital	37.156	37.418	37.156	37.521	37.743	37.935	38.045	37.056
Udskudt skat	2.773	2.773	2.773	2.773	2.773	2.773	2.773	2.773
Hensatte forpligtelser	2.773	2.773	2.773	2.773	2.773	2.773	2.773	2.773
Ansvarlige lån fra komplementarer	0	0	0	0	0	0	0	62
Banklån	10.231	10.100	10.231	10.229	10.226	10.224	10.093	10.103
Langfristet gæld	10.231	10.100	10.231	10.229	10.226	10.224	10.093	10.165
Bankkreditter	0	0	0	0	0	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	217	206	217	217	217	217	206	289
Selskabsskat	184	55	184	236	288	333	212	154
Varmeregnskaber	26	26	26	0	24	0	0	76
Deposita og forudbetalt leje	198	181	198	181	181	181	181	181
Anden gæld	2	14	2	2	2	2	14	14
Kortfristet gæld	627	481	627	636	712	733	612	714
Passiver i alt	50.787	50.772	50.787	51.159	51.454	51.664	51.523	50.708

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	37.156	37.156	37.521	37.743	37.935	37.056
Hens. til performance fee af værdireguleringer	-854	-854	-854	-854	-854	-854
Skatteeffekt på 19,% heraf	162	162	162	162	162	162
	36.464	36.464	36.829	37.051	37.243	36.364

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	41.748	41.748	42.158	42.408	42.623	41.636
Vejledende aktiekurs pr. aktie (PLN)*	40.971	40.971	41.381	41.631	41.846	40.859
Vejledende aktiekurs pr. aktie (DKK)*	65.493	65.493	66.148	66.546	66.891	66.110
Loan to Value**	23%	23%	23%	23%	23%	23%
Nationalbankens valutakurs ultimo (PLN/ DKK)		159,85	159,85	159,85	159,85	161,80

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

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