

## Regnskabsrapport for 2023

### Resultat af ordinær drift

Det ordinære resultat for året blev et overskud på 914.000 PLN, svarende til 2,4% af egenkapitalen, hvilket er 149.000 PLN lavere end budgetteret.

Nettolejeindtægterne androg 1,8 mio. PLN, hvilket er 1,6% højere end budgetteret.

De samlede driftsomkostninger blev 644.000 PLN, hvilket er 16.000 PLN højere end budgetteret.

Administrationsomkostninger androg 484.000 PLN, hvilket er 87.000 PLN højere end budgetteret, grundet engangsudgifter til skatterådgivning vedr. den selskabsretlige omstrukturering i Polen.

Årets resultat før skat, men inklusiv positiv valutakursregulering og regulering til dagsværdi på ejendommene blev dermed et overskud på 10,7 mio. PLN, svarende til 28,1% af egenkapitalen.

### Værdiregulering af ejendomme

Værdien af ejendommene er vurderet ud fra et ejerlejlighedssalgscase, hvor de af mægler skønnede salgspriser pr. lejlighed er fratrukket 10% og tilbagediskonteres til nutidsværdi over en toårig periode med en diskonteringsrente på 9,2%. Ejendommenes værdi kan herefter beregnes til en samlet værdi af 58,3 mio. PLN, hvilket er en stigning på 9,25 mio. PLN målt i forhold til vurderingen i 2022.

### Udvikling i valutakurs

Valutakursen på PLN er siden årsskiftet steget med 8,1%, hvilket har givet anledning til en positiv valutakursregulering på 670.000 PLN vedrørende banklån optaget i EUR.

### Udvikling i vejledende aktiekurs

Den vejledende aktiekurs i DKK kan dermed opgøres til 87.731 DKK pr. 31. december 2023.

Dermed er det samlede afkast på aktierne for perioden 31,0%, hvoraf 10,1% af afkastet kan henføres til stigningen i PLN over for DKK.

### Ordinært resultat

	Realiseret 31/12	Budget 2023	Regnskab 2022
I % af investeret kapital	3,5%	3,8%	3,2%
I % af egenkapital primo året	2,4%	2,8%	2,4%

### Lejetomgang

	31/12 2023	Ultimo 2022
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	2,6%	3,8%
Tomgang i antal lejemål (stk.)	2	3

### Valuta, vejledende aktiekurs og samlet afkast

	31/12 2023	Ultimo 2022
Valutakurs PLN/DKK	171,75	158,87
Vejledende aktiekurs i PLN	51.081	42.126
Vejledende aktiekurs i DKK	87.731	66.926
Samlet afkast % p.a. (målt i DKK)	31,1%	1,2%

### Revideret budget 2024

Beslutning om at frasælge lejligheder med henblik på en senere solvent likvidation blev vedtaget på ekstraordinær generalforsamling i december 2023.

Der er herefter budgetteret frasalg af enkelt lejligheder over en periode på 24 måneder, startende med ejendommen Szczęśliwicka 41. Lejeindtægter og driftsudgifter reduceres i takt med frasalg.

Der er i budgettet indregnet salg af lejligheder for 28,7 mio. PLN i 2024. Salget af lejligheder er budgettet til et mindre nettotab på 240.000 PLN i forhold til bogførte værdier, idet værdiansættelsen af investeringsejendomme til årsregnskabet ikke må tage højde for forventede salgsomkostninger. Første salg af ejerbolig forventes gennemført i april.

Ordinært resultat udviser et overskud på 1,5 mio. PLN, svarende til 3,1% af egenkapitalen.

## Core Poland Residential V

4. kvartal 2023

RESULTATOPGØRELSE  
(PLN '000)

	År til dato						2022		Budget	Δ
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt			
		(Budget)								
Lejeindtægter - bolig	2.220	2.139	528	540	560	591	2.220	2.139		1.924
Lejeindtægter - erhverv	181	217	37	37	54	53	181	217		172
Lejeindtægter - anden	70	70	18	18	19	16	70	70		62
<b>Lejeindtægter</b>	<b>2.471</b>	<b>2.427</b>	<b>583</b>	<b>594</b>	<b>633</b>	<b>660</b>	<b>2.471</b>	<b>2.427</b>	2%	<b>2.158</b>
Vedligehold	-190	-150	-37	-29	-38	-86	-190	-150		-138
Ejendomsskatter og forsikring	-84	-79	-20	-21	-21	-22	-84	-79		-77
Andre ejendomsomkostninger	-3	-4	-1	0	-1	-1	-3	-4		-3
Forbrugsudgifter	-114	-132	-14	-53	-25	-22	-114	-132		-76
Vicevært, renholdelse m.v.	-58	-60	-15	-14	-15	-14	-58	-60		-52
Tab på lejedebitorer	-2	0	0	-2	0	0	-2	0		0
Hensat til tab på lejedebitorer	0	-4	0	0	0	0	0	-4		0
Inkasso- og advokat	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Administrator	-196	-194	-47	-48	-51	-51	-196	-194		-172
Gebyrer og div omk.	2	-6	-3	6	2	-2	2	-6		-10
<b>Driftsomk.</b>	<b>-644</b>	<b>-628</b>	<b>-138</b>	<b>-161</b>	<b>-148</b>	<b>-198</b>	<b>-644</b>	<b>-628</b>	3%	<b>-528</b>
<b>Nettolejeindtægter</b>	<b>1.826</b>	<b>1.798</b>	<b>445</b>	<b>433</b>	<b>486</b>	<b>462</b>	<b>1.826</b>	<b>1.798</b>	2%	<b>1.631</b>
i % af investeringsejendomme	3,7%	3,7%	0,9%	0,9%	1,0%	0,9%	3,7%	3,7%		3,4%
Management fee	-126	-129	-31	-32	-31	-32	-126	-129		-127
Rejser i Polen	-2	-26	0	0	-2	0	-2	-26		-9
Regnskab og revision	-142	-112	-30	-51	-28	-33	-142	-112		-138
Bestyrelse	-53	-59	-14	-13	-13	-13	-53	-59		-53
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-160	-70	-12	-51	-39	-59	-160	-70		-150
<b>Administration</b>	<b>-484</b>	<b>-397</b>	<b>-87</b>	<b>-147</b>	<b>-113</b>	<b>-137</b>	<b>-484</b>	<b>-397</b>	22%	<b>-478</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.343</b>	<b>1.401</b>	<b>358</b>	<b>286</b>	<b>372</b>	<b>326</b>	<b>1.343</b>	<b>1.401</b>	-4%	<b>1.153</b>
Renteindtægter, indlån	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-428	-338	-85	-105	-117	-121	-428	-338		-263
Øvrige finansielle poster	0	0	0	0	0	0	0	0		-1
<b>Finansielle poster - netto</b>	<b>-428</b>	<b>-338</b>	<b>-85</b>	<b>-105</b>	<b>-117</b>	<b>-121</b>	<b>-428</b>	<b>-338</b>	27%	<b>-264</b>
<b>Ordinært resultat</b>	<b>914</b>	<b>1.063</b>	<b>273</b>	<b>182</b>	<b>255</b>	<b>205</b>	<b>914</b>	<b>1.063</b>	-14%	<b>888</b>
i % af investeret kapital	3,53%	4,10%	1,05%	0,70%	0,98%	0,79%	3,53%	4,10%		3,17%
i % af egenkapital	2,39%	2,78%	0,71%	0,47%	0,67%	0,54%	2,39%	2,78%		2,40%
Ejendomme, værdireguleringer	9.250	0	0	0	0	9.250	9.250	0		800
Kursgevinst/ -tab v. førtidig indfrielse af gæld	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Valutakursreguleringer, -gevinst/ -tab.	580	0	19	402	-308	467	580	0		-161
<b>Særlige poster i alt</b>	<b>9.830</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>402</b>	<b>-308</b>	<b>9.717</b>	<b>9.830</b>	<b>0</b>	0%	<b>639</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>10.745</b>	<b>1.063</b>	<b>292</b>	<b>584</b>	<b>-53</b>	<b>9.922</b>	<b>10.745</b>	<b>1.063</b>	910%	<b>1.528</b>
i % af egenkapital	28,10%	2,78%	0,76%	1,53%	-0,14%	25,95%	28,10%	2,78%		4,12%
Skat	-2.065	-213	-58	-117	11	-1.901	-2.065	-213		-351
<b>Periodens resultat</b>	<b>8.680</b>	<b>851</b>	<b>234</b>	<b>467</b>	<b>-42</b>	<b>8.022</b>	<b>8.680</b>	<b>851</b>	920%	<b>1.176</b>
i % af egenkapital	22,70%	2,23%	0,61%	1,22%	-0,11%	20,98%	22,70%	2,23%		3,17%

Resultat i % af investeret kapital beregnes som; 'Resultat' divideret med 'investeret kapital' (PLN 28.010.323).

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

4. kvartal 2023

BALANCE (PLN '000)	År til dato						2022	
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	Budget (31/12)	(31/12)
<b>AKTIVER</b>		(Budget)						
Investerings ejendomme - primo	49.050	49.050	49.050	49.050	49.050	49.050	49.050	48.250
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	9.250	0	0	0	0	9.250	0	800
<b>Investerings ejendomme</b>	<b>58.300</b>	<b>49.050</b>	<b>49.050</b>	<b>49.050</b>	<b>49.050</b>	<b>58.300</b>	<b>49.050</b>	<b>49.050</b>
Tilgodehavende leje	20	11	8	32	27	20	11	11
Hensat til tab på lejetilgodehavender	0	-4	0	0	0	0	-4	0
<b>Lejetilgodehavender</b>	<b>20</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>32</b>	<b>27</b>	<b>20</b>	<b>7</b>	<b>11</b>
Andre tilgodehavender	45	29	31	43	37	45	29	29
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	0	0	0	0	0	0	0	0
Periodeafgrænsningsposter	12	20	55	46	25	12	20	10
<b>Andre tilgodehavender</b>	<b>56</b>	<b>49</b>	<b>86</b>	<b>89</b>	<b>61</b>	<b>56</b>	<b>49</b>	<b>39</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>979</b>	<b>379</b>	<b>854</b>	<b>1.010</b>	<b>715</b>	<b>979</b>	<b>379</b>	<b>629</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>59.355</b>	<b>49.486</b>	<b>49.998</b>	<b>50.181</b>	<b>49.853</b>	<b>59.355</b>	<b>49.486</b>	<b>49.729</b>

PASSIVER	År til dato						2022	
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	Budget (31/12)	(31/12)
<b>PASSIVER</b>		(Budget)						
Aktiekapital	12.567	12.567	12.567	12.567	12.567	12.567	12.567	12.567
Overført resultat tidligere år og frie reserver	25.666	25.666	25.666	25.666	25.666	25.666	25.666	24.489
Overført årets resultat og poster på EK	8.680	851	234	701	659	8.680	851	1.176
<b>Egenkapital</b>	<b>46.913</b>	<b>39.083</b>	<b>38.466</b>	<b>38.933</b>	<b>38.891</b>	<b>46.913</b>	<b>39.083</b>	<b>38.233</b>
Udskudt skat	4.864	2.927	2.927	2.927	2.927	4.864	2.927	2.927
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>4.864</b>	<b>2.927</b>	<b>2.927</b>	<b>2.927</b>	<b>2.927</b>	<b>4.864</b>	<b>2.927</b>	<b>2.927</b>
Banklån	6.823	6.948	7.943	7.552	7.275	6.823	6.948	7.959
<b>Langfristet gæld</b>	<b>6.823</b>	<b>6.948</b>	<b>7.943</b>	<b>7.552</b>	<b>7.275</b>	<b>6.823</b>	<b>6.948</b>	<b>7.959</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	149	33	152	127	63	149	33	108
Selskabsskat	331	213	278	380	384	331	213	221
Varmeregnskaber	0	0	-28	0	16	0	0	0
Varmeregnskaber - tidl. år	0	0	0	0	0	0	0	0
Deposita og forudbetalt leje	275	250	234	255	258	275	250	250
Anden gæld	1	31	26	6	37	1	31	31
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>755</b>	<b>527</b>	<b>662</b>	<b>769</b>	<b>759</b>	<b>755</b>	<b>527</b>	<b>610</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>59.355</b>	<b>49.486</b>	<b>49.998</b>	<b>50.181</b>	<b>49.853</b>	<b>59.355</b>	<b>49.486</b>	<b>49.729</b>

## NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	46.913	38.466	38.933	38.891	46.913	38.233
Hens. til performance fee af værdireguleringer	-1.791	-1.098	-1.098	-1.098	-1.791	-914
Skatteeffekt på 19,% heraf	340	209	209	209	340	174
	<b>45.462</b>	<b>37.577</b>	<b>38.044</b>	<b>38.002</b>	<b>45.462</b>	<b>37.492</b>

## NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie (PLN)	52.711	43.220	43.745	43.698	52.711	42.958
Vejledende aktiekurs pr. aktie (PLN)*	51.081	42.221	42.746	42.699	51.081	42.126
Vejledende aktiekurs pr. aktie (DKK)*	87.731	67.343	71.720	68.797	87.731	66.926
Loan to Value**	15%	18%	18%	17%	15%	18%
Nationalbankens valutakurs ultimo (PLN/ DKK)		159,50	167,78	161,12	171,75	158,87

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

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