

# Core German Residential II Kommanditaktieselskab

## Regnskabsrapport 1. kvartal 2024

### Resultat af ordinær drift

Det ordinære resultat i for perioden blev et overskud på 1,6 mio. EUR, hvilket er 0,1 mio. EUR lavere end budgetteret.

Nettolejeindtægterne udgjorde 14,1 mio. EUR, hvilket er 0,2 mio. EUR under budget.

Administrationsomkostningerne er på 0,6 mio. EUR, hvilket er som budgetteret.

Nettorenteudgifterne androg 2,0 mio. EUR, hvilket er som budgetteret.

### Køb, salg og værdiregulering af ejendomme

Der er i ejendommen Alsterdorfer/Lattenkamp i Hamburg solgt én lejlighed i perioden.

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

### Resultat år til dato

Resultat efter skat for perioden kan opgøres til 1,2 mio. EUR.

### Udvikling i egenkapital

Egenkapitalen er påvirket positivt af periodens driftsresultat samt kursudviklingen på renteafdækningerne. I takt med sidstnævnte udløber neutraliseres påvirkningen heraf.

I forbindelse med exit-vinduet er der ultimo marts tilbagekøbt aktier for 24,1 mio. EUR. De resterende aktier tilmeldt exit-vinduet udgør 18,2 mio. EUR, som er tilbagekøbt i april.

Egenkapitalen udgør 247,2 mio. EUR ultimo perioden.

### Udvikling i vejledende aktiekurs

Den vejledende aktiekurs (fair value) kan herefter opgøres til 25.158 EUR (187.632 DKK) ultimo perioden.

Dermed kan nettoafkastet for perioden opgøres til +0,7%.

### Ordinært resultat

	Regnskab 2024	Budget 2024	Regnskab 2023
I % af opr. invest. kapital	2,4%	10,8%	9,1%
I % af egenkapital primo året	0,6%	2,6%	2,2%

### Lejetomgang

	31. marts 2024	Ultimo 2023
Tomgang i antal lejermål i % af samlet antal	1,5%	1,5%
Beregnet tab ved tomgang i % af lejeindtægterne	1,5%	1,5%

### Urealiseret swapgevinst i EUR (renteafdækning)

	31. marts 2024	Ultimo 2023
Urealiseret nettogevinst	0,8 mio.	0,2 mio.

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

### Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	31. marts 2024	Ultimo 2023
Vejledende aktiekurs*	25.158 EUR (187.632 DKK)	24.994 EUR (186.275 DKK)
Samlet afkast % p.a.	0,7%	-11,5%

\*Som omtalt i årsrapporten for 2023, er der en verserende skatterevision vedr. den skattemæssige status på selskabets aktiviteter i Hamburg og Hannover. Selskabets rådgivere vurderer, at sagen ikke vil give anledning til væsentlige forhold. Derfor forventer ledelsen ikke ændringer i den skat, der er indregnet.

### Forventninger til 2024

Der forventes et ordinært resultat før skat og værdireguleringer på 5,8 mio. EUR for 2024, hvilket er 0,2 mio. lavere end budgetteret.

Ejendomsselskabet forventer i 2024 at sælge ejendomme og ejerlejligheder for ca. EUR 51 mio., og dermed skabe den fornødne likviditet til exit-vinduet i 2024.

Aktuelt er der indgået salgsaftaler, hvoraf en del er notarberigtiget, om salg af 8 ejendomme for 23,5 mio. EUR til de bogførte værdier. Der er herudover igangværende forhandlinger om salg af yderligere ejendomme, hvor processen går bedre end tidligere. Det vurderes derfor realistisk, at der kan sælges for de ca. 51 mio. EUR i 2024.

Provenuet fra frasalg af ejendomme skal anvendes til at nedbringe den midlertidige kreditfacilitet til brug for finansiering af tilbagekøbet i exit-vinduet.

Der arbejdes på en markant forøgelse af antallet af ejendomme, hvori der frasælges ejerlejligheder, idet der i dag skønnes at kunne opnås priser, som er i størrelsesorden 30% højere end de bogførte værdier. Disse frasalg får først effekt fra slutningen af 2024 og de kommende år.

## Core German Residential II

1. kvartal 2024

RESULTATOPGØRELSE (EUR '000)	År til dato						2023			
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget	Δ	
	(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)					
Lejeindtægter - bolig	4.285	4.325	4.285	4.258	4.079	3.920	16.543	16.583		16.895
Lejeindtægter - erhverv	798	769	798	758	727	701	2.983	2.955		3.093
Lejeindtægter - anden	167	183	167	141	135	130	574	590		592
<b>Lejeindtægter før bidrag til 'Nebenkosten'</b>	<b>5.250</b>	<b>5.277</b>	<b>5.250</b>	<b>5.157</b>	<b>4.942</b>	<b>4.751</b>	<b>20.100</b>	<b>20.127</b>	0%	<b>20.580</b>
Bidrag til 'Nebenkosten'	1.353	2.159	1.353	1.874	2.165	1.662	7.053	7.243		7.446
<b>Lejeindtægter (brutto)</b>	<b>6.602</b>	<b>7.437</b>	<b>6.602</b>	<b>7.031</b>	<b>7.107</b>	<b>6.413</b>	<b>27.153</b>	<b>27.370</b>	-1%	<b>28.026</b>
Vedligehold	-692	-629	-692	-635	-608	-589	-2.524	-2.410		-2.467
Fællesomkostninger - 'Nebenkosten'	-1.403	-2.209	-1.403	-1.924	-2.215	-1.712	-7.253	-7.443		-7.805
Tab på lejedebitorer	-22	0	-22	0	0	0	-22	0		-74
Hensat til tab på lejedebitorer	-16	-30	-16	-30	-30	-30	-106	-120		-60
Inkasso- og advokat	-17	-18	-17	-18	-18	-18	-70	-70		-89
Lokal tysk adm.	-296	-267	-296	-262	-253	-431	-1.243	-1.214		-1.170
Gebyrer og div omk.	-37	-10	-37	-10	-10	-10	-67	-40		-69
<b>Driftsomk.</b>	<b>-2.483</b>	<b>-3.163</b>	<b>-2.483</b>	<b>-2.878</b>	<b>-3.134</b>	<b>-2.789</b>	<b>-11.285</b>	<b>-11.296</b>	0%	<b>-11.734</b>
<b>Nettolejeindtægter</b>	<b>4.119</b>	<b>4.274</b>	<b>4.119</b>	<b>4.153</b>	<b>3.973</b>	<b>3.623</b>	<b>15.868</b>	<b>16.074</b>	-1%	<b>16.291</b>
Management fee	-493	-492	-493	-478	-459	-450	-1.881	-1.880		-2.119
Rejser i Tyskland	-4	-14	-4	-14	-14	-14	-46	-56		-34
Regnskab og revision	-83	-28	-83	-28	-28	-28	-167	-113		-160
Bestyrelse	-13	-14	-13	-14	-14	-14	-54	-55		-52
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-6	-33	-6	-33	-33	-33	-106	-133		-257
<b>Administration</b>	<b>-600</b>	<b>-581</b>	<b>-600</b>	<b>-567</b>	<b>-548</b>	<b>-539</b>	<b>-2.255</b>	<b>-2.236</b>	1%	<b>-2.623</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.520</b>	<b>3.693</b>	<b>3.520</b>	<b>3.585</b>	<b>3.424</b>	<b>3.084</b>	<b>13.613</b>	<b>13.838</b>	-2%	<b>13.668</b>
Renteindtægter, indlån	18	-2	18	-2	-2	-2	12	-8		52
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-2.341	-2.392	-2.341	-2.576	-2.272	-1.991	-9.180	-9.374		-7.455
Renteudgifter, støttede lån	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Renteswap, renter modtaget	1.116	1.100	1.116	1.316	1.232	1.148	4.811	4.897		1.841
Renteswap, renter betalt	-746	-723	-746	-892	-892	-892	-3.421	-3.399		-1.434
Øvrige finansielle poster	-14	0	-14	0	0	0	-14	0		-70
<b>Finansielle poster - netto</b>	<b>-1.967</b>	<b>-2.017</b>	<b>-1.967</b>	<b>-2.153</b>	<b>-1.934</b>	<b>-1.737</b>	<b>-7.792</b>	<b>-7.884</b>	-1%	<b>-7.065</b>
<b>Ordinært resultat</b>	<b>1.553</b>	<b>1.676</b>	<b>1.553</b>	<b>1.432</b>	<b>1.490</b>	<b>1.347</b>	<b>5.821</b>	<b>5.954</b>	-2%	<b>6.603</b>
i % af investeret kapital	2,36%	2,54%	2,36%	2,35%	2,44%	2,21%	9,54%	9,75%		9,12%
i % af egenkapital	0,58%	0,62%	0,58%	0,53%	0,55%	0,50%	2,16%	2,21%		2,16%
Ejendomme, værdireguleringer	-286	-3.059	-286	-8.309	-6.215	-4.610	-19.419	-19.733		-47.789
Salg af lejligheder, salgssum - ansk.sum	240	328	240	983	1.311	1.311	3.845	3.933		256
Salg af ejendomme, salgssum - ansk.sum	-69	2.753	-69	7.515	5.222	3.639	16.306	16.520		0
Valutakursreguleringer, -gevinst/ -tab.	0	0	0	0	0	0	0	0		-1
<b>Særlige poster i alt</b>	<b>-116</b>	<b>23</b>	<b>-116</b>	<b>189</b>	<b>318</b>	<b>340</b>	<b>731</b>	<b>720</b>	2%	<b>-47.534</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.436</b>	<b>1.698</b>	<b>1.436</b>	<b>1.621</b>	<b>1.808</b>	<b>1.687</b>	<b>6.553</b>	<b>6.674</b>	-2%	<b>-40.931</b>
i % af egenkapital	0,53%	0,63%	0,53%	0,60%	0,67%	0,63%	2,43%	2,48%		-13,42%
Skat	-227	-269	-227	-257	-286	-267	-1.037	-1.056		6.009
<b>Periodens resultat</b>	<b>1.209</b>	<b>1.429</b>	<b>1.209</b>	<b>1.365</b>	<b>1.522</b>	<b>1.420</b>	<b>5.516</b>	<b>5.618</b>	-2%	<b>-34.923</b>
i % af egenkapital	0,45%	0,53%	0,45%	0,51%	0,56%	0,53%	2,05%	2,08%		-11,45%

## Core German Residential II

1. kvartal 2024

BALANCE (EUR '000)	År til dato		2023				Budget (31/12)	2023 (31/12)
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.		
<b>AKTIVER</b>		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)		
Investeringsejendomme - primo	495.180	495.180	495.180	495.180	495.180	495.180	495.180	537.485
Tilgange, anskaffelsessummer og omk.	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilgange, modernisering og ombygninger	179	1.178	179	1.201	2.766	4.062	4.712	5.669
Afgange	-191	-4.841	-191	-13.732	-23.467	-30.457	-30.067	-184
Værdireg. til dagsværdi	-286	-3.059	-286	-8.595	-14.810	-19.419	-19.733	-47.789
<b>Investeringsejendomme</b>	<b>494.882</b>	<b>488.458</b>	<b>494.882</b>	<b>474.054</b>	<b>459.669</b>	<b>449.365</b>	<b>450.092</b>	<b>495.180</b>
Tilgodehavende leje	745	871	745	745	745	745	871	871
Tilgodehavende 'Nebenkosten'	-250	-147	-250	-157	373	479	582	328
Tilgodehavende 'Nebenkosten' - tidl. år	6	253	6	31	56	81	-357	-76
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-313	-327	-313	-343	-373	-403	-417	-297
<b>Lejetilgodehavender</b>	<b>188</b>	<b>651</b>	<b>188</b>	<b>275</b>	<b>801</b>	<b>901</b>	<b>680</b>	<b>827</b>
Renteswap, markedsværdi	766	303	766	342	2	0	0	405
Andre tilgodehavender	88	87	88	88	88	88	87	87
Selskabskat/ udskudt skatteaktiv	673	0	673	0	0	0	2.036	673
Periodeafgrænsningsposter	188	96	188	188	188	188	96	96
<b>Andre tilgodehavender</b>	<b>1.715</b>	<b>487</b>	<b>1.715</b>	<b>617</b>	<b>277</b>	<b>276</b>	<b>2.220</b>	<b>1.261</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>6.427</b>	<b>2.390</b>	<b>6.427</b>	<b>330</b>	<b>373</b>	<b>249</b>	<b>278</b>	<b>4.415</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>503.212</b>	<b>491.986</b>	<b>503.212</b>	<b>475.277</b>	<b>461.120</b>	<b>450.791</b>	<b>453.270</b>	<b>501.683</b>

	År til dato		2023				Budget (31/12)	2023 (31/12)
			1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.		
<b>PASSIVER</b>		(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	233.384	233.384	233.384	233.384	233.384	233.384	233.384	268.924
Overført årets resultat og poster på EK	1.209	1.429	1.209	2.574	4.096	5.516	5.618	-34.923
Værdireg. mv. renteswap	538	-52	538	538	538	538	-52	-733
Skat af dagsværdireguleringer	-85	8	-85	-85	-85	-85	8	116
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0	0	0	0
Køb af egne aktier	-24.078	-42.296	-24.078	-42.296	-42.296	-42.296	-42.296	0
<b>Egenkapital</b>	<b>247.156</b>	<b>228.662</b>	<b>247.156</b>	<b>230.303</b>	<b>231.825</b>	<b>233.245</b>	<b>232.850</b>	<b>269.572</b>
Udskudt skat	43.621	43.169	43.621	42.328	41.373	40.673	40.912	43.621
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>43.621</b>	<b>43.169</b>	<b>43.621</b>	<b>42.328</b>	<b>41.373</b>	<b>40.673</b>	<b>40.912</b>	<b>43.621</b>
Ansvarlige lån fra komplementarer	17	17	17	17	17	17	17	17
Realkreditlån	185.467	185.467	185.467	185.467	176.867	164.867	167.467	185.467
Banklån	1.467	1.469	1.467	1.452	1.436	1.421	1.424	1.484
<b>Langfristet gæld</b>	<b>186.951</b>	<b>186.953</b>	<b>186.951</b>	<b>186.935</b>	<b>178.320</b>	<b>166.305</b>	<b>168.908</b>	<b>186.968</b>
Bankkreditter	24.161	31.000	24.161	12.850	5.500	5.500	5.500	0
Renteswap, markedsværdi	13	146	13	0	0	0	0	195
Leverandører af varer og tjenesteydelser	205	333	205	205	205	205	333	333
Selskabskat	312	729	312	1.862	3.102	4.070	3.774	0
Deposita og forudbetalt leje	700	872	700	700	700	700	872	872
Anden gæld	94	121	94	94	94	94	121	121
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>25.485</b>	<b>33.202</b>	<b>25.485</b>	<b>15.710</b>	<b>9.601</b>	<b>10.568</b>	<b>10.600</b>	<b>1.522</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>503.212</b>	<b>491.986</b>	<b>503.212</b>	<b>475.277</b>	<b>461.120</b>	<b>450.791</b>	<b>453.270</b>	<b>501.683</b>

## NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	247.156	247.156	230.303	231.825	233.245	269.572
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-96	-96	-96	-96	-96	-50
Skatteeffekt på 15,825% heraf	15	15	15	15	15	8
	<b>247.075</b>	<b>247.075</b>	<b>230.222</b>	<b>231.744</b>	<b>233.164</b>	<b>269.530</b>

## NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie (EUR)	25.166	25.166	25.325	25.492	25.648	24.997
Vejledende aktiekurs pr. aktie (EUR)*	25.158	25.158	25.316	25.483	25.639	24.994
Loan to Value**	43%	43%	42%	40%	38%	38%

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

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