

## Regnskabsrapport for 1. kvartal 2024

### Resultat af ordinær drift

Det ordinære resultat for året blev et overskud på 153.000 PLN, svarende til 0,33% af egenkapitalen, hvilket er 140.000 PLN lavere end budgetteret.

Nettolejeindtægterne androg 0,4 mio. PLN, hvilket er 89.000 PLN lavere end budgetteret, da en større andel af lejere end forvent har valgt at opsige deres lejekontrakt før tid, grundet salgsprocessen af lejligheder.

De samlede driftsomkostninger blev 133.000 PLN, hvilket er 36.000 PLN lavere end budgetteret.

Administrationsomkostninger androg 129.000 PLN, hvilket er 43.000 PLN højere end budgetteret.

Årets resultat før skat, blev et overskud på 0,1 mio. PLN, svarende til 0,3% af egenkapitalen.

### Værdiregulering af ejendomme og lejlighedssalg

Ejendommene vurderes til dagsværdi én gang årligt i forbindelse med udarbejdelse af årsrapporten. I skrivende stund er aftale om salg af den første lejlighed (nr. 39) i Szczesliwicka 41 underskrevet hos notaren.

### Udvikling i valutakurs

Valutakursen på PLN er siden årsskiftet steget med 0,6%, hvilket har givet anledning til en positiv valutakursregulering på 24.000 PLN vedrørende banklån optaget i EUR.

### Udvikling i vejledende aktiekurs

Den vejledende aktiekurs i DKK kan dermed opgøres til 88.460 DKK ultimo kvartalet.

Dermed er det samlede afkast på aktierne for perioden 0,8%, hvoraf 0,6% af afkastet kan henføres til stigningen i PLN over for DKK.

### Ordinært resultat

	Realiseret 31/3	Budget 2024	Regnskab 2023
I % af investeret kapital	0,6%	5,5%	3,5%
I % af egenkapital primo året	0,3%	3,0%	2,4%

### Lejetomgang

	31/3 2024	Ultimo 2023
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	35%	2,6%
Tomgang i antal lejemål (stk.)	28	2

### Valuta, vejledende aktiekurs og samlet afkast

	31/3 2024	Ultimo 2023
Valutakurs PLN/DKK	172,85	171,75
Vejledende aktiekurs i PLN	51.177	51.081
Vejledende aktiekurs i DKK	88.460	87.731
Samlet afkast % p.a. (målt i DKK)	0,8%	31,1%

### Forventninger til 2024

Der er budgetteret frasalg af ejerlejligheder over en to årig periode, startende med ejendommen Szczesliwicka 41.

Salget er omsider gået i gang i maj, efter at forberedelserne med udstykning, deponeringskonti, ejendomsprospekt og har taget noget længere end forventet. Der er aftal salg af to af de større lejligheder og der forhandles med købere til de to erhvervslejemål. Forsinkelsen i opstarten af frasalgene er faldet sammen med en opbremsning i markedet i dette forår, og har resulteret i at alt for mange lejligheder nu er tømt til salg. Der er især de små lejligheder som er ramt af usikkerheden om de nye statslige støtteordninger. Det er derfor igangsat genudlejning af de små lejligheder på korte kontrakter for at trimme tomgangen.

Resultatet for hele 2024 vil være meget påvirket af salgsrytmen og der er derfor stor usikkerhed på det budgetterede resultat for 2024.

## Core Poland Residential V

1. kvartal 2024

## RESULTATOPGØRELSE

(PLN '000)

	År til dato						2023		Δ	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget		
	(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)					
Lejeindtægter - bolig	464	576	464	434	400	367	1.665	1.927	2.220	
Lejeindtægter - erhverv	53	59	53	56	50	45	204	209	181	
Lejeindtægter - anden	12	19	12	16	12	7	47	54	70	
<b>Lejeindtægter</b>	<b>528</b>	<b>653</b>	<b>528</b>	<b>506</b>	<b>462</b>	<b>418</b>	<b>1.915</b>	<b>2.190</b>	<b>-13%</b>	<b>2.471</b>
Vedligehold	-27	-38	-27	-33	-29	-24	-113	-124	-190	
Ejendomsskatter og forsikring	-21	-21	-21	-18	-16	-13	-69	-69	-84	
Andre ejendomsomkostninger	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-3	-3	-3	
Forbrugsudgifter	-16	-39	-16	-34	-29	-24	-103	-125	-114	
Vicevært, renholdelse m.v.	-13	-16	-13	-14	-12	-10	-50	-52	-58	
Tab på lejedebitorer	0	0	0	0	0	0	0	0	-2	
Hensat til tab på lejedebitorer	0	-1	0	-1	-1	-1	-3	-4	0	
Inkasso- og advokat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Administrator	-41	-52	-41	-49	-41	-33	-164	-175	-196	
Gebyrer og div omk.	-13	-1	-13	-1	-1	-1	-16	-4	2	
<b>Driftsomk.</b>	<b>-133</b>	<b>-169</b>	<b>-133</b>	<b>-151</b>	<b>-129</b>	<b>-107</b>	<b>-520</b>	<b>-557</b>	<b>-7%</b>	<b>-644</b>
<b>Nettolejeindtægter</b>	<b>395</b>	<b>484</b>	<b>395</b>	<b>355</b>	<b>333</b>	<b>311</b>	<b>1.395</b>	<b>1.633</b>	<b>-15%</b>	<b>1.826</b>
i % af investeringsejendomme	0,7%	0,8%	0,7%	0,6%	0,6%	0,5%	2,4%	2,8%	3,7%	
Management fee	-40	-37	-40	-35	-33	-33	-141	-138	-126	
Rejser i Polen	0	-3	0	-3	-3	-3	-9	-12	-2	
Regnskab og revision	-50	-26	-50	-26	-26	-26	-129	-105	-142	
Bestyrelse	-13	-14	-13	-14	-14	-14	-56	-57	-53	
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-26	-6	-26	-6	-6	-12	-50	-29	-160	
<b>Administration</b>	<b>-129</b>	<b>-86</b>	<b>-129</b>	<b>-84</b>	<b>-82</b>	<b>-89</b>	<b>-385</b>	<b>-341</b>	<b>13%</b>	<b>-484</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>266</b>	<b>398</b>	<b>266</b>	<b>271</b>	<b>251</b>	<b>222</b>	<b>1.010</b>	<b>1.292</b>	<b>-22%</b>	<b>1.343</b>
Renteindtægter, indlån	1	0	1	6	85	186	277	276	0	
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-102	-105	-102	-54	-8	0	-164	-162	-428	
Øvrige finansielle poster	-11	0	-11	0	0	0	-11	0	0	
<b>Finansielle poster - netto</b>	<b>-113</b>	<b>-105</b>	<b>-113</b>	<b>-48</b>	<b>77</b>	<b>185</b>	<b>101</b>	<b>115</b>	<b>-12%</b>	<b>-428</b>
<b>Ordinært resultat</b>	<b>153</b>	<b>293</b>	<b>153</b>	<b>223</b>	<b>328</b>	<b>408</b>	<b>1.112</b>	<b>1.407</b>	<b>-21%</b>	<b>914</b>
i % af investeret kapital	0,59%	1,14%	0,59%	0,87%	1,27%	1,58%	4,32%	5,46%	3,53%	
i % af egenkapital	0,33%	0,62%	0,33%	0,48%	0,70%	0,87%	2,37%	3,00%	2,39%	
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	-4.549	-4.549	-4.549	-13.648	-13.648	9.250	
Salg af lejligheder, salgssum - ansk.sum	-52	0	-52	4.478	4.478	4.453	13.356	13.408	0	
Kursgevinst/ -tab v. førtidig indfrielse af gæld	0	0	0	-63	0	0	-63	0	0	
Valutakursreguleringer, -gevinst/ -tab.	24	0	24	0	0	0	24	0	580	
<b>Særlige poster i alt</b>	<b>-28</b>	<b>0</b>	<b>-28</b>	<b>-135</b>	<b>-72</b>	<b>-97</b>	<b>-331</b>	<b>-240</b>	<b>38%</b>	<b>9.830</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>125</b>	<b>293</b>	<b>125</b>	<b>88</b>	<b>257</b>	<b>311</b>	<b>781</b>	<b>1.167</b>	<b>-33%</b>	<b>10.745</b>
i % af egenkapital	0,27%	0,62%	0,27%	0,19%	0,55%	0,66%	1,66%	2,49%	28,10%	
Skat	-39	-59	-39	18	51	62	92	-233	-2.065	
<b>Periodens resultat</b>	<b>86</b>	<b>234</b>	<b>86</b>	<b>105</b>	<b>308</b>	<b>373</b>	<b>873</b>	<b>934</b>	<b>-6%</b>	<b>8.680</b>
i % af egenkapital	0,18%	0,50%	0,18%	0,22%	0,66%	0,80%	1,86%	1,99%	22,70%	

Resultat i % af investeret kapital beregnes som; 'Resultat' divideret med 'investeret kapital' (PLN 25.909.753).

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 2024

BALANCE (PLN '000)	År til dato						2023	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget (31/12)	(31/12)
<b>AKTIVER</b>		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)		
Investeringsejendomme - primo	58.300	58.300	58.300	58.300	58.300	58.300	58.300	49.050
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	-4.155	-8.310	-12.465	-12.465	0
Værdireg. til dagsværdi	0	0	0	-4.549	-9.098	-13.648	-13.648	9.250
<b>Investeringsejendomme</b>	<b>58.300</b>	<b>58.300</b>	<b>58.300</b>	<b>49.596</b>	<b>40.892</b>	<b>32.187</b>	<b>32.187</b>	<b>58.300</b>
<b>Investeringsejendomme under opførelse</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavende leje	17	20	17	17	17	17	20	20
Hensat til tab på lejetilgodehavender	0	0	0	-1	-2	-3	-3	0
<b>Lejetilgodehavender</b>	<b>17</b>	<b>20</b>	<b>17</b>	<b>16</b>	<b>15</b>	<b>14</b>	<b>17</b>	<b>20</b>
Andre tilgodehavender	23	45	23	23	23	23	45	45
Periodeafgrænsningsposter	56	62	56	38	17	0	12	12
<b>Andre tilgodehavender</b>	<b>80</b>	<b>106</b>	<b>80</b>	<b>61</b>	<b>40</b>	<b>23</b>	<b>57</b>	<b>56</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>286</b>	<b>420</b>	<b>286</b>	<b>2.776</b>	<b>11.861</b>	<b>20.756</b>	<b>20.793</b>	<b>979</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>58.683</b>	<b>58.846</b>	<b>58.683</b>	<b>52.450</b>	<b>52.808</b>	<b>52.981</b>	<b>53.053</b>	<b>59.355</b>

PASSIVER	År til dato						2023	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget (31/12)	(31/12)
		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)		
Aktiekapital	12.567	12.567	12.567	12.567	12.567	12.567	12.567	12.567
Overført resultat tidligere år og frie reserver	34.346	34.346	34.346	34.346	34.346	34.346	34.346	25.666
Overført årets resultat og poster på EK	86	234	86	192	499	873	934	8.680
<b>Egenkapital</b>	<b>46.999</b>	<b>47.147</b>	<b>46.999</b>	<b>47.105</b>	<b>47.412</b>	<b>47.786</b>	<b>47.846</b>	<b>46.913</b>
Udskudt skat	4.864	4.864	4.864	3.954	3.044	2.134	2.134	4.864
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>4.864</b>	<b>4.864</b>	<b>4.864</b>	<b>3.954</b>	<b>3.044</b>	<b>2.134</b>	<b>2.134</b>	<b>4.864</b>
Banklån	6.346	6.378	6.346	0	0	0	0	6.823
<b>Langfristet gæld</b>	<b>6.346</b>	<b>6.378</b>	<b>6.346</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.823</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	130	74	130	130	130	130	74	149
Selskabsskat	173	182	173	1.100	2.061	2.822	2.875	331
Varmeregnskaber	-15	0	-15	0	25	0	0	0
Deposita og forudbetalt leje	181	200	181	156	130	104	123	275
Anden gæld	4	1	4	4	4	4	1	1
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>474</b>	<b>457</b>	<b>474</b>	<b>1.391</b>	<b>2.352</b>	<b>3.061</b>	<b>3.072</b>	<b>755</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>58.683</b>	<b>58.846</b>	<b>58.683</b>	<b>52.450</b>	<b>52.808</b>	<b>52.981</b>	<b>53.053</b>	<b>59.355</b>

## NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	46.999	46.999	47.105	47.412	47.786	46.913
Hens. til performance fee af værdireguleringer	-1.791	-1.791	-1.450	-1.109	-768	-1.791
Skatteeffekt på 19,00% heraf	340	340	276	211	146	340
	<b>45.548</b>	<b>45.548</b>	<b>45.930</b>	<b>46.514</b>	<b>47.164</b>	<b>45.462</b>

## NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie (PLN)	52.808	52.808	52.926	53.272	53.692	52.711
Vejledende aktiekurs pr. aktie (PLN)*	51.177	51.177	51.607	52.263	52.993	51.081
Vejledende aktiekurs pr. aktie (DKK)*	88.460	88.460	89.202	90.336	91.598	87.731
Loan to Value**	11%	11%	0%	0%	0%	15%
Nationalbankens valutakurs ultimo (PLN/ DKK)		172,85	172,85	172,85	172,85	171,75

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

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