

Regnskabsrapport for 1. halvår 2024

Resultat af ordinær drift

Det ordinære resultat for 1. halvår blev et overskud på 94.000 PLN, svarende til 0,20% af egenkapitalen, hvilket er 519.000 PLN lavere end budgetteret.

Driften er kraftigt præget af den igangsatte proces med frasalg af selskabets to ejendomme som ejerlejligheder.

Nettolejeindtægterne androg 0,5 mio. PLN, hvilket er 0,4mio. PLN lavere end budgetteret, idet flere lejere fravalgte forlængelse af deres lejemål, grundet det forestående salg.

De samlede driftsomkostninger blev 343.000 PLN, hvilket er 22.000 PLN højere end budgetteret, grundet øget ejerandele af forbrugsudgifter drevet af tomgang.

Dermed blev resultatet før skat et mindre underskud på -59.000 PLN, svarende til -0,13% af egenkapitalen. Det samlede afkast i DKK blev dog positivt, jf. nedenfor.

Værdiregulering af ejendomme og lejlighedssalg

Salget af ejerlejligheder gik omsider i gang i maj, efter at forberedelserne med udstykning, deponeringskonti og ejendomsprospekt har taget noget længere end forventet. Forsinkelsen i opstarten af frasalgene er faldet sammen med en opbremsning i markedet i dette forår, og har resulteret i et højt antal af ledige lejligheder. Der er derfor genudlejet en mindre antal fraflyttede lejligheder, så tomgangen er nedbragt til 48% primo august.

Der er i 1. halvår solgt to lejligheder i ejendommen Szczesliwicka 41, som indgår i regnskabet. Salgene er sket til lidt over de bogførte værdier. Bemærk, at ejendommene i 2023 blev opskrevet markant med 19%.

Der er ved halvåret ikke foretaget en ny vurdering af ejendommene.

Udvikling i valutakurs

Valutakursen på PLN er siden årsskiftet steget med 0,8%, hvilket har givet anledning til en mindre positiv valutakursregulering på 27.000 PLN vedrørende banklån optaget i EUR.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Den vejledende aktiekurs i DKK kan dermed opgøres til 88.204 DKK ultimo halvåret.

Dermed er det samlede afkast på aktierne for perioden 0,5%, hvoraf 0,8% af afkastet kan henføres til stigningen i PLN over for DKK. Afkastet var i 2023 som bekendt 31% målt i DKK.

Ordinært resultat

	Realiseret 30/6	Budget 2024	Regnskab 2023
I % af egenkapital primo året	0,2%	3,0%	2,4%

Lejetomgang

	30/6 2024	Ultimo 2023
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	61%	2,6%
Tomgang i antal lejemål (stk.)	46	2

Valuta, vejledende aktiekurs og samlet afkast

	30/6 2024	Ultimo 2023
Valutakurs PLN/DKK	173,07	171,75
Vejledende aktiekurs i PLN	50.964	51.081
Vejledende aktiekurs i DKK	88.204	87.731
Samlet afkast % p.a. (målt i DKK)	0,6%	31,1%

Forventninger til 2024

Der forventes for året et ordinært resultat på 0,3 mio. PLN, svarende til et afkast på 0,6% af egenkapital primo.

Der er pt. solgt 5 ejerlejligheder og aftalt salg af 2 erhvervslejligheder i Szczesliwicka. Der er i 2. halvår budgetteret med frasalg af yderligere 15 lejligheder.

Salgene i Targowa afventer indfrielse af selskabets lån i Ringkjøbing landbobank, hvorefter bankens pant i ejendommen kan slettes. Dette ventes at ske ultimo september.

Ejerlejlighedsmarkedet er forsat præget af den usikkerhed, som blev skabt efter udløbet af støtteordningen med lavrente lån, som den tidligere regering havde indført i 2023. Der er endnu ikke opnået enighed om en ny støtteordning, hvilket især har ramt markedet for små lejligheder, hvor køberne har afventet en afklaring.

Vi ser i 2. halvår dog mere positive vinde i ejerlejlighedsmarkedet, trukket af afklaring om en ny støtteordning og de faldende renter.

Resultatet for hele 2024 er derfor behæftet med stor usikkerhed, idet det vil være meget påvirket af salgsrytmen og de priser, der kan opnås på salget af lejlighederne.

Core Poland Residential V

2. kvartal 2024

RESULTATOPGØRELSE
(PLN '000)

	År til dato						2023		Δ	
		(Budget)	1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget		
					(Forecast)	(Forecast)				
Lejeindtægter - bolig	754	1.110	464	291	268	268	1.289	1.927	2.220	
Lejeindtægter - erhverv	102	114	53	49	42	42	187	209	181	
Lejeindtægter - anden	19	35	12	7	7	7	33	54	70	
Lejeindtægter	876	1.260	528	347	317	317	1.509	2.190	-31%	2.471
Vedligehold	-76	-71	-27	-49	-29	-24	-128	-124	-190	
Ejendomsskatter og forsikring	-43	-40	-21	-21	-16	-13	-72	-69	-84	
Andre ejendomsomkostninger	-1	-2	-1	-1	-1	-1	-3	-3	-3	
Forbrugsudgifter	-104	-72	-16	-88	-29	-24	-157	-125	-114	
Vicevært, renholdelse m.v.	-29	-30	-13	-16	-12	-10	-52	-52	-58	
Tab på lejedebitorer	0	0	0	0	0	0	0	0	-2	
Hensat til tab på lejedebitorer	0	-2	0	0	-1	-1	-2	-4	0	
Inkasso- og advokat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Administrator	-68	-101	-41	-27	-60	-60	-188	-175	-196	
Gebyrer og div omk.	-21	-2	-13	-8	-1	-1	-23	-4	2	
Driftsomk.	-343	-321	-133	-210	-148	-134	-624	-557	12%	-644
Nettolejeindtægter	533	939	395	138	169	183	885	1.633	-46%	1.826
i % af investeringsejendomme	0,9%	1,6%	0,7%	0,2%	0,3%	0,3%	1,5%	2,8%		3,7%
Management fee	-75	-72	-40	-35	-34	-30	-139	-138	-126	
Rejser i Polen	0	-6	0	0	-3	-3	-6	-12	-2	
Regnskab og revision	-85	-53	-50	-36	-26	-26	-138	-105	-142	
Bestyrelse	-26	-29	-13	-13	-14	-14	-54	-57	-53	
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-49	-11	-26	-23	-6	-12	-67	-29	-160	
Administration	-235	-170	-129	-106	-83	-86	-405	-341	18%	-484
Resultat før finansielle poster	298	769	266	32	85	97	480	1.292	-63%	1.343
Renteindtægter, indlån	1	6	1	0	0	46	47	276	0	
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-193	-161	-102	-90	-47	0	-240	-162	-428	
Øvrige finansielle poster	-11	0	-11	0	0	0	-11	0	0	
Finansielle poster - netto	-203	-155	-113	-90	-47	46	-204	115	-278%	-428
Ordinært resultat	94	613	153	-58	38	143	276	1.407	-80%	914
i % af egenkapital	0,20%	1,31%	0,33%	-0,12%	0,08%	0,31%	0,59%	3,00%		2,39%
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	0	0	0	0	0	9.250	
Salg af lejligheder, salgssum - bogført værdi	-181	-72	-52	-129	-143	311	-13	-240	0	
Kursgevinst/ -tab v. førtidig indfrielse af gæld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Valutakursreguleringer, -gevinst/ -tab.	27	0	24	3	0	0	27	0	580	
Særlige poster i alt	-153	-72	-28	-126	-143	311	14	-240	-106%	9.830
Resultat før skat	-59	542	125	-184	-105	454	290	1.167	-75%	10.745
i % af egenkapital	-0,13%	1,15%	0,27%	-0,39%	-0,22%	0,97%	0,62%	2,49%		28,10%
Skat	-102	-108	-39	-63	21	-91	-172	-233	-2.065	
Periodens resultat	-161	433	86	-248	-84	363	118	934	-87%	8.680
i % af egenkapital	-0,34%	0,92%	0,18%	-0,53%	-0,18%	0,77%	0,25%	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

2. kvartal 2024

BALANCE

(PLN '000)

	År til dato						2023	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget (31/12)	(31/12)
AKTIVER		(Budget)			(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	-1.827	-8.704	0	-1.827	-7.748	-15.151	-26.113	0
Værdireg. til dagsværdi	0	0	0	0	0	0	0	9.250
Investeringsejendomme	56.473	49.596	58.300	56.473	50.552	43.149	32.187	58.300
Tilgodehavende leje	22	20	17	22	22	22	20	20
Hensat til tab på lejetilgodehavender	0	-1	0	0	-1	-2	-3	0
Lejetilgodehavender	22	19	17	22	21	20	17	20
Andre tilgodehavender	82	45	23	82	82	82	45	45
Periodeafgrænsningsposter	35	45	56	35	14	0	12	12
Andre tilgodehavender	117	90	80	117	96	82	57	56
Likvide beholdninger	840	2.987	286	840	1.372	8.850	20.793	979
Aktiver i alt	57.452	52.691	58.683	57.452	52.040	52.102	53.053	59.355

	År til dato						2023	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget (31/12)	(31/12)
PASSIVER		(Budget)		0	(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	-161	433	86	-161	-245	118	934	8.680
Egenkapital	46.751	47.346	46.999	46.751	46.668	47.031	47.846	46.913
Udskudt skat	4.682	3.954	4.864	4.682	4.094	3.528	2.134	4.864
Hensatte forpligtelser	4.682	3.954	4.864	4.682	4.094	3.528	2.134	4.864
Banklån	5.348	0	6.346	5.348	0	0	0	6.823
Langfristet gæld	5.348	0	6.346	5.348	0	0	0	6.823
Leverandører af varer og tjenesteydelser	94	74	130	94	94	94	74	149
Selskabsskat	354	1.142	173	354	963	1.278	2.875	331
Varmeregnskaber	0	0	-15	0	25	0	0	0
Deposita og forudbetalt leje	115	174	181	115	90	64	123	275
Anden gæld	106	1	4	106	106	106	1	1
Kortfristet gæld	670	1.391	474	670	1.278	1.542	3.072	755
Passiver i alt	57.452	52.691	58.683	57.452	52.040	52.102	53.053	59.355

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	46.751	46.999	46.751	46.668	47.031	46.913
Hens. til performance fee af værdireguleringer	-1.720	-1.791	-1.720	-1.488	-1.264	-1.791
Skatteeffekt på 19,00% heraf	327	340	327	283	240	340
	45.358	45.548	45.358	45.462	46.007	45.462

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie (PLN)	52.530	52.808	52.530	52.435	52.844	52.711
Vejledende aktiekurs pr. aktie (PLN)*	50.964	51.177	50.964	51.081	51.693	51.081
Vejledende aktiekurs pr. aktie (DKK)*	88.204	88.460	88.204	88.407	89.465	87.731
Loan to Value**	9%	11%	9%	0%	0%	15%
Nationalbankens valutakurs ultimo (PLN/ DKK)		172,85	173,07	173,07	173,07	171,75

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

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