

Core German Residential II Kommanditaktieselskab

Regnskabsrapport for året 2024

For en uddybende beskrivelse henvises til beretningen i årsrapporten. Her er kun gengivet nogle korte kommentarer til regnskabsrapporten.

Resultat af ordinær drift

Det ordinære resultat i 2024 blev et overskud på 4,4 mio. EUR, hvilket er 1,6 mio. EUR lavere end budgettet.

Lejeindtægterne før bidrag til Nebenkosten udgjorde 20,6 mio. EUR, hvilket er 0,5 mio. EUR højere end i budgettet.

Afvigelsen i nettoglejendtgæfter er primært henset til enkelte større uforudsete vedligeholdelsesprojekter.

Administrationsomkostningerne udgør 2,4 mio. EUR hvilket er 0,2 mio. højere end i budgettet. Nettorenteudgifterne udgør 8,6 mio. EUR, hvilket er 0,9 mio. EUR højere end budget.

Køb, salg og værdiregulering af ejendomme i 2024

Der er solgt tre lejligheder i 2024. Én i Alsterdorfer/Lattenkamp og én i Woltmanstr. 20, begge i Hamborg og én i Wormser Str. 43 i Köln.

Der er solgt 12 ejendomme, heraf 4 ejendomme i 4. kvartal. Alle solgt til bogførte værdier eller lidt over.

Dagsværdireguleringerne af ejendommene blev i 2024 positive med 3,3 mio. EUR, svarende til 0,7%

Resultat år til dato.

Resultat efter skat for 2024 er 6,2 mio. EUR.

Udvikling i egenkapital

Egenkapitalen er påvirket positivt af periodens driftsresultat, men negativt af kursudviklingen på renteaftdækningerne.

Egenkapitalen udgør 232,6 mio. EUR ultimo perioden.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Den vejledende aktiekurs (fair value) kan herefter opgøres til 25.522 EUR (190.395 DKK) pr. 31. december 2024. Dermed kan nettoafkastet for perioden opgøres til +2,3%.

Ordinært resultat

	Regnskab 2024	Budget 2024	Regnskab 2023
I % af egenkapital primo året	1,6%	2,2%	2,2%

Lejetomgang

	31. december 2024	31. december 2023
Tomgang i antal lejemaal i % af samlet antal	2,0%	1,5%
Beregnet tab ved tomgang i % af lejeindtægterne	2,0%	1,5%

Urealiseret swapgevinst/tab i EUR (renteafdækn.)

	31. december 2024	31. december 2023
Urealiseret gevinst	0,0 mio.	0,4 mio.
Urealiseret tab	- 1,2 mio.	-0,2 mio.

Gevinst/tab 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. december 2024	Ultimo 2023
Vejledende aktiekurs*	25.522 EUR (190.395 DKK)	24.994 EUR (186.275 DKK)
Samlet afkast % p.a.	2,3%	-11,5%

*Som omtalt i årsrapporten for 2024, er der verserende skattesager.

Budget for 2025

Der forventes et ordinært resultat før skat og værdireguleringer på 6,1 mio. EUR for 2025.

Gevinst/tab fra frasalg af ejendomme og ejerlejligheder samt dagsværdiværdiregulering forventes at udgøre 8,0 mio. EUR, under forudsætning af de budgetterede lejestigninger og uændrede afkastkrav.

Ledelsen forventer på den baggrund, at resultatet før skat stiger til et niveau omkring EUR 14 mio., svarende til knap 6,0% af egenkapitalen.

Der er i 2024 notarberigtiget salg af ejendomme og ejerlejligheder for 42,3 mio. EUR, hvoraf ejendomme for 27,2 mio. EUR er overdraget i 2024. De resterende ejendomme med en salgsværdi på 15 mio. EUR overdrages i 2025. Den midlertidig kredit i forbindelse med exit-vinduet blev indfriet ultimo januar 2025.

Det forventes, at der skal sælges for yderligere 100 – 110 mio. EUR i 2025 for at skaffe den fornødne likviditet til at reducere belåningsgraden (LTV) til under 30%, som er målsætningen.

Core German Residential II

4. kvartal 2024

RESULTATOPGØRELSE (EUR '000)	År til dato						2023			
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget	Δ	
		(Budget)								
Lejeindtægter - bolig	16.954	16.583	4.285	4.279	4.237	4.154	16.954	16.583		16.895
Lejeindtægter - erhverv	3.123	2.955	798	808	732	786	3.123	2.955		3.093
Lejeindtægter - anden	566	590	167	140	130	129	566	590		592
Lejeindtægter før bidrag til 'Nebenkosten'	20.644	20.127	5.250	5.226	5.099	5.069	20.644	20.127	3%	20.580
Bidrag til 'Nebenkosten'	7.004	7.243	1.353	2.522	1.754	1.374	7.004	7.243		7.446
Lejeindtægter (brutto)	27.647	27.370	6.602	7.748	6.853	6.443	27.647	27.370	1%	28.026
Vedligehold	-3.136	-2.410	-692	-823	-982	-639	-3.136	-2.410		-2.467
Fællesomkostninger - 'Nebenkosten'	-7.175	-7.443	-1.403	-2.572	-1.804	-1.396	-7.175	-7.443		-7.805
Tab på lejedebitorer	-181	0	-22	-2	-49	-107	-181	0		-74
Hensat til tab på lejedebitorer	-159	-120	-16	-93	28	-78	-159	-120		-60
Inkasso- og advokat	-65	-70	-17	-15	-14	-19	-65	-70		-89
Lokal tysk adm.	-1.312	-1.214	-296	-300	-263	-453	-1.312	-1.214		-1.170
Gebyrer og div omk.	-172	-40	-37	-56	-55	-25	-172	-40		-69
Driftsomk.	-12.200	-11.296	-2.483	-3.861	-3.139	-2.717	-12.200	-11.296	8%	-11.734
Nettolejeindtægter	15.447	16.074	4.119	3.887	3.714	3.727	15.447	16.074	-4%	16.291
Management fee	-1.957	-1.880	-493	-495	-492	-477	-1.957	-1.880		-2.119
Rejser i Tyskland	-17	-56	-4	-5	-4	-4	-17	-56		-34
Regnskab og revision	-247	-113	-83	-38	-41	-85	-247	-113		-160
Bestyrelse	-53	-55	-13	-13	-13	-13	-53	-55		-52
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-144	-133	-6	-39	-82	-16	-144	-133		-257
Administration	-2.418	-2.236	-600	-591	-633	-595	-2.418	-2.236	8%	-2.623
Resultat før finansielle poster	13.029	13.838	3.520	3.297	3.081	3.132	13.029	13.838	-6%	13.668
Renteindtægter, indlån	14	-8	18	1	-5	0	14	-8		52
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-10.033	-9.374	-2.341	-2.800	-2.521	-2.371	-10.033	-9.374		-7.455
Renteudgifter, støttede lån	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Renteswap, renter modtaget	4.881	4.897	1.116	1.328	1.290	1.147	4.881	4.897		1.841
Renteswap, renter betalt	-3.469	-3.399	-746	-901	-919	-904	-3.469	-3.399		-1.434
Øvrige finansielle poster	-28	0	-14	0	0	-14	-28	0		-70
Finansielle poster - netto	-8.635	-7.884	-1.967	-2.371	-2.155	-2.142	-8.635	-7.884	10%	-7.065
Ordinært resultat	4.394	5.954	1.553	925	926	990	4.394	5.954	-26%	6.603
i % af egenkapital	1,63%	2,21%	0,58%	0,34%	0,34%	0,37%	1,63%	2,21%		2,16%
Ejendomme, værdireguleringer	3.303	0	0	0	0	3.303	3.303	0		-47.516
Salg af lejligheder, salgssum - bogført værdi	155	1.170	-45	-23	96	126	155	1.170		-3
Salg af ejendomme, salgssum - bogført værdi	307	-450	-45	141	216	-5	307	-450		0
Management fee ifm. salg	-168	0	-27	-32	-46	-64	-168	0		-15
Valutakursreguleringer, -gevinst/ -tab.	41	0	0	41	0	0	41	0		-1
Særlige poster i alt	3.638	720	-116	128	267	3.359	3.638	720	405%	-47.534
Resultat før skat	8.032	6.674	1.436	1.054	1.193	4.349	8.032	6.674	20%	-40.931
i % af egenkapital	2,98%	2,48%	0,53%	0,39%	0,44%	1,61%	2,98%	2,48%		-13,42%
Skat	-1.854	-1.056	-227	-181	-189	-1.257	-1.854	-1.056		6.009
Periodens resultat	6.177	5.618	1.209	873	1.004	3.091	6.177	5.618	10%	-34.923
i % af egenkapital	2,29%	2,08%	0,45%	0,32%	0,37%	1,15%	2,29%	2,08%		-11,45%

Core German Residential II

4. kvartal 2024

BALANCE (EUR '000)	År til dato		2024				2023	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget (31/12)	(31/12)
AKTIVER		(Budget)						
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	3.219	4.712	179	1.117	1.980	3.219	4.712	5.669
Afgange, bogført værdi	-26.712	-49.800	-477	-11.574	-18.974	-26.712	-49.800	-47.974
Værdireg. til dagsværdi	3.303	0	0	0	0	3.303	0	0
Investeringsejendomme	474.990	450.092	494.882	484.722	478.186	474.990	450.092	495.180
Tilgodehavende leje	978	871	745	854	773	978	871	871
Tilgodehavende 'Nebenkosten'	261	582	-250	499	435	261	582	328
Tilgodehavende 'Nebenkosten' - tidl. år	48	-357	6	-76	16	48	-357	-76
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-455	-417	-313	-406	-378	-455	-417	-297
Lejetilgodehavender	831	680	188	872	846	831	680	827
Renteswap, markedsværdi	0	0	766	939	180	0	0	405
Andre tilgodehavender	129	87	88	93	93	129	87	87
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	280	2.036	673	673	494	280	2.036	673
Periodeafgrænsningsposter	364	96	188	173	217	364	96	96
Andre tilgodehavender	774	2.220	1.715	1.879	985	774	2.220	1.261
Likvide beholdninger	276	278	6.427	3.095	357	276	278	4.415
Aktiver i alt	476.871	453.270	503.212	490.568	480.374	476.871	453.270	501.683

PASSIVER	År til dato		2024				2023	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget (31/12)	(31/12)
PASSIVER		(Budget)						
Kommanditiekapital	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	6.177	5.618	1.209	2.082	3.086	6.177	5.618	-34.923
Værdireg. mv. renteswap	-1.320	-52	538	730	-1.089	-1.320	-52	-733
Skat af dagsværdireguleringer	209	8	-85	-116	172	209	8	116
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0	0	0	0
Køb af egne aktier	-42.001	-42.296	-24.078	-42.001	-42.001	-42.001	-42.296	0
Egenkapital	232.637	232.850	247.156	230.267	229.740	232.637	232.850	269.572
Udskudt skat	43.299	40.912	43.621	43.621	43.621	43.299	40.912	43.621
Hensatte forpligtelser	43.299	40.912	43.621	43.621	43.621	43.299	40.912	43.621
Ansvarlige lån fra komplementarer	17	17	17	17	17	17	17	17
Realkreditlån	185.477	167.467	185.467	185.467	185.467	185.477	167.467	185.467
Banklån	0	1.424	1.467	1.450	1.427	0	1.424	1.484
Langfristet gæld	185.494	168.908	186.951	186.934	186.911	185.494	168.908	186.968
Bankkreditter	11.804	5.500	24.161	28.177	17.479	11.804	5.500	0
Renteswap, markedsværdi	1.157	0	13	0	1.076	1.157	0	195
Leverandører af varer og tjenesteydelser	367	333	205	228	211	367	333	333
Selskabsskat	916	3.774	312	524	460	916	3.774	0
Deposita og forudbetalt leje	995	872	700	774	854	995	872	872
Anden gæld	202	121	94	43	21	202	121	121
Kortfristet gæld	15.441	10.600	25.485	29.746	20.102	15.441	10.600	1.522
Passiver i alt	476.871	453.270	503.212	490.568	480.374	476.871	453.270	501.683

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	232.637	247.156	230.267	229.740	232.637	269.572
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-219	-96	-658	-289	-219	-50
Skatteeffekt på 15,825% heraf	35	15	104	46	35	8
	232.453	247.075	229.713	229.497	232.353	269.530

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie (EUR)	25.553	25.166	25.293	25.235	25.553	24.997
Vejledende aktiekurs pr. aktie (EUR)*	25.522	25.158	25.232	25.208	25.522	24.994
Loan to Value**	42%	43%	45%	43%	42%	38%

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

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