

Core German Residential II Kommanditaktieselskab

Regnskabsrapport 1.-3. kvartal 2024

Resultat af ordinær drift

Det ordinære resultat i for 1.-3.kvt. blev et overskud på 3,4 mio. EUR, hvilket er 1,1 mio. EUR lavere end budgetteret.

Lejeindtægterne før bidrag til Nebenkosten udgjorde 15,6 mio. EUR, hvilket er som 0,2 mio. højere end budgetteret. Dette på trods af en øget tomgang ifm. frigørelse og renovering af lejligheder til ejerlejlighedssalg.

Afvigelsen i nettoglejndtægter er fortsat primært henset til enkelte større uforudsete vedligeholdelsesprojekter.

Administrationsomkostningerne udgør 1,8 mio. EUR hvilket er 0,1 mio. højere end budgettet. Nettorenteudgifterne udgør 6,5 mio. EUR, hvilket er 0,3 mio. EUR højere end budget.

Køb, salg og værdiregulering af ejendomme

Der er solgt to lejligheder år til dato. Én i Alsterdorfer/ Lattenkamp og én i Woltmanstr. 20, begge i Hamborg.

Der er solgt 8 hele ejendomme i året, heraf 4 ejendomme i 3. kvartal. Alle solgt til bogførte værdier eller lidt over.

Resultat år til dato.

Resultat efter skat for perioden kan opgøres til 3,1 mio. EUR.

Udvikling i egenkapital

Egenkapitalen er påvirket positivt af periodens driftsresultat samt negativt kursudviklingen på renteaf-dækningerne.

Egenkapitalen udgør herefter 229,7 mio. EUR ultimo perioden.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Den vejledende aktiekurs (fair value) kan herefter opgøres til 25.208 EUR (187.953 DKK) pr. 30. september 2024. Dermed kan nettoafkastet for perioden opgøres til +0,9%.

Forventninger til 2024

Der forventes et ordinært resultat før skat og værdireguleringer på 4,6 mio. EUR for 2024, hvilket er 1,3 mio. lavere end budgetteret.

Ordinært resultat

	Regnskab 2024	Budget 2024	Regnskab 2023
I % af egenkapital primo året	1,7%	2,2%	2,2%

Lejetomgang

	30. september 2024	Ultimo 2023
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	2,2%	1,5%
Beregnet tab ved tomgang i % af lejeindtægterne	2,2%	1,5%

Urealiseret swapgevinst/tab i EUR (renteafdækn.)

	30. september 2024	Ultimo 2023
Urealiseret gevinst	0,2 mio.	0,4 mio.
Urealiseret tab	- 1,1 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

	30. september 2024	Ultimo 2023
Vejledende aktiekurs*	25.208 EUR (187.953 DKK)	24.994 EUR (186.275 DKK)
Samlet afkast % p.a.	0,9%	-11,5%

*Som omtalt i årsrapporten for 2023, er der en verserende skatterevision vedr. den skattemæssige status på selskabets aktiviteter i Hamborg og Hannover. Skattemyndighederne har genoptaget sagen. På de centrale punkter forventer selskabets rådgiver at skattemyndighederne ikke har en god sag, men der forventes visse mindre efterreguleringer af skatten.

Valuaren NAI Apollo har i forbindelse med halvårsregnskabet bekræftet, at der ikke har været nogen værdireguleringer på ejendommene i forhold værdiansættelsen til årsrapporten pr. 31. december 2023. Det er forventningen, at dette ligeledes vil være gældende ved aflæggelse af årsregnskabet. Dermed forventes et samlet afkast på aktien for året i niveauet 0% til 2%.

Ejendomsselskabet forventer i 2024 at sælge ejendomme og ejerlejligheder for i alt ca. 33 mio. EUR. Heraf er 27,7 mio. EUR notaberigtiget til priser 2,1% over vurderingen. Herudover forventes i de kommende uger notaberigtiget ejendomme for yderligere 12,7 mio. EUR, hvoraf en andel bogføres i næste regnskabsår. Yderligere er der aftalt salg med igangværende due diligence af købere for 32,9 mio. EUR.

Provenuet fra frasalget af ejendomme anvendes til at nedbringe den midlertidige kreditfacilitet, som blev etableret til finansiering af aktietilbagekøbet i exit-vinduet. Frasalget vil også resultere i et faldt af belåningsprocenten. Målet er en LtV på 30%, som giver mulighed for en genoptagelse af udbyttebetalinger i selskabet.

Budget for 2025

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

Core German Residential II

3. kvartal 2024

RESULTATOPGØRELSE
(EUR '000)

	År til dato						2023		Δ
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget	
		(Budget)				(Forecast)			
Lejeindtægter - bolig	12.800	12.663	4.285	4.279	4.237	4.111	16.910	16.583	16.895
Lejeindtægter - erhverv	2.338	2.254	798	808	732	710	3.047	2.955	3.093
Lejeindtægter - anden	437	459	167	140	130	126	563	590	592
Lejeindtægter før bidrag til 'Nebenkosten'	15.575	15.376	5.250	5.226	5.099	4.946	20.521	20.127	2% 20.580
Bidrag til 'Nebenkosten'	5.629	5.472	1.353	2.522	1.754	1.732	7.361	7.243	7.446
Lejeindtægter (brutto)	21.204	20.848	6.602	7.748	6.853	6.678	27.882	27.370	2% 28.026
Vedligehold	-2.497	-1.840	-692	-823	-982	-614	-3.111	-2.410	-2.467
Fællesomkostninger - 'Nebenkosten'	-5.779	-5.622	-1.403	-2.572	-1.804	-1.782	-7.561	-7.443	-7.805
Tab på lejedebitorer	-73	0	-22	-2	-49	0	-73	0	-74
Hensat til tab på lejedebitorer	-81	-90	-16	-93	28	-30	-111	-120	-60
Inkasso- og advokat	-46	-53	-17	-15	-14	-18	-63	-70	-89
Lokal tysk adm.	-859	-782	-296	-300	-263	-431	-1.290	-1.214	-1.170
Gebyrer og div omk.	-148	-30	-37	-56	-55	-10	-158	-40	-69
Driftsomk.	-9.483	-8.417	-2.483	-3.861	-3.139	-2.884	-12.368	-11.296	9% -11.734
Nettolejeindtægter	11.720	12.431	4.119	3.887	3.714	3.794	15.514	16.074	-3% 16.291
Management fee	-1.480	-1.430	-493	-495	-492	-474	-1.954	-1.880	-2.119
Rejser i Tyskland	-14	-42	-4	-5	-4	-14	-28	-56	-34
Regnskab og revision	-162	-84	-83	-38	-41	-28	-190	-113	-160
Bestyrelse	-39	-41	-13	-13	-13	-14	-53	-55	-52
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-128	-100	-6	-39	-82	-33	-161	-133	-257
Administration	-1.823	-1.697	-600	-591	-633	-563	-2.386	-2.236	7% -2.623
Resultat før finansielle poster	9.897	10.734	3.520	3.297	3.081	3.231	13.128	13.838	-5% 13.668
Renteindtægter, indlån	14	-6	18	1	-5	-2	12	-8	52
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-7.662	-7.406	-2.341	-2.800	-2.521	-2.221	-9.884	-9.374	-7.455
Renteudgifter, støttede lån	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renteswap, renter modtaget	3.734	3.716	1.116	1.328	1.290	1.148	4.882	4.897	1.841
Renteswap, renter betalt	-2.566	-2.507	-746	-901	-919	-919	-3.485	-3.399	-1.434
Øvrige finansielle poster	-14	0	-14	0	0	0	-14	0	-70
Finansielle poster - netto	-6.493	-6.203	-1.967	-2.371	-2.155	-1.995	-8.488	-7.884	8% -7.065
Ordinært resultat	3.404	4.531	1.553	925	926	1.236	4.640	5.954	-22% 6.603
i % af egenkapital	1,26%	1,68%	0,58%	0,34%	0,34%	0,46%	1,72%	2,21%	2,16%
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	0	0	0	0	0	-47.516
Gevinst/tab ved salg af lejligheder	25	780	-47	-25	96	59	83	1.170	-18
Gevinst/tab ved salg af ejendomme	213	-450	-69	112	171	-68	145	-450	0
Valutakursreguleringer, -gevinst/ -tab.	41	0	0	41	0	0	41	0	-1
Særlige poster i alt	279	330	-116	128	267	-9	270	720	-63% -47.534
Resultat før skat	3.683	4.861	1.436	1.054	1.193	1.226	4.910	6.674	-26% -40.931
i % af egenkapital	1,37%	1,80%	0,53%	0,39%	0,44%	0,45%	1,82%	2,48%	-13,42%
Skat	-597	-769	-227	-181	-189	-194	-791	-1.056	6.009
Periodens resultat	3.086	4.092	1.209	873	1.004	1.032	4.119	5.618	-27% -34.923
i % af egenkapital	1,14%	1,52%	0,45%	0,32%	0,37%	0,38%	1,53%	2,08%	-11,45%

Core German Residential II

3. kvartal 2024

BALANCE (EUR '000)	År til dato						2023	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget (31/12)	(31/12)
AKTIVER		(Budget)				(Forecast)		
Investeringsejendomme - primo	495.180	495.180	495.180	495.180	495.180	495.180	495.180	537.485
Tilgange, anskaffelsessumme og omk.	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilgange, modernisering og ombygninger	1.980	3.534	179	1.117	1.980	3.998	4.712	5.669
Afgange, bogført værdi	-18.974	-48.200	-477	-11.574	-18.974	-32.799	-49.800	-184
Værdireg. til dagsværdi	0	0	0	0	0	0	0	-47.789
Investeringsejendomme	478.186	450.514	494.882	484.722	478.186	466.379	450.092	495.180
Tilgodehavende leje	773	871	745	854	773	773	871	871
Tilgodehavende 'Nebenkosten'	435	476	-250	499	435	248	582	328
Tilgodehavende 'Nebenkosten' - tidl. år	16	-97	6	-76	16	0	-357	-76
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-378	-387	-313	-406	-378	-408	-417	-297
Lejetilgodehavender	846	864	188	872	846	613	680	827
Renteswap, markedsværdi	180	101	766	939	180	0	0	405
Andre tilgodehavender	93	87	88	93	93	93	87	87
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	494	983	673	673	494	494	2.036	673
Periodeafgrænsningsposter	217	96	188	173	217	217	96	96
Andre tilgodehavender	985	1.268	1.715	1.879	985	805	2.220	1.261
Likvide beholdninger	357	375	6.427	3.095	357	23	278	4.415
Aktiver i alt	480.374	453.021	503.212	490.568	480.374	467.819	453.270	501.683

	År til dato						2023	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget (31/12)	(31/12)
PASSIVER		(Budget)				(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	3.086	4.092	1.209	2.082	3.086	4.119	5.618	-34.923
Værdireg. mv. renteswap	-1.089	-52	538	730	-1.089	-860	-52	-733
Skat af dagsværdireguleringer	172	8	-85	-116	172	136	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	229.740	231.324	247.156	230.267	229.740	230.965	232.850	269.572
Udskudt skat	43.621	40.912	43.621	43.621	43.621	41.670	40.912	43.621
Hensatte forpligtelser	43.621	40.912	43.621	43.621	43.621	41.670	40.912	43.621
Ansvarlige lån fra komplementarer	17	17	17	17	17	17	17	17
Realkreditlån	185.467	171.467	185.467	185.467	185.467	183.167	167.467	185.467
Banklån	1.427	1.439	1.467	1.450	1.427	1.412	1.424	1.484
Langfristet gæld	186.911	172.923	186.951	186.934	186.911	184.596	168.908	186.968
Bankkreditter	17.479	3.000	24.161	28.177	17.479	6.013	5.500	0
Renteswap, markedsværdi	1.076	49	13	0	1.076	848	0	195
Leverandører af varer og tjenesteydelser	211	333	205	228	211	211	333	333
Selskabsskat	460	3.487	312	524	460	2.641	3.774	0
Deposita og forudbetalt leje	854	872	700	774	854	854	872	872
Anden gæld	21	121	94	43	21	21	121	121
Kortfristet gæld	20.102	7.862	25.485	29.746	20.102	10.589	10.600	1.522
Passiver i alt	480.374	453.021	503.212	490.568	480.374	467.819	453.270	501.683

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	229.740	247.156	230.267	229.740	230.965	269.572
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-289	-96	-658	-289	-289	-50
Skatteeffekt på 15,825% heraf	46	15	104	46	46	8
	229.497	247.075	229.713	229.497	230.722	269.530

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie (EUR)	25.235	25.166	25.293	25.235	25.370	24.997
Vejledende aktiekurs pr. aktie (EUR)*	25.208	25.158	25.232	25.208	25.343	24.994
Loan to Value**	43%	43%	45%	43%	41%	38%

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

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