# Core German Residential II Kommanditaktieselskab

## Regnskabsrapport 1.-3. kvartal 2025

### Resultat af ordinær drift

Det ordinære resultat for 1. – 3. kvartal blev et overskud på 4,1 mio. EUR, hvilket er 0,8 mio. EUR lavere end budgetteret.

Lejeindtægterne før bidrag til Nebenkosten udgjorde 14,5 mio. EUR, hvilket er 0,2 mio. EUR mere end budgetteret, hvilket kan tilskrives at salgsprocessen af ejendomme er gået langsommere end budgetteret.

Nettolejeindtægten er 11,0 mio. EUR hvilket er 0,2 mio. EUR lavere end budgetteret, hvilket primært skyldes til enkelte større uforudsete vedligeholdelsesprojekter.

Administrationsomkostningerne udgør 1,9 mio. EUR, hvilket er højere end budgetteret, hvilket kan tilskrives højere rådgiverudgifter samt højere fee til Core Property som følge af større balancer end budgetteret.

Nettorenteudgifterne udgør 5,1 mio. EUR, hvilket er 0,5 mio. EUR højere end budgetteret.

### Køb, salg og værdiregulering af ejendomme i 2025

Der er solgt seks lejligheder i 1. til 3. kvartal.

Der er solgt 7 ejendomme, 5 i Hannover og to i Frankfurt. Alle solgt til omkring bogførte værdier. Der sælges de ejendomme, som ikke passer ind i en langsigtet strategi fremadrettet. Enkelte ejendomme fra "nederst" i bunken kan således blive solgt til under bogført værdi. Dette med henblik på at fremtidssikre porteføljen bedst muligt.

### Resultat og udvikling i egenkapital

Resultat efter skat er et overskud på 9,1 mio. EUR.

Egenkapitalen udgør 242,1 mio. EUR pr. 30. september 2025.

### Udvikling i vejledende aktiekurs

Den vejledende aktiekurs (fair value) kan herefter opgøres til 26.610 EUR (198.644 DKK) pr. 30. september 2025. Dermed kan nettoafkastet for perioden opgøres til 4,3% målt i DKK.

**Resultat**

| I % af egenkapital primo året | Forecast 2025 | Budget 2025 | Regnskab 2024 |
|---|---|---|---|
| Ordinært Resultat | 2,3% | 2,7% | 1,4% |
| Samlet resultat før skat | 6,6% | 6,1% | 2,6% |

**Vejledende aktiekurs og samlet afkast,**

| | 30. september 2025 | 31. december 2024 |
|---|---|---|
| **Kommanditaktieselskab** | | |
| Vejledende aktiekurs ultimo | 198.644 DKK | 190.395 DKK |
| Samlet afkast i % | 4,3% | 2,3% |

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

### Forventninger til 2025

Der forventes for 2025 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på ca. 5,4 mio. EUR, svarende til 2,3% af egenkapitalen.

Der forventes herudover med en værdiregulering af ejendomsporteføljen i niveauet 0-10 mio. EUR for hele året.

Dermed forventes et samlet resultat før skat i niveauet 15,4 mio. EUR, svarende til 2,3 - 6,6% af egenkapitalen.

### Budget 2026

Der budgetteres for 2026 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat i niveauet 6,4 mio. EUR, svarende til 2,6% af egenkapitalen.

Der budgetteres herudover med gevinster fra fortsat salg af ejerlejligheder og ejendomme, samt værdireguleringer af ejendomsporteføljen svarende til de forventende lejestigninger. De endelige værdireguleringer er behæftet med usikkerhed, og forventes at være i niveauet 4 – 6 mio. EUR, under antagelse af uændrede afkastkrav.

Det samlede resultat inkl. værdireguleringer før skat budgetteres dermed til ca.11,6 mio. EUR, svarende til 4,3% – 5,2% af egenkapitalen.

# Core German Residential II

3. kvartal 2025

| RESULTATOPGØRELSE (EUR '000) | År til dato | | | | | | | | | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 1. kvt. | 2. kvt. | 3. kvt. | 4. kvt. | I alt | Budget | Δ | |
| | | (Budget) | | | | (Forecast) | | | | |
| Lejeindtægter - bolig | 11.897 | 11.661 | 4.000 | 4.020 | 3.878 | 3.945 | **15.842** | 14.813 | | 16.954 |
| Lejeindtægter - erhverv | 2.222 | 2.254 | 782 | 721 | 719 | 723 | **2.945** | 2.876 | | 3.123 |
| Lejeindtægter - anden | 419 | 400 | 154 | 118 | 148 | 125 | **544** | 496 | | 566 |
| **Lejeindtægter før bidrag til 'Nebenkosten'** | **14.538** | **14.315** | **4.936** | **4.858** | **4.744** | **4.793** | **19.331** | **18.186** | 6% | **20.644** |
| Bidrag til 'Nebenkosten' | 4.882 | 5.206 | 1.525 | 1.742 | 1.614 | 1.577 | **6.459** | 6.229 | | 7.004 |
| **Lejeindtægter (brutto)** | **19.420** | **19.520** | **6.461** | **6.601** | **6.358** | **6.370** | **25.790** | **24.415** | 6% | **27.647** |
| Vedligehold | -2.173 | -2.084 | -819 | -658 | -696 | -718 | **-2.891** | -2.660 | | -3.136 |
| Fællesomkostninger - 'Nebenkosten' | -5.002 | -5.326 | -1.565 | -1.782 | -1.654 | -1.617 | **-6.619** | -6.389 | | -7.175 |
| Tab på lejedebitorer | -217 | 0 | -21 | -120 | -76 | 0 | **-217** | 0 | | -181 |
| Hensat til tab på lejedebitorer | -24 | -75 | -83 | 70 | -11 | -25 | **-49** | -100 | | -159 |
| Inkasso- og advokat | -137 | -45 | -49 | -41 | -47 | -45 | **-182** | -60 | | -65 |
| Lokal tysk adm. | -685 | -724 | -190 | -226 | -270 | -434 | **-1.119** | -1.108 | | -1.312 |
| Gebyrer og div omk. | -158 | -30 | -41 | -28 | -89 | -10 | **-168** | -40 | | -172 |
| **Driftsomk.** | **-8.397** | **-8.283** | **-2.768** | **-2.785** | **-2.843** | **-2.849** | **-11.245** | **-10.358** | 9% | **-12.200** |
| **Nettolejeindtægter** | **11.023** | **11.238** | **3.693** | **3.816** | **3.515** | **3.521** | **14.544** | **14.057** | **3%** | **15.447** |
| Management fee | -1.413 | -1.321 | -470 | -469 | -474 | -472 | **-1.885** | -1.685 | | -1.957 |
| Rejser i Tyskland | -20 | -42 | -6 | -8 | -6 | -14 | **-34** | -56 | | -17 |
| Regnskab og revision | -212 | -158 | -75 | -40 | -97 | -53 | **-264** | -210 | | -247 |
| Bestyrelse | -41 | -41 | -14 | -14 | -13 | -14 | **-54** | -55 | | -53 |
| Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv. | -180 | -110 | -45 | -47 | -87 | -34 | **-213** | -144 | | -144 |
| **Administration** | **-1.866** | **-1.671** | **-610** | **-578** | **-678** | **-585** | **-2.451** | **-2.149** | 14% | **-2.418** |
| **Resultat før finansielle poster** | **9.158** | **9.566** | **3.083** | **3.237** | **2.837** | **2.936** | **12.093** | **11.908** | **2%** | **13.029** |
| Renteindtægter, indlån | -8 | 12 | -3 | -2 | -4 | -2 | **-11** | 71 | | 14 |
| Renteudgifter, realkredit- og banklån | -4.716 | -4.022 | -1.784 | -1.548 | -1.384 | -1.416 | **-6.132** | -4.814 | | -10.033 |
| Renteswap, renter modtaget | 1.986 | 1.911 | 774 | 655 | 557 | 550 | **2.536** | 2.461 | | 4.881 |
| Renteswap, renter betalt | -2.317 | -2.541 | -777 | -766 | -774 | -774 | **-3.092** | -3.433 | | -3.469 |
| Øvrige finansielle poster | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | **0** | 0 | | -28 |
| **Finansielle poster - netto** | **-5.056** | **-4.640** | **-1.790** | **-1.660** | **-1.605** | **-1.643** | **-6.699** | **-5.714** | 17% | **-8.635** |
| **Ordinært resultat** | **4.102** | **4.927** | **1.293** | **1.577** | **1.232** | **1.293** | **5.394** | **6.193** | **-13%** | **4.394** |
| i % af egenkapital | 1,76% | 2,12% | 0,56% | 0,68% | 0,53% | 0,56% | 2,32% | 2,66% | | 1,44% |
| Ejendomme, værdireguleringer | 6.508 | 0 | 0 | 6.508 | 0 | 3.566 | **10.074** | 7.931 | | 3.303 |
| Salg af lejligheder, salgssum - bogført værdi | 241 | 420 | 166 | 92 | -17 | 78 | **319** | 720 | | 155 |
| Salg af ejendomme, salgssum - bogført værdi | -50 | 0 | -132 | 89 | -6 | -242 | **-292** | 0 | | 307 |
| Management fee ifm. salg | -45 | -526 | -33 | -2 | -10 | -80 | **-125** | -641 | | -168 |
| Valutakursreguleringer, -gevinst/ -tab. | -2 | 0 | -1 | -1 | 0 | 0 | **-2** | 0 | | 41 |
| **Særlige poster i alt** | **6.652** | **-106** | **0** | **6.685** | **-34** | **3.322** | **9.974** | **8.010** | 25% | **3.638** |
| **Resultat før skat** | **10.754** | **4.820** | **1.293** | **8.262** | **1.198** | **4.614** | **15.368** | **14.203** | **8%** | **8.032** |
| i % af egenkapital | 4,62% | 2,07% | 0,56% | 3,55% | 0,52% | 1,98% | 6,61% | 6,11% | | 2,63% |
| Skat | -1.701 | -763 | -205 | -1.309 | -187 | -730 | **-2.431** | -2.248 | | -1.854 |
| **Periodens resultat** | **9.053** | **4.058** | **1.088** | **6.953** | **1.011** | **3.884** | **12.937** | **11.956** | **8%** | **6.177** |
| i % af egenkapital | 3,89% | 1,74% | 0,47% | 2,99% | 0,43% | 1,67% | 5,56% | 5,14% | | 2,02% |

# Core German Residential II

3. kvartal 2025

| BALANCE (EUR '000) | År til dato | | | | | | | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 1. kvt. | 2. kvt. | 3. kvt. | 4. kvt. | Budget (31/12) | (31/12) |
| **AKTIVER** | | (Budget) | | | | (Forecast) | | |
| Investeringsejendomme - primo | 474.990 | 474.990 | 474.990 | 474.990 | 474.990 | 474.990 | 474.990 | 495.180 |
| Tilgange, anskaffelsessummer og omk. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tilgange, modernisering og ombygninger | 1.809 | 4.500 | 477 | 1.052 | 1.809 | 5.189 | 6.000 | 3.219 |
| Afgange, bogført værdi | -18.229 | -104.693 | -16.931 | -18.229 | -18.229 | -34.275 | -127.293 | -26.712 |
| Værdireg. til dagsværdi | 6.508 | 0 | 0 | 6.508 | 6.508 | 10.074 | 7.931 | 3.303 |
| **Investeringsejendomme** | **465.077** | **374.797** | **458.537** | **464.320** | **465.077** | **455.977** | **361.628** | **474.990** |
| Tilgodehavende leje | 908 | 903 | 991 | 936 | 908 | 908 | 878 | 978 |
| Tilgodehavende 'Nebenkosten' | 152 | 314 | -122 | 224 | 152 | 72 | 185 | 261 |
| Tilgodehavende 'Nebenkosten' - tidl. år | 662 | 86 | 214 | 451 | 662 | 112 | 36 | 48 |
| Hensat til tab på lejetilgodehavender | -480 | -530 | -539 | -469 | -480 | -505 | -555 | -455 |
| **Lejetilgodehavender** | **1.243** | **772** | **544** | **1.142** | **1.243** | **588** | **544** | **831** |
| Andre tilgodehavender | 138 | 129 | 129 | 138 | 138 | 138 | 129 | 129 |
| Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv | 361 | 0 | 361 | 361 | 361 | 0 | 0 | 280 |
| Periodeafgrænsningsposter | 768 | 364 | 322 | 596 | 768 | 768 | 364 | 364 |
| **Andre tilgodehavender** | **1.266** | **493** | **813** | **1.094** | **1.266** | **905** | **493** | **774** |
| **Likvide beholdninger** | **294** | **14.532** | **7.517** | **484** | **294** | **163** | **22.866** | **276** |
| **Aktiver i alt** | **467.880** | **390.594** | **467.411** | **467.040** | **467.880** | **457.634** | **385.531** | **476.871** |

| | År til dato | | | | | | | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 1. kvt. | 2. kvt. | 3. kvt. | 4. kvt. | 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 | 196.449 | 196.449 | 196.449 | 196.449 | 196.449 | 196.449 | 196.449 | 233.384 |
| Overført årets resultat og poster på EK | 9.053 | 4.058 | 1.081 | 8.042 | 9.053 | 12.937 | 11.956 | 6.177 |
| Værdireg. mv. renteswap | 457 | 342 | 113 | 51 | 457 | 457 | 218 | -1.320 |
| Skat af dagsværdireguleringer | -72 | -54 | -18 | -8 | -72 | 72 | -34 | 209 |
| Udbetalt udbytte | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Køb af egne aktier | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -42.001 |
| **Egenkapital** | **242.075** | **236.983** | **233.814** | **240.722** | **242.075** | **246.104** | **244.776** | **232.637** |
| Udskudt skat | 44.329 | 33.687 | 43.299 | 44.329 | 44.329 | 42.322 | 31.617 | 43.299 |
| **Hensatte forpligtelser** | **44.329** | **33.687** | **43.299** | **44.329** | **44.329** | **42.322** | **31.617** | **43.299** |
| Ansvarlige lån fra komplementarer | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 |
| Realkreditlån | 175.435 | 106.477 | 185.477 | 175.431 | 175.435 | 162.435 | 106.477 | 185.477 |
| **Langfristet gæld** | **175.452** | **106.494** | **185.494** | **175.448** | **175.452** | **162.452** | **106.494** | **185.494** |
| Bankkreditter | 2.613 | 0 | 975 | 3.273 | 2.613 | 977 | 0 | 11.804 |
| Renteswap, markedsværdi | 786 | 527 | 1.123 | 1.192 | 786 | 561 | 310 | 1.157 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 168 | 367 | 688 | 143 | 168 | 168 | 367 | 367 |
| Selskabsskat | 1.192 | 11.340 | 672 | 941 | 1.192 | 3.785 | 770 | 916 |
| Deposita og forudbetalt leje | 1.193 | 995 | 946 | 945 | 1.193 | 1.193 | 995 | 995 |
| Anden gæld | 72 | 202 | 401 | 47 | 72 | 72 | 202 | 202 |
| **Kortfristet gæld** | **6.024** | **13.431** | **4.805** | **6.541** | **6.024** | **6.756** | **2.644** | **15.441** |
| **Passiver i alt** | **467.880** | **390.594** | **467.411** | **467.040** | **467.880** | **457.634** | **385.531** | **476.871** |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **NET ASSET VALUE (Fair Value)** | | | | | | |
| Regnskabsmæssig egenkapital | 242.075 | 233.814 | 240.722 | 242.075 | 246.104 | 232.637 |
| Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld | 221 | -136 | 109 | 221 | 221 | -219 |
| Skatteeffekt på 15,825% heraf | -35 | 22 | -17 | -35 | -35 | 35 |
| | **242.262** | **233.699** | **240.814** | **242.262** | **246.190** | **232.453** |
| **NØGLETAL** | | | | | | |
| Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie (EUR) | 26.590 | 25.683 | 26.441 | 26.590 | 27.032 | 25.553 |
| Vejledende aktiekurs pr. aktie (EUR)* | 26.610 | 25.670 | 26.451 | 26.610 | 27.042 | 25.522 |
| Loan to Value** | 38% | 41% | 39% | 38% | 36% | 42% |

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

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