

# Core German Residential II Kommanditaktieselskab

## Regnskabsrapport 1. halvår 2024

### Resultat af ordinær drift

Det ordinære resultat i for 1. halvår blev et overskud på 2,5 mio. EUR, hvilket er 0,5 mio. EUR lavere end budgetteret.

Lejeindtægterne udgjorde 10,5 mio. EUR, hvilket er som budgetteret. Dette på trods af en øget tomgang ifm. frigørelse og renovering af lejligheder til ejerlejlighedssalg.

Afvigelsen i det ordinære resultat er primært henset til uforudsete vedligeholdelsesomkostninger, der ikke har været mulige at skubbe ud i tid.

Administrationsomkostningerne og nettorentudgifterne er som budgetteret, på hhv. 1,2 mio. EUR og 4,3 mio. EUR, hvilket også er som budgetteret.

### Køb, salg og værdiregulering af ejendomme

Der er solgt tre lejligheder i 1. halvår. To i ejendomme i Hamborg.

Der er endvidere solgt 4 hele ejendomme i 1. halvår. Petersstr. 2 og Schäfegasse 30 i Frankfurt samt Bachstr. 109-113 og Bozener Str. 83 i Mönchengladbach. Alle er solgt til bogførte værdier eller lidt over.

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.

### Resultat for 1. halvår

Resultat efter skat for 1. halvår kan opgøres til 2,1 mio. EUR.

### Udvikling i egenkapital

Egenkapitalen er påvirket positivt af periodens driftsresultat samt kursudviklingen på renteaftdækningerne. I takt med sidstnævnte udløber neutraliseres påvirkningen heraf.

I forbindelse med exit-vinduet er der tilbagekøbt aktier for 42,0 mio. EUR.

Egenkapitalen udgør herefter 230,3 mio. EUR ultimo halvåret.

### Udvikling i vejledende aktiekurs

Den vejledende aktiekurs (fair value) kan herefter opgøres til 25.232 EUR (188.168 DKK) pr. 30. juni 2024. Dermed kan nettoafkastet for 1. halvår opgøres til +1,0%.

### Forventninger til 2024

Der forventes et ordinært resultat før skat og

### Ordinært resultat

	Regnskab 2024	Budget 2024	Regnskab 2023
I % af egenkapital primo året	0,9%	2,2%	2,2%

### Lejetomgang

	30. juni 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 i EUR (renteafdækning)

	30. juni 2024	Ultimo 2023
Urealiseret nettogevinst	0,9 mio.	0,2 mio.

Gevinsten 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. juni 2024	Ultimo 2023
Vejledende aktiekurs*	25.232 EUR (188.168 DKK)	24.994 EUR (186.275 DKK)
Samlet afkast % p.a.	1,0%	-11,5%

\*Som omtalt i årsrapporten for 2023, er der en verserende skatterevision vedr. den skattemæssige status på selskabets aktiviteter i Hamborg og Hannover. Selskabets rådgivere vurderer, at sagen ikke vil give anledning til væsentlige forhold. Derfor forventer ledelsen ikke ændringer i den skat, der er indregnet.

værdireguleringer på 5,0 mio. EUR for 2024, hvilket er 1,0 mio. lavere end budgetteret.

Ejendomsselskabet forventer i 2024 at sælge ejendomme og ejerlejligheder for ca. 38 mio. EUR, heraf er medio august notaberigtiget salg for 21,5 mio. EUR til priser 2,4% over vurderingen. Herudover forventes i de kommende uger notaberigtige ejendomme for yderligere 9,3 mio. EUR.

Provenuet fra frasalget af ejendomme anvendes til at nedbringe den midlertidige kreditfacilitet, som etableret til finansiering af aktietilbagekøbet i exit-vinduet. Frasalget vil også resultere i et faldt af belåningsprocenten, idet exit-vinduet alene har et likviditetsbehov på 32,5 mio. EUR. Målet er en LtV på 30%, som giver mulighed for en genoptagelse af udbyttebetalinger i selskabet.

Rentefaldet i juli og august peger på øget likviditet i ejendomsmarkedet i de kommende måneder og dermed bedre mulighed for at sælge til priser over de bogførte værdier.

Der arbejdes fortsat på en markant forøgelse af antallet af ejendomme, hvori der frasælges ejerlejligheder, idet der i dag skønnes at kunne opnås priser, som er i størrelsesordenen +30% højere end de bogførte værdier. Disse frasalg får effekt fra medio 2025 og de følgende år.

## Core German Residential II

2. kvartal 2024

RESULTATOPGØRELSE (EUR '000)	År til dato						2023			
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget	Δ	
		(Budget)			(Forecast)	(Forecast)				
Lejeindtægter - bolig	8.563	8.583	4.285	4.279	4.136	3.977	16.677	16.583		16.895
Lejeindtægter - erhverv	1.605	1.527	798	808	782	754	3.142	2.955		3.093
Lejeindtægter - anden	307	324	167	140	135	130	571	590		592
<b>Lejeindtægter før bidrag til 'Nebenkosten'</b>	<b>10.476</b>	<b>10.434</b>	<b>5.250</b>	<b>5.226</b>	<b>5.053</b>	<b>4.861</b>	<b>20.390</b>	<b>20.127</b>	1%	<b>20.580</b>
Bidrag til 'Nebenkosten'	3.875	3.760	1.353	2.522	2.230	1.717	7.823	7.243		7.446
<b>Lejeindtægter (brutto)</b>	<b>14.351</b>	<b>14.194</b>	<b>6.602</b>	<b>7.748</b>	<b>7.284</b>	<b>6.579</b>	<b>28.213</b>	<b>27.370</b>	3%	<b>28.026</b>
Vedligehold	-1.515	-1.248	-692	-823	-627	-608	-2.750	-2.410		-2.467
Fællesomkostninger - 'Nebenkosten'	-3.975	-3.860	-1.403	-2.572	-2.280	-1.767	-8.023	-7.443		-7.805
Tab på lejedebitorer	-24	0	-22	-2	0	0	-24	0		-74
Hensat til tab på lejedebitorer	-109	-60	-16	-93	-30	-30	-169	-120		-60
Inkasso- og advokat	-32	-35	-17	-15	-18	-18	-67	-70		-89
Lokal tysk adm.	-596	-529	-296	-300	-253	-431	-1.281	-1.214		-1.170
Gebyrer og div omk.	-93	-20	-37	-56	-10	-10	-113	-40		-69
<b>Driftsomk.</b>	<b>-6.344</b>	<b>-5.752</b>	<b>-2.483</b>	<b>-3.861</b>	<b>-3.218</b>	<b>-2.865</b>	<b>-12.427</b>	<b>-11.296</b>	10%	<b>-11.734</b>
<b>Nettolejeindtægter</b>	<b>8.006</b>	<b>8.442</b>	<b>4.119</b>	<b>3.887</b>	<b>4.066</b>	<b>3.714</b>	<b>15.786</b>	<b>16.074</b>	-2%	<b>16.291</b>
Management fee	-988	-970	-493	-495	-483	-466	-1.937	-1.880		-2.119
Rejser i Tyskland	-9	-28	-4	-5	-14	-14	-37	-56		-34
Regnskab og revision	-121	-56	-83	-38	-28	-28	-177	-113		-160
Bestyrelse	-26	-27	-13	-13	-14	-14	-54	-55		-52
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-46	-66	-6	-39	-33	-33	-112	-133		-257
<b>Administration</b>	<b>-1.190</b>	<b>-1.148</b>	<b>-600</b>	<b>-591</b>	<b>-572</b>	<b>-555</b>	<b>-2.317</b>	<b>-2.236</b>	4%	<b>-2.623</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>6.816</b>	<b>7.294</b>	<b>3.520</b>	<b>3.297</b>	<b>3.494</b>	<b>3.159</b>	<b>13.469</b>	<b>13.838</b>	-3%	<b>13.668</b>
Renteindtægter, indlån	19	-4	18	1	-2	-2	15	-8		52
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-5.141	-5.089	-2.341	-2.800	-2.484	-2.167	-9.792	-9.374		-7.455
Renteudgifter, støttede lån	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Renteswap, renter modtaget	2.444	2.450	1.116	1.328	1.232	1.148	4.823	4.897		1.841
Renteswap, renter betalt	-1.647	-1.615	-746	-901	-919	-919	-3.485	-3.399		-1.434
Øvrige finansielle poster	-14	0	-14	0	0	0	-14	0		-70
<b>Finansielle poster - netto</b>	<b>-4.338</b>	<b>-4.258</b>	<b>-1.967</b>	<b>-2.371</b>	<b>-2.173</b>	<b>-1.940</b>	<b>-8.452</b>	<b>-7.884</b>	7%	<b>-7.065</b>
<b>Ordinært resultat</b>	<b>2.478</b>	<b>3.036</b>	<b>1.553</b>	<b>925</b>	<b>1.321</b>	<b>1.219</b>	<b>5.018</b>	<b>5.954</b>	-16%	<b>6.603</b>
i % af egenkapital	0,92%	1,13%	0,58%	0,34%	0,49%	0,45%	1,86%	2,21%		2,16%
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	0	0	0	0	0		-47.516
Salg af lejligheder, salgssum - bogført værdi	-71	390	-47	-25	79	0	8	1.170		-18
Salg af ejendomme, salgssum - bogført værdi	42	-275	-69	112	-51	-79	-88	-450		0
Valutakursreguleringer, -gevinst/ -tab.	41	0	0	41	0	0	41	0		-1
<b>Særlige poster i alt</b>	<b>12</b>	<b>115</b>	<b>-116</b>	<b>128</b>	<b>28</b>	<b>-79</b>	<b>-39</b>	<b>720</b>	-105%	<b>-47.534</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.490</b>	<b>3.151</b>	<b>1.436</b>	<b>1.054</b>	<b>1.349</b>	<b>1.140</b>	<b>4.979</b>	<b>6.674</b>	-25%	<b>-40.931</b>
i % af egenkapital	0,92%	1,17%	0,53%	0,39%	0,50%	0,42%	1,85%	2,48%		-13,42%
Skat	-408	-499	-227	-181	-213	-180	-802	-1.056		6.009
<b>Periodens resultat</b>	<b>2.082</b>	<b>2.652</b>	<b>1.209</b>	<b>873</b>	<b>1.136</b>	<b>959</b>	<b>4.177</b>	<b>5.618</b>	-26%	<b>-34.923</b>
i % af egenkapital	0,77%	0,98%	0,45%	0,32%	0,42%	0,36%	1,55%	2,08%		-11,45%

## Core German Residential II

2. kvartal 2024

BALANCE (EUR '000)	År til dato		2023				Budget (31/12)	2023 (31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
<b>AKTIVER</b>		(Budget)			(Forecast)	(Forecast)		
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	1.117	2.356	179	1.117	2.722	3.998	4.712	5.669
Afgange, bogført værdi	-11.574	-29.100	-477	-11.574	-22.038	-37.933	-49.800	-47.974
<b>Investeringsejendomme</b>	<b>484.722</b>	<b>468.436</b>	<b>494.882</b>	<b>484.722</b>	<b>475.864</b>	<b>461.245</b>	<b>450.092</b>	<b>495.180</b>
Tilgodehavende leje	854	871	745	854	854	854	871	871
Tilgodehavende 'Nebenkosten'	499	-55	-250	499	470	244	582	328
Tilgodehavende 'Nebenkosten' - tidl. år	-76	103	6	-76	-51	-26	-357	-76
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-406	-357	-313	-406	-436	-466	-417	-297
<b>Lejetilgodehavender</b>	<b>872</b>	<b>564</b>	<b>188</b>	<b>872</b>	<b>837</b>	<b>606</b>	<b>680</b>	<b>827</b>
Renteswap, markedsværdi	939	202	766	939	626	398	0	405
Andre tilgodehavender	93	87	88	93	93	93	87	87
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	673	-221	673	673	0	0	2.036	673
Periodeafgrænsningsposter	173	96	188	173	173	173	96	96
<b>Andre tilgodehavender</b>	<b>1.879</b>	<b>165</b>	<b>1.715</b>	<b>1.879</b>	<b>893</b>	<b>664</b>	<b>2.220</b>	<b>1.261</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>3.095</b>	<b>211</b>	<b>6.427</b>	<b>3.095</b>	<b>367</b>	<b>233</b>	<b>278</b>	<b>4.415</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>490.568</b>	<b>469.375</b>	<b>503.212</b>	<b>490.568</b>	<b>477.962</b>	<b>462.749</b>	<b>453.270</b>	<b>501.683</b>

PASSIVER	År til dato		2023				Budget (31/12)	2023 (31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
		(Budget)			(Forecast)	(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	2.082	2.652	1.209	2.082	3.218	4.177	5.618	-34.923
Værdireg. mv. renteswap	730	-52	538	730	730	730	-52	-733
Skat af dagsværdireguleringer	-116	8	-85	-116	-116	-116	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
<b>Egenkapital</b>	<b>230.267</b>	<b>229.885</b>	<b>247.156</b>	<b>230.267</b>	<b>231.403</b>	<b>232.362</b>	<b>232.850</b>	<b>269.572</b>
Udskudt skat	43.621	41.965	43.621	43.621	43.005	42.077	40.912	43.621
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>43.621</b>	<b>41.965</b>	<b>43.621</b>	<b>43.621</b>	<b>43.005</b>	<b>42.077</b>	<b>40.912</b>	<b>43.621</b>
Ansvarlige lån fra komplementarer	17	17	17	17	17	17	17	17
Realkreditlån	185.467	185.467	185.467	185.467	185.467	179.367	167.467	185.467
Banklån	1.450	1.454	1.467	1.450	1.435	1.419	1.424	1.484
<b>Langfristet gæld</b>	<b>186.934</b>	<b>186.938</b>	<b>186.951</b>	<b>186.934</b>	<b>186.918</b>	<b>180.803</b>	<b>168.908</b>	<b>186.968</b>
Bankkreditter	28.177	7.000	24.161	28.177	14.237	4.000	5.500	0
Renteswap, markedsværdi	0	98	13	0	0	0	0	195
Leverandører af varer og tjenesteydelser	228	333	205	228	228	228	333	333
Selskabsskat	524	2.163	312	524	1.353	2.461	3.774	0
Deposita og forudbetalt leje	774	872	700	774	774	774	872	872
Anden gæld	43	121	94	43	43	43	121	121
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>29.746</b>	<b>10.587</b>	<b>25.485</b>	<b>29.746</b>	<b>16.635</b>	<b>7.507</b>	<b>10.600</b>	<b>1.522</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>490.568</b>	<b>469.375</b>	<b>503.212</b>	<b>490.568</b>	<b>477.962</b>	<b>462.749</b>	<b>453.270</b>	<b>501.683</b>

## NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	230.267	247.156	230.267	231.403	232.362	269.572
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-658	-96	-658	-658	-658	-50
Skatteeffekt på 15,825% heraf	104	15	104	104	104	8
	<b>229.713</b>	<b>247.075</b>	<b>229.713</b>	<b>230.848</b>	<b>231.808</b>	<b>269.530</b>

## NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie (EUR)	25.293	25.166	25.293	25.418	25.523	24.997
Vejledende aktiekurs pr. aktie (EUR)*	25.232	25.158	25.232	25.357	25.462	24.994
Loan to Value**	45%	43%	45%	42%	40%	38%

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

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