

## Regnskabsrapport for 1.- 3. kvartal 2024

### Resultat af ordinær drift

Det ordinære resultat for perioden blev et overskud på 11.000 PLN, svarende til 0,02% af egenkapitalen, hvilket er 1,0 mio. PLN lavere end budgetteret.

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

Nettolejeindtægterne androg 0,7 mio. PLN, hvilket er 0,6 mio. PLN lavere end budgetteret, idet flere lejere fravalgte forlængelse af deres lejemål, grundet det forestående salg.

De samlede driftsomkostninger blev 509.000 PLN, hvilket er 59.000 PLN højere end budgetteret, grundet øget ejerandele af forbrugsudgifter i årets 2. kvartal drevet af tomgang.

Dermed blev resultatet før skat et underskud på -318.000 PLN, svarende til -0,68% af egenkapitalen. Det samlede afkast i DKK blev dog positivt, jf. nedenfor.

### Værdiregulering af ejendomme og lejlighedssalg

Der er i perioden solgt 11 lejligheder i ejendommen Szczesliwicka 41, som indgår i regnskabet. Salgene er sket til lidt over de bogførte værdier, hvilket dog ikke opvejer salgsomkostningerne, herunder mæglerhonorar og performancefee til Core Property. Bemærk, at ejendommene i 2023 blev opskrevet markant med 19%.

### Udvikling i valutakurs

Valutakursen på PLN er siden årsskiftet steget med 1,5%, hvilket har givet anledning til en mindre positiv valutakursregulering på 37.000 PLN vedrørende banklån optaget i EUR.

### Udvikling i vejledende aktiekurs

Den vejledende aktiekurs i DKK kan dermed opgøres til 88.738 DKK ultimo 3. kvartal. Dermed er det samlede afkast på aktierne for perioden 1,1%, hvoraf 1,5% af afkastet kan henføres til stigningen i PLN over for DKK.

### Forventninger til 2024

Der forventes for året et ordinært resultat på 0,1 mio. PLN, svarende til et afkast på 0,3% af egenkapitalen primo.

Selskabets lån i Ringkjøbing Landbobank er ultimo kvartalet nedbragt til 620.000 PLN og er efterfølgende indfriet fuldt ud i oktober.

Ejendommen Targowa 34 er i oktober overgået til salg, idet lånet i ejendommen er indfriet. Der er endnu ikke solgt ejerlejligheder i denne ejendom og der er derfor stor usikkerhed på de salgspriser, som mægleren har skønnet for denne ejendom.

### Ordinært resultat

	Realiseret 30/9	Budget 2024	Regnskab 2023
I % af egenkapital primo året	0,02%	3,0%	2,4%

### Salg og lejetomgang

	11/11 2024	Ultimo 2023
Solgte stk. (%)	14 (18%)	0 (0%)
Udlejede stk. (%)	38 (49%)	76 (97%)
Tomgang stk. (%)	26 (33%)	2 (3%)
<b>Sum stk. (%)</b>	<b>78 (100%)</b>	<b>78 (100%)</b>

### Valuta, vejledende aktiekurs og samlet afkast

	30/9 2024	Ultimo 2023
Valutakurs PLN/DKK	174,25	171,75
Vejledende aktiekurs i PLN	50.926	51.081
Vejledende aktiekurs i DKK	88.738	87.731
Samlet afkast % p.a. (målt i DKK)	1,1%	31,1%

### Budget 2025

Ejerlejlighedsmarkedet forventes i 2025 forsat præget af den usikkerhed, som blev skabt efter udløbet af den tidligere støtteordning for første gangs købere af lejligheder.

Der er udsigt til kraftig real vækst i Polen med 3,5% og forholdsvis høje inflation med 5% (IMF forecast). Derfor ventes renten ikke sænket før sent i 2025 fra det nuværende niveau på 5,75%. På trods af denne positive baggrund er markedet for ejerboliger pt. underdrejet grundet et højt udbud af nybyggeri og fraværet en ny støtteordning for førstegangskøbere.

Der budgetteres med et ordinært resultat 0,3 mio. PLN, svarende til et afkast på 0,7% af egenkapitalen. Der er budgetteret med frasalg af 32 lejligheder. Gevinsten (dog urealiseret) på ejerlejlighedssalget blev som bekendt taget i 2023 med en kraftig opskrivning af ejendommene.

Hertil kommer værdiregulering af ejendommene, realiseret gevinst/tab for de solgte ejerlejligheder og valutakursregulering.

Det samlede afkast på selskabets aktier er derfor behæftet med betydelig usikkerhed, grundet usikkerhed på både priser og salgsrytme af selskabets ejerlejligheder.

Der forventes udbetalt udbytte for 2024 i foråret 2025. Beløbet vil være stærkt påvirket af frasalgsrytmen.

## Core Poland Residential V

3. kvartal 2024

## RESULTATOPGØRELSE

(PLN '000)

	År til dato						2023		Δ
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget	
		(Budget)				(Forecast)			
Lejeindtægter - bolig	1.005	1.561	464	291	250	250	1.255	1.927	2.220
Lejeindtægter - erhverv	143	165	53	49	41	41	184	209	181
Lejeindtægter - anden	25	47	12	7	6	6	32	54	70
<b>Lejeindtægter</b>	<b>1.173</b>	<b>1.772</b>	<b>528</b>	<b>347</b>	<b>297</b>	<b>297</b>	<b>1.470</b>	<b>2.190</b>	<b>-33%</b>
Vedligehold	-108	-100	-27	-49	-32	-24	-132	-124	-190
Ejendomsskatter og forsikring	-76	-55	-21	-21	-33	-13	-89	-69	-84
Andre ejendomsomkostninger	-9	-3	-1	-1	-8	-1	-10	-3	-3
Forbrugsudgifter	-122	-101	-16	-88	-17	-24	-146	-125	-114
Vicevært, renholdelse m.v.	-39	-42	-13	-16	-9	-10	-49	-52	-58
Tab på lejedebitorer	-3	0	0	0	-3	0	-3	0	-2
Hensat til tab på lejedebitorer	0	-3	0	0	0	-1	-1	-4	0
Inkasso- og advokat	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Administrator	-134	-142	-41	-27	-66	-60	-194	-175	-196
Gebyrer og div omk.	-18	-3	-13	-8	3	-1	-19	-4	2
<b>Driftsomk.</b>	<b>-509</b>	<b>-450</b>	<b>-133</b>	<b>-210</b>	<b>-167</b>	<b>-134</b>	<b>-643</b>	<b>-557</b>	<b>15%</b>
<b>Nettolejeindtægter</b>	<b>664</b>	<b>1.322</b>	<b>395</b>	<b>138</b>	<b>131</b>	<b>164</b>	<b>827</b>	<b>1.633</b>	<b>-49%</b>
i % af investeringsejendomme	1,1%	2,3%	0,7%	0,2%	0,2%	0,3%	1,4%	2,8%	3,7%
Management fee	-111	-105	-40	-35	-36	-30	-141	-138	-126
Rejser i Polen	0	-9	0	0	0	-3	-3	-12	-2
Regnskab og revision	-133	-79	-50	-36	-48	-26	-159	-105	-142
Bestyrelse	-38	-43	-13	-13	-13	-14	-52	-57	-53
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-73	-17	-26	-23	-24	-12	-85	-29	-160
<b>Administration</b>	<b>-355</b>	<b>-252</b>	<b>-129</b>	<b>-106</b>	<b>-120</b>	<b>-86</b>	<b>-441</b>	<b>-341</b>	<b>29%</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>309</b>	<b>1.070</b>	<b>266</b>	<b>32</b>	<b>11</b>	<b>77</b>	<b>386</b>	<b>1.292</b>	<b>-70%</b>
Renteindtægter, indlån	1	91	1	0	0	42	43	276	0
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-259	-162	-102	-90	-66	-5	-264	-162	-428
Øvrige finansielle poster	-39	0	-11	0	-28	0	-39	0	0
<b>Finansielle poster - netto</b>	<b>-298</b>	<b>-71</b>	<b>-113</b>	<b>-90</b>	<b>-94</b>	<b>37</b>	<b>-261</b>	<b>115</b>	<b>-327%</b>
<b>Ordinært resultat</b>	<b>11</b>	<b>999</b>	<b>153</b>	<b>-58</b>	<b>-84</b>	<b>115</b>	<b>125</b>	<b>1.407</b>	<b>-91%</b>
i % af egenkapital	0,02%	2,13%	0,33%	-0,12%	-0,18%	0,24%	0,27%	3,00%	2,39%
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	0	0	0	0	0	9.250
Salg af lejligheder, salgssum - bogført værdi	-365	-143	-52	-129	-185	-128	-493	-240	0
Kursgevinst/ -tab v. førtidig indfrielse af gæld	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valutakursreguleringer, -gevinst/ -tab.	37	0	24	3	10	0	37	0	580
<b>Særlige poster i alt</b>	<b>-328</b>	<b>-143</b>	<b>-28</b>	<b>-126</b>	<b>-175</b>	<b>-128</b>	<b>-456</b>	<b>-240</b>	<b>90%</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-318</b>	<b>856</b>	<b>125</b>	<b>-184</b>	<b>-258</b>	<b>-13</b>	<b>-330</b>	<b>1.167</b>	<b>-128%</b>
i % af egenkapital	-0,68%	1,82%	0,27%	-0,39%	-0,55%	-0,03%	-0,70%	2,49%	28,10%
Skat	-14	-171	-39	-63	89	3	-11	-233	-2.065
<b>Periodens resultat</b>	<b>-331</b>	<b>685</b>	<b>86</b>	<b>-248</b>	<b>-170</b>	<b>-10</b>	<b>-342</b>	<b>934</b>	<b>-137%</b>
i % af egenkapital	-0,71%	1,46%	0,18%	-0,53%	-0,36%	-0,02%	-0,73%	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

3. kvartal 2024

## BALANCE

(PLN '000)

	År til dato						2023	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget (31/12)	(31/12)
<b>AKTIVER</b>		(Budget)				(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	-6.095	-17.409	0	-1.827	-6.095	-16.205	-26.113	0
Værdireg. til dagsværdi	0	0	0	0	0	0	0	9.250
<b>Investeringsejendomme</b>	<b>52.205</b>	<b>40.892</b>	<b>58.300</b>	<b>56.473</b>	<b>52.205</b>	<b>42.095</b>	<b>32.187</b>	<b>58.300</b>
Tilgodehavende leje	1	20	17	22	1	15	20	20
Hensat til tab på lejetilgodehavender	0	-2	0	0	0	-1	-3	0
<b>Lejetilgodehavender</b>	<b>1</b>	<b>18</b>	<b>17</b>	<b>22</b>	<b>1</b>	<b>14</b>	<b>17</b>	<b>20</b>
Andre tilgodehavender	46	45	23	82	46	46	45	45
Periodeafgrænsningsposter	29	29	56	35	29	15	12	12
<b>Andre tilgodehavender</b>	<b>75</b>	<b>73</b>	<b>80</b>	<b>117</b>	<b>75</b>	<b>61</b>	<b>57</b>	<b>56</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>469</b>	<b>11.997</b>	<b>286</b>	<b>840</b>	<b>469</b>	<b>9.780</b>	<b>20.793</b>	<b>979</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>52.750</b>	<b>52.980</b>	<b>58.683</b>	<b>57.452</b>	<b>52.750</b>	<b>51.950</b>	<b>53.053</b>	<b>59.355</b>

	År til dato						2023	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Budget (31/12)	(31/12)
<b>PASSIVER</b>		(Budget)		0		(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	-331	685	86	-161	-331	-342	934	8.680
<b>Egenkapital</b>	<b>46.582</b>	<b>47.598</b>	<b>46.999</b>	<b>46.751</b>	<b>46.582</b>	<b>46.571</b>	<b>47.846</b>	<b>46.913</b>
Udskudt skat	4.259	3.044	4.864	4.682	4.259	3.357	2.134	4.864
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>4.259</b>	<b>3.044</b>	<b>4.864</b>	<b>4.682</b>	<b>4.259</b>	<b>3.357</b>	<b>2.134</b>	<b>4.864</b>
Banklån	620	0	6.346	5.348	620	0	0	6.823
<b>Langfristet gæld</b>	<b>620</b>	<b>0</b>	<b>6.346</b>	<b>5.348</b>	<b>620</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.823</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	110	74	130	94	110	110	74	149
Selskabsskat	751	2.115	173	354	751	1.535	2.875	331
Varmeregnskaber	-5	0	-15	0	-5	-30	0	0
Deposita og forudbetalt leje	148	149	181	115	148	123	123	275
Anden gæld	285	1	4	106	285	285	1	1
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>1.290</b>	<b>2.338</b>	<b>474</b>	<b>670</b>	<b>1.290</b>	<b>2.023</b>	<b>3.072</b>	<b>755</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>52.750</b>	<b>52.980</b>	<b>58.683</b>	<b>57.452</b>	<b>52.750</b>	<b>51.950</b>	<b>53.053</b>	<b>59.355</b>

## NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	46.582	46.999	46.751	46.582	46.571	46.913
Hens. til performance fee af værdireguleringer	-1.553	-1.791	-1.720	-1.553	-1.139	-1.791
Skatteeffekt på 19,00% heraf	295	340	327	295	216	340
	<b>45.324</b>	<b>45.548</b>	<b>45.358</b>	<b>45.324</b>	<b>45.649</b>	<b>45.462</b>

## NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie (PLN)	52.339	52.808	52.530	52.339	52.327	52.711
Vejledende aktiekurs pr. aktie (PLN)*	50.926	51.177	50.964	50.926	51.291	51.081
Vejledende aktiekurs pr. aktie (DKK)*	88.738	88.460	88.204	88.738	89.374	87.731
Loan to Value**	1%	11%	9%	1%	0%	15%
Nationalbankens valutakurs ultimo (PLN/ DKK)		172,85	173,07	174,25	174,25	171,75

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

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