

Core German Residential II Kommanditaktieselskab

c/o Core Property Management P/S

Axeltorv 2N, 4., 1609 København V

CVR-nr. 31 05 15 17

Årsrapport for 2022



Dorotheenstrasse 1-3, Düsseldorf

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 28 / marts 2023

Dirigent
Peder Sehested Lund

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Koncernoversigt 5

Hoved- og nøgletal for koncernen 6

Beretning 8

Koncern – og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 18

Balance 31. december 19

Egenkapitalopgørelse 21

Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december 22

Noter til årsrapporten 23

Regnskabspraksis 34

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Core German Residential II Kommanditaktieselskab.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. februar 2023

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Bestyrelse

Ole Risager
formand

Leif Stidsen

Tina Tellefsen

Torbjørn Lange

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Core German Residential II Kommanditaktieselskab

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Core German Residential II Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit Revisors ansvar for revisionen af regnskabet. Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstem-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

melse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil af-dække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indfly-delse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderli-gere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revi-sionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation for-årsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vild-ledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshand-linger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effekti-viteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regn-skabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbun-det med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysnin-gerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forret-ningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvar-lige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklu-sion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 28. februar 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

Brian Rønne Nielsen
statsautoriseret revisor
mne33726

Selskabsoplysninger

Selskabet

Core German Residential II Kommanditaktieselskab
c/o Core Property Management P/S
Axeltorv 2N, 4.
1609 København V

Telefon: +45 33 18 84 40
E-mail: info@coreproperty.dk
Hjemmeside: www.coreproperty.dk

CVR-nr.: 31 05 15 17
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 15. regnskabsår
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Ole Risager, formand
Leif Stidsen
Tina Tellefsen
Torbjørn Lange

Direktion

Niels Lorentz Nielsen
John Bødker

Komplementar

Komplementarselskabet Core German Residential II ApS
c/o Core Property Management P/S
Axeltorv 2N, 4.
1609 København V

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Koncernoversigt

Moderselskab

Core German Residential II
Kommanditaktieselskab
København, Danmark
Nom. TDKK 269.600

Konsoliderede dattervirksomheder

100%

Core German Residential II
Hamburg ApS & Co. KG,
Hamborg, Tyskland

100%

Core German Residential II
Hannover ApS & Co. KG,
Hamborg, Tyskland

100%

Core German Residential II
Düsseldorf ApS & Co. KG,
Hamborg, Tyskland

100%

Core German Residential II
Mönchengladbach K/S,
København, Danmark

100%

Core German Residential II
Köln/Bonn ApS & Co. KG,
Hamborg, Tyskland

100%

Core German Residential II Frankfurt
ApS & Co. KG,
Hamborg, Tyskland

Hoved- og nøgletal for koncernen

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| Hovedtal i EUR 1.000 | | | | | |
| Resultatopgørelse | | | | | |
| Nettoomsætning | 27.395 | 25.770 | 26.155 | 25.265 | 23.026 |
| Resultat før finansielle poster (EBIT) | 12.959 | 12.731 | 13.191 | 13.109 | 12.216 |
| Finansielle nettoomkostninger | -2.877 | -2.927 | -3.380 | -3.391 | -3.596 |
| Resultat før dagsværdireguleringer (EBVAT) | 10.082 | 9.804 | 9.811 | 9.718 | 8.620 |
| Dagsværdireguleringer og gevinster/tab ved salg af investeringsejendomme | -15.328 | 41.637 | 35.297 | 13.476 | 28.420 |
| Resultat før skat | -5.246 | 51.441 | 45.108 | 23.194 | 37.040 |
| Skat af årets resultat | 833 | -9.045 | -7.363 | -3.692 | -5.781 |
| Årets resultat | -4.413 | 42.396 | 37.745 | 19.502 | 31.259 |
| Balance | | | | | |
| Investeringsejendomme | 537.485 | 550.001 | 506.742 | 496.897 | 467.642 |
| Dagsværdi af renteaftækningsaftaler | 696 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Likvider | 2.258 | 4.406 | 2.818 | 1.608 | 1.423 |
| Øvrige aktiver | 2.788 | 2.169 | 2.475 | 1.081 | 461 |
| Aktiver i alt | 543.227 | 556.576 | 512.035 | 499.586 | 469.526 |
| Egenkapital | 305.110 | 304.773 | 259.442 | 226.474 | 213.289 |
| Hensættelse til udskudt skat | 49.244 | 49.621 | 40.755 | 37.839 | 34.909 |
| Gæld til real- og kreditinstitutter | 187.550 | 194.963 | 197.293 | 222.162 | 207.702 |
| Dagsværdi af renteaftækningsaftaler | 0 | 5.417 | 8.891 | 9.197 | 7.583 |
| Øvrige gældsforpligtelser | 1.323 | 1.802 | 5.654 | 3.914 | 6.043 |
| Passiver i alt | 543.227 | 556.576 | 512.035 | 499.586 | 469.526 |

Hovedtal i DKK 1.000

| | | | | | |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Resultatopgørelse | | | | | |
| Nettoomsætning | 203.807 | 191.654 | 194.965 | 188.628 | 171.617 |
| Resultat før finansielle poster (EBIT) | 96.409 | 94.681 | 98.329 | 97.872 | 91.048 |
| Finansielle nettoomkostninger | -21.404 | -21.768 | -25.195 | -25.317 | -26.802 |
| Resultat før dagsværdireguleringer (EBVAT) | 75.006 | 72.913 | 73.133 | 72.554 | 64.246 |
| Dagsværdireguleringer og gevinster/tab ved salg af investeringsejendomme | -114.034 | 309.656 | 263.112 | 100.612 | 211.819 |
| Resultat før skat | -39.028 | 382.569 | 336.245 | 173.166 | 276.065 |
| Skat af årets resultat | 6.197 | -67.268 | -54.885 | -27.564 | -43.087 |
| Årets resultat | -32.831 | 315.301 | 281.360 | 145.602 | 232.979 |
| Balance | | | | | |
| Investeringsejendomme | 3.997.007 | 4.090.082 | 3.769.806 | 3.711.672 | 3.492.023 |
| Dagsværdi af rentedækningsaftaler | 5.176 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Likvider | 16.792 | 32.765 | 20.964 | 12.011 | 10.626 |
| Øvrige aktiver | 20.733 | 16.130 | 18.412 | 8.075 | 3.442 |
| Aktiver i alt | 4.039.708 | 4.138.977 | 3.809.182 | 3.731.758 | 3.506.091 |
| Egenkapital | 2.268.951 | 2.266.444 | 1.930.067 | 1.691.693 | 1.592.693 |
| Hensættelse til udskudt skat | 366.203 | 369.007 | 303.189 | 282.646 | 260.676 |
| Gæld til real- og kreditinstitutter | 1.394.716 | 1.449.842 | 1.467.722 | 1.659.483 | 1.550.973 |
| Negativ værdi af renteaftækningsaftaler | 0 | 40.284 | 66.143 | 68.699 | 56.625 |
| Øvrige gældsforpligtelser | 9.838 | 13.401 | 42.062 | 27.720 | 42.571 |
| Passiver i alt | 4.039.708 | 4.138.977 | 3.809.182 | 3.731.758 | 3.506.091 |

Hoved- og nøgletal for koncernen

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|--------|--------|---------|---------|---------|
| Hovedtal i EUR 1.000 | | | | | |
| Pengestrømme | | | | | |
| Pengestrømme fra: | | | | | |
| - indtjening | 9.539 | 9.226 | 9.198 | 9.072 | 8.303 |
| - driftsaktivitet (efter ændring i driftskapital) | 7.535 | 4.963 | 7.139 | 7.203 | 7.556 |
| - investering i materielle anlægsaktiver, netto | -2.813 | -1.622 | 25.452 | -15.780 | -12.192 |
| - finansieringsaktivitet | -6.870 | -1.753 | -31.381 | 8.762 | 3.085 |
| Årets forskydning i likvider | -2.148 | 1.588 | 1.210 | 185 | -1.551 |

Hovedtal i DKK 1.000

| | | | | | |
|---|---------|---------|----------|----------|---------|
| Pengestrømme | | | | | |
| Pengestrømme fra: | | | | | |
| - indtjening | 70.966 | 68.614 | 68.564 | 67.731 | 61.884 |
| - driftsaktivitet (efter ændring i driftskapital) | 56.057 | 36.910 | 53.216 | 53.777 | 56.316 |
| - investering i materielle anlægsaktiver, netto | -20.927 | -12.063 | 189.725 | -117.813 | -90.869 |
| - finansieringsaktivitet | -51.110 | -13.037 | -233.921 | 65.417 | 22.993 |
| Årets forskydning i likvider | -15.980 | 11.810 | 9.020 | 1.381 | -11.560 |

Nøgletal

Regnskabsrelaterede nøgletal

| | | | | | |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Bruttoresultat / investeringsejendomme | 2,8% | 3,0% | 3,3% | 3,4% | 3,5% |
| Gennemsnitlig finansieringsrente | 1,5% | 1,5% | 1,6% | 1,6% | 1,8% |
| EBVAT / gns. Egenkapital | 3,3% | 3,5% | 4,0% | 4,4% | 4,2% |
| Soliditetsgrad | 56,2% | 54,8% | 50,7% | 45,3% | 45,4% |
| Belåningsgrad ejendomme (LTV) | 34,9% | 35,4% | 38,9% | 44,7% | 44,4% |
| Belåningsgrad ejendomme (LTV inkl. renteafdrækning) | 34,9% | 36,4% | 40,7% | 46,6% | 46,0% |
| Forrentning af egenkapital | -1,4% | 15,0% | 15,5% | 8,9% | 15,4% |
| Årets resultat / investerede kapital | -6,1% | 58,5% | 52,2% | 27,0% | 43,2% |

Valutakurser

| | | | | | |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Ultimo kurs EUR | 7,4365 | 7,4365 | 7,4393 | 7,4697 | 7,4673 |
| Gennemsnitlig kurs EUR | 7,4396 | 7,4370 | 7,4542 | 7,4660 | 7,4532 |

Aktierelaterede nøgletal

| | | | | | |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| EBIT pr. aktie i DKK | 8.940 | 8.780 | 9.118 | 9.076 | 8.443 |
| EBVAT pr. aktie i DKK | 6.955 | 6.761 | 6.782 | 6.728 | 5.958 |
| Resultat pr. aktie i DKK | -3.044 | 29.238 | 26.091 | 13.502 | 21.604 |
| Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK | 210.400 | 210.167 | 178.975 | 156.871 | 147.690 |
| Net Asset Value pr. aktie i DKK | 210.519 | 209.882 | 178.636 | 156.974 | 148.074 |
| Foreslået udbytte pr. aktie i DKK | 0 | 0 | 0 | 3.500 | 3.500 |
| Afkast inkl. udbytte - opgjort på Net Asset Value | 0,3% | 17,5% | 16,0% | 8,4% | 16,6% |

Der henvises til definitioner af nøgletal i afsnittet om regnskabspraksis.

Net Asset Value pr. aktie i DKK er opgjort som egenkapital korrigeret for kursregulering af prioritetsgæld under hensyntagen til effekten på udskudt skat.

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Kommanditaktieselskabets væsentligste aktivitet er at investere i, udvikle og udleje fast ejendom i Tyskland, hovedsageligt til boligformål. Aktiviteten udøves gennem datterselskaber, og samlet benævnes koncernen under ét som "Ejendomsselskabet".

Udviklingen i året

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Året 2022 blev påvirket af den generelle økonomiske og finansielle uro, med stigende rente og inflation. Årets resultat er derfor påvirket af negative dagsværdireguleringer på investeringsejendommene. Under hensyntagen til, at der nu har været 12 år med positive dagsværdireguleringer, er den negative dagsværdiregulering ikke uventet.

Årets resultat blev EUR +4,4 mio. (DKK +32,8 mio.) mod EUR 42,4 mio. (DKK 315,3 mio.) i 2021. Dette års resultat forrentede dermed egenkapitalen med +1,4%.

Nettoomsætningen (inklusive bidrag til fællesomkostninger) udgør EUR 27,4 mio. mod EUR 25,8 mio. i 2021, hvilket svarer til en stigning på 6,3%. Stigningen i nettoomsætningen blev højere end forventet, idet stigningen i fællesomkostninger og forbrugsafgifter viderefaktureres til lejerne, og at de generelle lejestigninger blev højere end forventet. Nettolejeindtægterne før bidrag til fællesomkostninger udgør EUR 20,1 mio., hvilket er 3,0% højere end i 2021.

Resultat før dagsværdireguleringer (EBVAT) blev et overskud på EUR 10,1 mio. (DKK 75,0 mio.) mod EUR 9,8 mio. (DKK 72,9 mio.) i 2021. Der var i årsrapporten for 2021 opstillet en forventning om et resultat før dagsværdireguleringer på ca. EUR 9,9 mio. Resultat før dagsværdireguleringer er dermed lidt over det forventede, hvilket primært kan henføres til, at frasalget af ejendomme oprindeligt var forventet i 1. kvartal af 2022. Overskuddet fra disse ejendomme har mere end opvejet de højere finansieringsomkostninger som følge af de generelle rentestigninger.

Dagsværdireguleringerne af ejendommene blev negative med EUR 15,3 mio. i 2022, mod positive dagsværdireguleringer på EUR 41,6 mio. i 2021. Faldet i 2022 udgør 2,8% mod en stigning på 8,2% i 2021. Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til EUR 537 mio. (DKK 3.997 mio.) pr. 31. december 2022.

Som følge af rentestigningen i 2022 er dagsværdien af renteaftækningen (renteswaps) ændret fra et urealiseret tab på EUR 5,4 mio. til en urealiseret gevinst på EUR 0,7 mio. Denne positive værdiregulering af renteaftækningen er indregnet direkte i egenkapitalen.

Udviklingen i det tyske ejendomsmarked

Rentestigningen og den generelle økonomiske usikkerhed har resulteret i prisfald på investeringsejendomme. Det højere alternative afkast på rentefordringer har også kølnet de institutionelle investorers appetit på ejendomsinvesteringer. Usikkerheden om både den økonomiske udvikling og om hvornår inflationen normaliseres og toppen på centralbankernes styringsrenter er nået, har resulteret i et illikvidt ejendomsmarked med næsten ingen omsætning.

I Tyskland er befolkningen over en kort årrække vokset fra 84 til 86 mio. indbyggere, godt hjulpet af indvandring og flytningstilstrømning. Nybyggeriet forventes at falde til 200.000 boliger i 2023, hvor behovet er nærmere 400.000, så det strukturelle gap mellem udbud og efterspørgsel af boliger forøges. I 2022 steg byggeomkostninger med næsten 17%, og er siden 2017 steget med 40%, hvilket er en stor del af forklaringen på faldet i nybyggeriet. De høje byggeomkostninger har også presset kravet til lejeniveau ved førstegangsudlejning op mod 20 EUR/m² pr. måned, hvilket understøtter det opadgående pres på lejeniveauerne generelt.

Lejeniveauet ved genudlejninger er derfor steget markant i 2022, på trods af politiske tiltag for at begrænse lejestigningerne, og denne tendens vil også præge de kommende år. Bagsiden af medaljen er, at lejeromsætningen er faldet, og det derfor vil tage længere tid at løfte den gennemsnitlige leje i porteføljen.

Salg af ejerlejligheder i 2022

I 2022 er der solgt 4 ejerlejligheder i ejendommen Lattenkamp i Hamborg. Der er ved udgangen af 2022 solgt 71% af ejerlejlighederne i ejendommen. Lejlighederne sælges i takt med at lejerne fraflytter.

Beretning

Udvikling i tilgodehavender fra udlejning

Lejetilgodehavender (netto) andrager pr. 31. december 2022 EUR 0,7 mio. (2021: EUR 0,4 mio.). Heraf udgør tilgodehavendet hos lejerne for bidraget til fællesomkostninger (Nebenkosten) og forbrugsafgifter udgør EUR 0,4 mio. pr. 31. december 2022 mod en gæld på EUR 0,2 mio. pr. 31. december 2021.

Der er hensat EUR 0,3 mio. (2021: EUR 0,2 mio.) til imødegåelse af tab på lejetilgodehavender.

Ejerandele af fællesomkostninger og forbrugsafgifter (forskellen mellem bidrag fra lejer og de faktiske omkostninger) udgjorde EUR 0,3 mio. (2021: EUR 0,3 mio.). Denne andel afholdes af ejer (Ejendomsselskabet), dels på grund af tomgang og dels fordi nogle erhvervslejekontrakter f.eks. rummer klausuler om, at lejer fritages for deltagelse i dele af Nebenkosten, typisk grundskatter.

Moderniseringer, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

Der er i 2022 afholdt vedligeholdelsesomkostninger for EUR 2,6 mio. (2021: EUR 2,4 mio.) samt gennemført moderniseringer og forbedringer for EUR 4,6 mio. (2021: EUR 2,8 mio.), som er aktiveret på de enkelte ejendomme.

Hovedparten af de gennemførte moderniseringer og forbedringer vedrører lejlighedsrenoveringer i forbindelse med udskiftning af lejer. Der er i øvrigt kun gennemført mindre moderniseringsprojekter.

Driftsomkostninger

De samlede driftsomkostninger udgjorde EUR 11,7 mio. (2021: 10,5 mio.), hvoraf fællesomkostninger og forbrugsafgifter udgør EUR 7,6 mio. Vedligeholdelse udgjorde EUR 2,6 mio. Omkostninger til tyske administratorer var EUR 0,9 mio. Der er i året konstateret tab og hensat til tab på lejetilgodehavender på under EUR 0,1 mio. De resterende driftsomkostninger, som omfatter advokat, bankgebyrer, genudlejningsomkostninger og diverse, udgjorde EUR 0,6 mio.

Administrationsomkostninger

De samlede administrationsomkostninger udgjorde EUR 2,7 mio., hvoraf EUR 2,2 mio. er forvalterhonorar til Core Property Management.

Med virkning fra 1. januar 2021 er forvalteraftalen blevet ændret, således at det løbende forvalterhonorar nedsættes fra 0,5% p.a. til 0,4% p.a. (beregnet af den gennemsnitlige balance opgjort kvartalsvist). Dette har medført en besparelse på 0,6 mio. EUR.

De øvrige administrationsudgifter på EUR 0,5 mio. omfatter revision, regnskab, rejseomkostninger, eksterne valuarer og bestyrelseshonorar.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde EUR 50.000 (DKK 374.000). Bestyrelseshonorarerne for 2022 er reguleret med 3,0%.

Finansielle poster

De finansielle poster udgjorde i 2022 en samlet nettoomkostning på EUR 2,9 mio. (2021: EUR 2,9 mio.), hvoraf rentebetalinger på realkredit- og banklån m.v. udgjorde EUR 1,5 mio. (2021: EUR 0,6 mio.). Nettoomkostningerne på Ejendomsselskabets renteafdækning i form af renteswaps udgjorde EUR 1,3 mio. (2021: EUR 2,3 mio.). Den samlede gennemsnitlige finansieringsrente udgjorde 1,5% (2021: 1,5%).

Skat af årets resultat

Den aktuelle skat af årets resultat udgør EUR 0,4 mio. Den negative dagsværdiregulering af investeringsejendommene betyder, at den samlede (aktuelle og udskudte) skat af årets resultat udgør en indtægt på EUR 1,2 mio.

Ejendomsselskabet er part i en igangværende sag med de tyske skattemyndigheder vedrørende den skattemæssige status på koncernens aktiviteter i Hamburg og Hannover. Sagen er i 2023 trukket tilbage fra behandling i den lokale skattedomstol (Finanzgericht) af processuelle årsager. Under sagsbehandlingen er der afsagt en Højesteretsdom i en lignende sag, som er positiv for vurderingen af vores sag. Skattemyndighederne overvejer fortsat

Beretning

sagen, og vi afventer svar på, om skattemyndighederne vil forfølge sagen. Ejendomsselskabets rådgivere vurderer, at sagen med stor sandsynlighed vil blive vundet, hvis den bliver genoptaget. Det er derfor ledelsens vurdering, at sagen ikke medfører ændringer i den skat, der er indregnet i årsrapporten.

Skattesagen drejer sig om, hvorvidt selskabet ledes fra Danmark, eller om der er så store udviklingsaktiviteter i Tyskland, at ledelsens placering kan henføres dertil. Hvis det sidst nævnte er tilfældet, skal der også betales lokal tysk erhvervsskat, hvilket alt andet lige (afhængig af delstat) er ca. en fordobling af skattesatsen i Tyskland for de pågældende år og de pågældende datterselskaber.

Ejendomsselskabet er derudover underlagt forskellige igangværende skatterevisioner, som primært vedrører fordelingen af omkostninger imellem tyske og danske indkomstopgørelser. Uanset, at det er ledelsens vurdering, at indkomstopgørelserne er foretaget korrekt, har Ejendomsselskabet valgt at hensætte EUR 0,9 mio. til imødegåelse af eventuelle skatteforhøjelser i Tyskland.

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra Ejendomsselskabets ordinære driftsaktivitet udgør EUR 8,2 mio. (2021: EUR 9,5 mio.) Faldet kan primært tilskrives, at der er afholdt fællesomkostninger og varme for lejerne, som først opkræves hos lejerne senere i forbindelse med opgørelse af fællesregnskaberne. Desuden forventes det, at aconto opkrævningerne fra gasselskaberne for gas til opvarmning har været højere end det faktiske forbrug, hvilket betyder, at der kan imødeses tilbagebetalinger.

Likviditeten fra investeringsaktiviteterne var negativ med EUR 2,8 mio. Der er solgt lejligheder for EUR 1,82 mio., og der er investeret i forbedringer i ejendomsporteføljen for i alt EUR 4,6 mio.

Der er i regnskabsåret indfriet gæld til realkreditinstitutter for EUR 6,9 mio.

Totalt er likviditeten forringet med EUR 2,2 mio. i 2022, således at likvide beholdninger andrager EUR 2,3 mio. pr. 31. december 2022.

Særlige finansielle risici

Afdækning af renterisiko

Fremmedkapitalfinansieringen af Ejendomsselskabets ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, som er variable Euribor 3-måneders obligationslån.

Den samlede renteafdækning består pr. 31. december 2022 af renteswaps for EUR 40 mio., svarende til 22% af Ejendomsselskabets variable Euribor-lån. Renteafdækningen via renteswap sker til en fast rente ekskl. bidrag på 2,3% gældende for en periode på 2,4 år.

Pr. 31. marts 2022 blev renteswaps for EUR 60 mio. lukket før tid med et tab på EUR 0,1 mio. Lukningen skete på det tidspunkt, hvor de pågældende renteswaps kunne lukkes uden betaling, og hvor der var forventning om uændrede renter. Imidlertid er der under hensyntagen til den fortsatte rentestigning i 2. halvår indgået en ny renteswap på 15 mio. EUR med en fastrente på 2,66% i 3 år.

Den urealiserede gevinst på Ejendomsselskabets renteafdækning udgjorde pr. 31. december 2022 EUR 0,7 mio. (2021: Negativ med EUR 5,4 mio.). Rentestigningen i 2022 har betydet, at dagsværdi af renteswap er ændret fra at være negativ til at være positiv.

I henhold til regnskabspraksis værdireguleres disse renteswaps via egenkapitalen. Det urealiserede kursgevinst på renteswaps tilbageføres i takt med, at restløbetiden mindskes.

Valutarisiko

Ejendomsselskabet aktiviteter er i EUR, hvorfor der ikke er nogen valutarisiko for koncernen, idet både aktiver og passiver er i EUR. Dette betyder dog, at der for danske aktionærer er en valutarisiko på egenkapitalen overfor danske kroner.

Beretning

Vurdering af investeringsejendomme

Investeringsejendommene er værdiansat ud fra en uafhængig ekstern valuarvurdering, der i lighed med tidligere år er gennemført af NAI apollo valuation & research GmbH ("NAI apollo"), Frankfurt am Main. Værdiansættelsen er foretaget i overensstemmelse med definitionen i den Internationale Regnskabsstandard om Investeringsejendomme, med henblik på at finde den pris, ejendommene kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængdevilkår på balancedagen.

NAI apollo har foretaget vurderingen af ejendommene ved brug af en Discounted Cash Flow-model.

Der er i 2022 investeret EUR 4,6 mio. i forbedringer og moderniseringer på ejendommene. Dermed er der i alt aktiveret forbedringer, moderniseringer, nybyggeri og tilbygninger for i alt EUR 70 mio. på ejendommene.

Valuarerne har vurderet den samlede ejendomsportefølje til EUR 537 mio., hvilket medfører en negativ værdiregulering i 2022 på EUR 15,5 mio. målt i forhold til ejendommens værdi ved årets begyndelse, aktiverede moderniseringer og med fradrag af solgte ejerlejligheder. Dette svarer til en negativ værdiregulering på 2,8%.

Ejendomsporteføljen er værdiansat til 26,4 gange den faktiske nettoleje (opgjort i oktober 2022). I 2021 var faktoren 28,1. Faldet i faktor er imidlertid blevet opvejet af en stigning i lejen på ca. 3,0%, hvorfor den samlede negative værdiregulering er blevet reduceret.

Dagsværdien pr. m² udlejningsareal udgør EUR 2.851 (2021: EUR 2.915), hvilket svarer til et fald på 2,2%.

Årets udvikling i investeringsejendomme fordelt på byer kan specificeres således:

Udviklingen i faktorerne for de enkelte byer fremgår nedenfor:

| | Faktor (Valuarvurdering/Aktuel nettoleje) | | Faktor (Valuarvurdering/ Potentiel markedsleje) | |
|---------------------|---|-------------|---|-------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Hamburg | 28,5 | 32,2 | 27,1 | 29,9 |
| Hannover | 23,4 | 23,5 | 21,7 | 21,1 |
| Düsseldorf | 28,6 | 29,6 | 25,5 | 26,3 |
| Mönchengladbach | 18,6 | 19,5 | 17,1 | 18,1 |
| Köln | 26,8 | 28,3 | 25,1 | 26,2 |
| Frankfurt/Wiesbaden | 27,8 | 31,0 | 26,0 | 27,7 |
| | 26,4 | 28,1 | 24,4 | 25,5 |

Ændringer i afkastkravet for investeringsejendommene vil påvirke dagsværdien. Eksempelvis vil en ændring på +/-0,5 i faktoren på aktuel leje påvirke værdien med ca. +/- EUR 9,4 mio.

Egenkapital og Net Asset Value pr. aktie

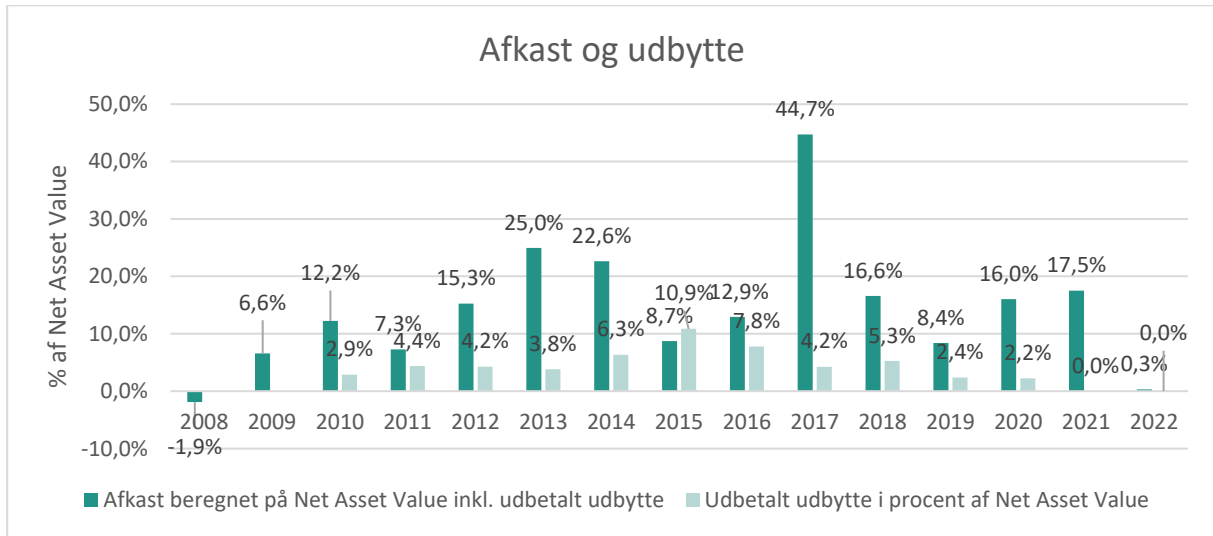
Net Asset Value, hvor der tages højde for dagsværdiregulering af prioritetsgæld, kan efter ledelsens vurdering opgøres således:

| | Pr. aktie à nom. DKK 25.000 DKK | Ejendoms- selskabet 100% DKK 1.000 | Pr. aktie à nom. DKK 25.000 EUR | Ejendoms- selskabet 100% EUR 1.000 |
|--|---------------------------------------|---|---------------------------------------|---|
| Egenkapital i moderselskabet | 210.400 | 2.268.952 | 28.293 | 305.110 |
| Negativ dagværdiregulering af prioritetsgæld | 141 | 1.524 | 19 | 205 |
| Skatteeffekt på 15,825% heraf | -22 | -238 | -3 | -32 |
| Net Asset Value pr. 31. december 2022 | 210.519 | 2.270.238 | 28.309 | 305.283 |

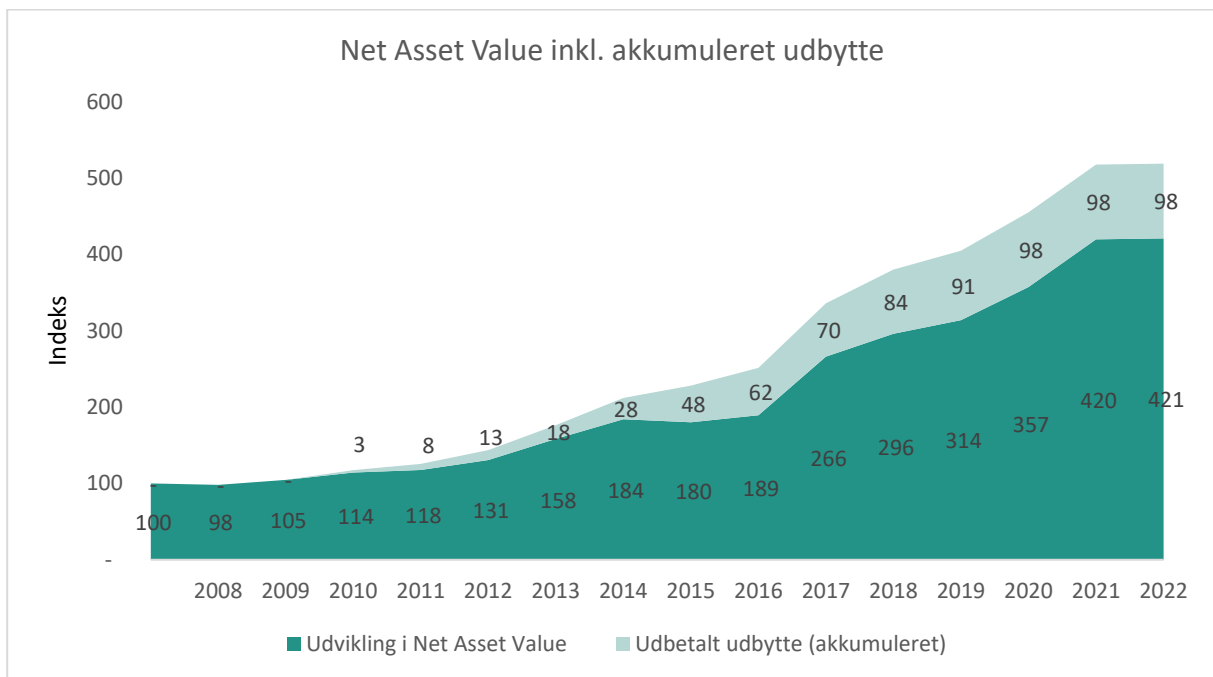
Baseret på udviklingen i Net Asset Value kan afkastet for 2022 opgøres til 0,3%.

Beretning

Afkastet siden Ejendomsselskabets etablering i 2008 fremgår af nedenstående graf:



Set over hele Ejendomsselskabets levetid kan afkast opgjort på Net Asset Value (Fair Value) illustreres således:



Som det fremgår af grafen, er den oprindelige investering i 2008 (indeks 100) steget til indeks 421 i 2022. Hertil kommer det udbetalte udbytte igennem årene, som svarer til 98% af den oprindelige investering. Det samlede afkast svarer til indeks 519, hvilket giver et samlet afkast på 419% siden etableringen.

Det samlede tidsvægtede afkast siden etableringen kan beregnes til 13,9% p.a.

Beretning

Ejerforhold

Core German Residential II Kommanditaktieselskab ejes af 2 danske pensionskasser, 160 private investorer og partnergruppen i Core Property Management P/S.

Ejerskabet for de private investorer og partnergruppen sker via investorselskaberne Core German Residential II Nr. 1 - 7 A/S. Det samlede ejerskab fordeler sig således:

| | <u>Ejerandel i %</u> |
|--------------------------------------|----------------------|
| Core German Residential II Nr. 1 A/S | 5,1 |
| Core German Residential II Nr. 2 A/S | 6,7 |
| Core German Residential II Nr. 3 A/S | 2,6 |
| Core German Residential II Nr. 4 A/S | 3,7 |
| Core German Residential II Nr. 5 A/S | 7,4 |
| Core German Residential II Nr. 6 A/S | 5,6 |
| Core German Residential II Nr. 7 A/S | 5,6 |
| Pensionskasser – 2 danske | 63,3 |
| | <u>100,0</u> |

Konsolidering og udbytte

De to største aktionærer (to danske pensionskasser) i Ejendomsselskabet, som besidder 63,3% af aktiekapitalen, har via deres bestyrelsesrepræsentation udtrykt ønske om, at Ejendomsselskabet vælger at konsolidere sig yderligere ved at undlade udbyttebetalingen indtil der via frasalgs af ejendomme er opnået en LTV under 30%, hvorved en lavere bidragssats er stillet i udsigt af realkreditinstituttet. Bestyrelsen indstiller derfor til generalforsamlingen, at der ikke udbetales udbytte for regnskabsåret 2022.

Det forventes, at når den lavere LTV er opnået, og bidragssatsen er nedsat, vil der igen kunne ske udbetaling af udbytte.

Forventningerne til 2023

For at reducere belåningsgraden (LTV ekskl. renteswap) til under 30% skal der frasælges ejendomme for ca. EUR 45 mio. Under hensyntagen til den nuværende markedssituation er frasalgsprocessen udskudt til 2. halvår 2023, hvor vi håber, at markedssituationen er normaliseret.

Ejendomsporteføljen forventes i øvrigt at blive udviklet gennem mindre forbedringsprojekter og moderniseringer. Samlet budgetteres der med byggeaktiviteter for ca. EUR 9 mio. til indretning af tagboliger, konvertering af erhverv til bolig, større moderniseringer samt lejlighedsrenoveringer.

Uanset at der er foretaget en delvis renteafdækning, forventes finansieringsomkostningerne i 2023 at stige fra EUR 2,9 mio. til EUR 5,8 mio. som følge af de generelle rentestigninger. Stigningerne i lejeindtægterne forventes på den korte bane i 2023 kun delvist at inddække denne stigning. Dette betyder at ledelsen forventer, at resultatet før dagsværdireguleringer og skat falder til niveauet omkring EUR 7,8 mio. Dette svarer til 2,6% af egenkapitalen. Den forventning er baseret på, at frasalget af ejendomme sker primo 4. kvartal.

Den fortsatte usikkerhed i økonomien betyder, at der er en betydelig usikkerhed i udviklingen af ejendomsmarkedet og dermed værdien af ejendommene i 2023. Som følge af den højere inflation forventes lejeindtægterne på lidt længere sigt at kunne hæves mere end der har været muligt historisk.

Redegørelse for samfundsansvar i henhold til årsregnskabslovens § 99 a

Forretningsmodel

Ejendomsselskabet, som blev stiftet i 2007, har investeret i udlejningsejendomme i større tyske byer. Ejendommene, som primært er boligudlejningsejendomme, blev hovedsagelig erhvervet i perioden 2008 - 2009. Ejendomsporteføljen består af 122 velbeliggende ejendomme.

Beretning

Ejendomsselskabet forvaltes af Core Property Management P/S, som sammen med bestyrelsen, har fokus på:

- at optimere den løbende drift
- at udvikle og forbedre ejendommene til gavn for lejere og investorer
- at udvikle ejendomsporteføljen
- at sælge ejendomme og ejerlejligheder i et begrænset omfang med henblik på afkastoptimering
- at afdække renterisikoen i mindre omfang
- at sikre investorerne et stabilt langsigtet afkast.

Ejendomsselskabets virksomhed er en samfundsgavnlig forretning, som medvirker til at sikre boliger til almindelige mennesker i de større nordtyske byer, og som medvirker til at forbedre ejendomsmassen i de pågældende byer. Udvikling af ejendommene er med til fremme beskæftigelsen i byggebranchen og hos de lokale håndværkere.

Moderselskabet er registreret som alternativ investeringsfond (AIF), hvilket giver Ejendomsselskabet mulighed for køb af ejendomme.

Politikker, aktiviteter og resultater

Forvalters arbejde med bæredygtighed

Forvalteren (Core Property Management) af ejendomsselskabet har fokus på at bidrage til en bæredygtig fremtid med særlig vægt på at reducere CO₂ udledningen og ressourceforbrug i øvrigt.

Forvalteren arbejder ud fra en overordnet ESG-agenda, som er udstykket af UN PRI, som forvalteren (Core Property Management) har tilsluttet sig, ligesom forvalteren har udvalgt 4 af de 17 FN verdensmål for bæredygtig udvikling, som ejendomsselskabet særligt kan understøtte med aktive tiltag.

- **UN PRI** (se www.unpri.org/signatories). UN PRI er en frivillig UN sponsoreret organisation, som vil fremme ESG agendaen indenfor 9 prioriterede områder. Se førnævnte webside for yderligere information herom.
- **De 4 FN verdensmål**, som er udvalgt, er: (3) sundhed og trivsel, (11) bæredygtige byer og lokalsamfund, (12) ansvarligt forbrug og produktion samt (12) klimaindsats.

Miljø- og klimapåvirkning

Det er Ejendomsselskabets overordnede mål at tilbyde boliger, der har så lille et ressourceforbrug som muligt, dvs.:

- ressourceforbruget reduceres på langt sigt ved, at der tages hensyn hertil ved den løbende vedligeholdelse.
- der tilskyndes til ressourcebevidsthed og -besparelser hos lejere, bl.a. gennem nem adgang til affaldssortering og økonomisk incitament ved at begrænse vand- og varmekonsum.

Den løbende udledning af CO₂ i forbindelse med ejendommens daglige drift og anvendelse, samt den løbende vedligeholdelse, er blandt de væsentlige risici for miljøet.

Det er Ejendomsselskabets politik:

- at understøtte hensigtsmæssig forbrugs-/beboeradfærd bl.a. ved måling af individuelt forbrug
- at omstille varmekilder fra olie og gas til miljøvenlige energikilder
- at ejendomme så vidt muligt er beliggende nær (kan nås med) offentlig transport.

Ved om-/til- og nybyggeri er byggeafdelingen forpligtet til at vælge løsninger, som tilgodeser ovenstående, og til at dokumentere valget af løsning, således at:

- alle gældende byggeregler overholdes, således at selskabet overholder gældende miljøregler for så vidt angår nye byggematerialer og bortskaffelse af nedbrydningsmaterialer.

Energi- og ressourceforbruget reduceres, hvor det er økonomisk fordelagtigt. I forbindelse med renoveringer af ejendomme skal isoleringen fx forbedres, ligesom energiforbruget optimeres gennem fx fornyelse af varmesystemer og anvendelse af LED-belysning.

Ejendomsselskabet har i 2022 anvendt EUR 5,2 mio. på vedligeholdelse og modernisering af de eksisterende ejendomme.

Beretning

Ejendomsselskabets energimærke fordelt på de enkelte energiklasser og efter m² er vist nedenfor.

| | Enhed | 2022 | Mål |
|---------------------------------|-------|------|-----|
| Energimærke på ejendomme | | | |
| Energimærket ejendomsareal | % | 89,9 | 95 |
| Energimærke A | % | 1,0 | |
| Energimærke B | % | 1,8 | |
| Energimærke C | % | 7,0 | |
| Energimærke D | % | 11,3 | <10 |
| Energimærke E | % | 21,9 | <20 |
| Energimærke F | % | 20,6 | <15 |
| Energimærke G | % | 21,1 | <15 |
| Energimærke H | % | 5,2 | <5 |

Fordelingen af energimærker er opgjort ud fra ejerandelen af ejendomsarealerne. Ejendomsarealerne, der er undtaget krav om energimærkning, er ikke medtaget. Ejendomsarealer anvendt til vores ESG-nøgletal kan afvige fra de regnskabsmæssige arealer, hvilket skyldes, at der i ESG-oversigten tages udgangspunkt i energimærkedata.

Aktuelt har 80% af ejendomsmassen et energimærke, som er lavere end C.

Opvarmningsformen for selskabets ejendomme er vist i nedenstående tabel

| | Enhed | 2022 | Mål |
|------------------------|-------|------|-----|
| Opvarmningsform | | | |
| Fjernvarme | % | 15,3 | |
| Olie og gasfyr | % | 75,9 | <60 |
| Andet | % | 8,8 | |

Fordelingen på opvarmningsform er opgjort ud fra ejerandelen af ejendomsarealerne. Hvis der anvendes flere opvarmningsformer, er det alene hovedopvarmningsformen, som er anvendt.

Sociale forhold, medarbejderforhold og menneskerettigheder

Det er Ejendomsselskabets mål at tilbyde boliger, hvor lejerne kan bo trygt – og længe – i et boligmiljø med plads til forskellighed.

Det er Ejendomsselskabets politik:

- at udleje boliger til lejere uden hensyntagen til civilstand, alder og tilknytning til arbejdsmarkedet med vægt på betalbare boliger
- at udforme og indrette boligområder, der fremmer tryghed og skaber rammer for fællesskab hos lejerne, så lejerne bliver boende i en lang årrække.

| | Enhed | 2022 | 2021 | Mål |
|-----------------------|-------|------|------|-----|
| Sociale data | | | | |
| Lejeromsætning årligt | % | 13 | 11 | <15 |

Lejeromsætning er beregnet for boliglejemål, hvor antal nye lejekontrakter er set i forhold til samlede antal lejemål. Der er set bort fra førstegangsudlejninger af boliglejemål. Opgørelsen er foretaget på baggrund af lejedata indsamlet til valuarvurderinger i oktober hvert år.

Som en proxy for lejertilfredshed er der i ovenstående tabel opgjort den årlige lejeromsætning i %. Målet er en så lav lejeromsætning som mulig, dog under hensyntagen til, at lejens niveau også skal kunne skabe et rimeligt afkast til investorerne. Lav lejeromsætning reducerer også udgifterne til lejerskifterenovering og ligeledes ressourceforbruget hertil.

Ejendomsselskabet har ingen medarbejdere ansat, idet alle opgaver er outsourcet til underleverandører og samarbejdspartnere.

Ejendomsselskabet vurderer, at risikoen for væsentlige overtrædelser af menneskerettigheder og arbejdsmiljø er størst i forbindelse med større byggeprojekter.

Beretning

Derfor har Ejendomsselskabet i forbindelse med større byggeprojekter fastsat følgende politik:

- I alle større entreprisekontrakter stilles der krav til leverandørerne om, at de overholder gældende lovgivning vedrørende bekæmpelse af sort arbejde og social sikring af medarbejdere samt overholdelse af lovgivningen vedrørende arbejdsmiljø. Entreprenørerne er forpligtede til at sikre, at deres underleverandører tillige overholder disse regler. Væsentlige overtrædelser giver Ejendomsselskabet ret til at opsige kontrakten.
- Alle væsentlige arbejdsulykker skal rapporteres til Ejendomsselskabet.
- I forbindelse med større byggesager entres der i henhold til tyske krav med et uafhængigt certificeret tilsyn, der ved jævnlig kontrol på byggepladsen sikrer, at alle arbejder udføres med størst mulig hensyntagen til de ansattes sikkerhed og sundhed. Tilsynet udarbejder efter hvert besøg en tilsynsrapport, der gennemgås med den ansvarlige entreprenør med kopi til den af Ejendomsselskabet udpegede tyske byggeleder. Der er i 2022 ikke blevet indrapporteret arbejdsulykker med væsentlige skader.

Ejendomsselskabets forvalter vil i 2023 fortsat arbejde på at konkretisere politikkerne for sociale forhold, medarbejderforhold og menneskerettigheder samt arbejde med rapportering på disse forhold således, at det vil være muligt at følge udviklingen.

Antikorruption

Ejendomsselskabet har i samarbejde med forvalteren Core Property Management P/S fastsat nedenstående politik:

- Core Property Management P/S og deres samarbejdspartnere må kun modtage beskedne og lejlighedsvis gaver fra leverandører.
- Der må ikke gives gaver, udover mindre lejlighedsvis gaver (maks. 750 DKK).
- Forvalteren Core Property Management P/S har ligeledes stillet tilsvarende krav til de lokale ejendomsadministratorer i Tyskland.

Uanset denne politik er der en risiko for, at underleverandørerne kan deltage i korruption/bestikkelse af fx myndigheder ved at betale disse af "egen" lomme. Desuden er der en risiko for, at de lokale ejendomsadministratorer i Tyskland kan modtage penge fra underleverandører i form af returkommission. Ved licitationer er der endvidere en risiko for karteldannelser.

I forbindelse med forvalterens løbende controlling af lokale ejendomsadministratorer i Tyskland, er der fokus på, at Ejendomsselskabet kun betaler regninger efter originale bilag med dokumenterede udgifter, og at priser benchmarkes op mod sædvanlige omkostninger.

Forvalteren Core Property Management P/S har desuden en klagemulighed, hvor Ejendomsselskabets samarbejdspartnere kan indberette eventuelle overtrædelser af antikorrupsionspolitikken.

Der har ikke været indberetninger eller konstateret korruption i 2022.

Ejendomsselskabets forvalter vil i 2023 fortsætte dialogen med de lokale ejendomsadministratorer om deres arbejde med at overholde ovenstående politikker og retningslinjer.

God ledelse (Governance)

Forvaltning af Ejendomsselskabet sker i overensstemmelse med udbudsmaterialet for selskabet (Offering Memorandum samt evt. senere vedtagne ændringer i Ejendomsselskabets forvaltningsstrategi).

Dermed er der faste rammer for forvaltningen hvad angår investeringsfokus på ejendomstype og placering, løbende drift, finansieringsstrategi og sikring af investorernes interesser.

Ejendomsselskabets bestyrelse skal yderligere tilse, at forvaltningen hos Core Property Management sker i henhold til investorernes interesser og i overensstemmelse med udbudsmateriale og senere vedtagne ændringer her til.

I henhold Årsregnskabslovens § 99 b kan det oplyses, at bestyrelsen i 2021 har fastsat et mål om 1 kvindeligt medlem af bestyrelsen i 2023. Der er valgt et kvindeligt medlem til bestyrelsen i 2021, hvorfor målet er nået. Dette betyder, at kønssammensætningen blandt de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer er 1 kvinde og 3 mænd. I henhold til vejledning fra Erhvervsstyrelsen er der hermed opnået en ligelig kønsfordeling på 25%/75% i en bestyrelse bestående af 4 medlemmer.

Bestyrelsen vil fremadrettet og så vidt muligt opfordre aktionærerne til at indstille egnede kvindelige kandidater til bestyrelsen på kommende generalforsamlinger for at opretholde målsætningen.

Beretning

Moderselskabet har ingen ansatte i øvrigt, hvorfor der ikke er fastsat politik for øvrige ledelseslag.

Som et mål for bestyrelsens tilstedeværelse og beslutningsdygtighed er i tabellen vist den årlige mødedeltagelse.

| | Enhed | 2022 | 2021 | Mål |
|--|-----------|------|------|-----|
| Ledelsesdata (Governance) | | | | |
| Kønsdiversitet i bestyrelsen | % kvinder | 25 | 25 | 25 |
| Deltagelse i bestyrelsesmøder | % | 96 | 100 | >90 |
| Whistleblower-indberetninger til forvalter | Antal | 0 | 0 | 0 |

Hertil kommer, at forvalter af Ejendomsselskabet har politikker for identifikation og håndtering af interessekonflikter, IR politik og whistleblowerordning. Antallet af whistleblower-indberetninger til forvalteren med relation til ejendomsselskabet eller til forvalteren selv er vist ovenfor i tabellen.

Redegørelse for politik for dataetik i henhold til årsregnskabslovens § 99 d

Ejendomsselskabet har vedtaget en politik for dataetik. Politikken beskriver Ejendomsselskabets tilgang til god dataetik og de principper, der er gældende for, hvordan Ejendomsselskabet behandler data etisk korrekt, ansvarligt og transparent. Politikken skal sikre, at Ejendomsselskabet tager sit ansvar som dataansvarlig alvorligt, overholder gældende lovgivning og følger udviklingen inden for god dataetik.

Politikken for dataetik tager udgangspunkt i Ejendomsselskabets behandling af data om samarbejdspartnere, i Ejendomsselskabets interne håndtering af data og i den omverden, Ejendomsselskabet opererer i.

- Politikken tager udgangspunkt i, at data, samarbejdspartnere overgiver til Ejendomsselskabet, er samarbejdspartnerens data, som skal behandles inden for de gældende lovmæssige rammer; og der skal være transparens om Ejendomsselskabets opbevaring af data over for den enkelte samarbejdspartner.
- Samarbejdspartnerne har ret til at anmode om indsigt i egne personoplysninger, og Ejendomsselskabet skal ved anmodning oplyse, hvilke personoplysninger, der opbevares og behandles samt på hvilket behandlingsgrundlag. Ejendomsselskabet arbejder kontinuerligt med at behandle og opbevare data struktureret, for at sikre overblik over, hvilke data Ejendomsselskabet opbevarer og behandler om de enkelte samarbejdspartnere.
- Ejendomsselskabets opbevaring og behandling af data skal værne om samarbejdspartnerens rettigheder samt sikre fortrolighed og hindre misbrug af data. Core Property Management P/S arbejder kontinuerligt på at sikre samarbejdspartnere mod misbrug af deres data, dette for at hindre, at tredjemand bl.a. gennem læk får mulighed for at anvende data.
- Ejendomsselskabet indsamler kun de nødvendige data og arbejder kontinuerligt med at slette personoplysninger samt øvrige data, der ikke længere er relevante; Ejendomsselskabet indhenter og opbevarer ikke flere oplysninger om samarbejdspartnere end det er forretningsmæssigt nødvendigt – og i det tidsrum, det er nødvendigt.
- Medarbejdere hos Ejendomsselskabets forvalter medvirker til etisk og ansvarlig behandling af data, og medarbejdernes bidrag er en væsentlig forudsætning for, at Ejendomsselskabets samarbejdspartnere kan have tillid til Ejendomsselskabets databehandling. Ejendomsselskabets forvalter sikrer, at dennes medarbejdere er informeret om politikken og betydningen af dens overholdelse.
- I Ejendomsselskabets samarbejde med eksterne tredjeparter sikrer vi, bl.a. med databehandlaftaler samt kontrol heraf, at tredjeparterne værner om data og har offentliggjort deres redegørelse for dataetik på virksomhedens hjemmeside.

Skattepolitik

Ejendomsselskabet følger de til enhver tid gældende skatteregler i såvel Danmark som i Tyskland. Selskabet er skattepligtigt i Tyskland af ejendomsdriften og betaler selskabsskat i Tyskland.

Danske aktiviteter beskattes i Danmark.

Oplysning efter EU-taksonomiforordningens artikel 7

De investeringer, der ligger til grund for dette finansielle produkt, tager ikke højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | Koncern | | Moderselskab | |
|--|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | 2022 EUR 1.000 | 2021 EUR 1.000 | 2022 EUR 1.000 | 2021 EUR 1.000 |
| Nettoomsætning | 2 | 27.395 | 25.770 | 0 | 0 |
| Driftsomkostninger | 3 | -11.741 | -10.525 | -3 | 0 |
| Bruttoresultat | | 15.654 | 15.245 | -3 | 0 |
| Administrationsomkostninger | 4 | -2.695 | -2.514 | -2.442 | -2.306 |
| Resultat før finansielle poster | | 12.959 | 12.731 | -2.445 | -2.306 |
| Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder | 5 | 0 | 0 | -321 | 56.381 |
| Finansielle indtægter | 6 | 1 | 0 | 344 | 240 |
| Finansielle omkostninger | 7 | -2.878 | -2.927 | -2.824 | -2.874 |
| Resultat før dagsværdireguleringer mv. | | 10.082 | 9.804 | -5.246 | 51.441 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 8 | -15.454 | 41.546 | 0 | 0 |
| Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme | 9 | 126 | 91 | 0 | 0 |
| Resultat før skat | | -5.246 | 51.441 | -5.246 | 51.441 |
| Skat af årets resultat | 10 | 833 | -9.045 | 833 | -9.045 |
| Årets resultat | | -4.413 | 42.396 | -4.413 | 42.396 |
| Resultatdisponering | | | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | | | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Overført resultat | | -4.413 | 42.396 | -4.413 | 42.396 |
| | | -4.413 | 42.396 | -4.413 | 42.396 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | Koncern | | Moderselskab | |
|---------------------------------------|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| | | EUR 1.000 | EUR 1.000 | EUR 1.000 | EUR 1.000 |
| Investeringsjendomme | 11 | 537.485 | 550.001 | 0 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver | | 537.485 | 550.001 | 0 | 0 |
| Kapitalandele i dattervirksomheder | 12 | 0 | 0 | 525.020 | 537.982 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 0 | 0 | 525.020 | 537.982 |
| Anlægsaktiver | | 537.485 | 550.001 | 525.020 | 537.982 |
| Tilgodehavender fra udlejning | 13 | 728 | 368 | 0 | 0 |
| Tilgodehavende hos dattervirksomheder | | 0 | 0 | 14.193 | 14.077 |
| Andre tilgodehavender | 14 | 776 | 68 | 702 | 3 |
| Tilgodehavender hos kapitalejere | 15 | 51 | 37 | 51 | 37 |
| Selskabsskat | | 1.704 | 1.695 | 189 | 180 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 225 | 1 | 0 | 0 |
| Tilgodehavender | | 3.484 | 2.169 | 15.135 | 14.297 |
| Likvide beholdninger | 16 | 2.258 | 4.406 | 301 | 1.220 |
| Omsætningsaktiver | | 5.742 | 6.575 | 15.436 | 15.517 |
| Aktiver | | 543.227 | 556.576 | 540.456 | 553.499 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | Koncern | | Moderselskab | |
|---|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| | | EUR 1.000 | EUR 1.000 | EUR 1.000 | EUR 1.000 |
| Kommanditaktiekapital | | 36.188 | 36.188 | 36.188 | 36.188 |
| Reserve for sikring | | 586 | -4.560 | 586 | -4.560 |
| Reserve for udlån | | 50 | 37 | 50 | 37 |
| Overført resultat og frie reserver i øvrigt | | 268.286 | 273.108 | 268.286 | 273.108 |
| Egenkapital | 17 | 305.110 | 304.773 | 305.110 | 304.773 |
| Hensættelse til udskudt skat | 18 | 49.244 | 49.621 | 49.244 | 49.621 |
| Hensatte forpligtelser | | 49.244 | 49.621 | 49.244 | 49.621 |
| Ansvarligt lån fra komplementar | 19 | 17 | 17 | 17 | 17 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 20 | 186.867 | 194.269 | 185.400 | 192.727 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 186.884 | 194.286 | 185.417 | 192.744 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 20 | 666 | 677 | 598 | 613 |
| Modtagne forudbetalinger fra lejere | | 841 | 893 | 0 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 247 | 206 | 87 | 70 |
| Selskabsskat | | 0 | 261 | 0 | 261 |
| Anden gæld | 21 | 235 | 5.715 | 0 | 5.417 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 144 | 0 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.989 | 7.896 | 685 | 6.361 |
| Gældsforpligtelser | | 188.873 | 202.182 | 186.102 | 199.105 |
| Passiver | | 543.227 | 556.576 | 540.456 | 553.499 |
| Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger | 1 | | | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 22 | | | | |
| Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor | 23 | | | | |
| Medarbejderforhold | 24 | | | | |
| Finansielle instrumenter | 25 | | | | |
| Nærtstående parter | 26 | | | | |
| Administrationshonorar til forvalter | 27 | | | | |
| Begivenheder efter balancedagen | 28 | | | | |

Egenkapitaloppgørelse

| | Kommandit- aktiekapital | Reserve for sikring | Reserve for udlån | Overført resultat og frie reserver i øvrigt | Foreslået udbytte | I alt |
|---|----------------------------|------------------------|----------------------|---|----------------------|----------------|
| | EUR 1.000 | EUR 1.000 | EUR 1.000 | EUR 1.000 | EUR 1.000 | EUR 1.000 |
| Koncern | | | | | | |
| Egenkapital 1. januar | 36.188 | -4.560 | 37 | 273.108 | 0 | 304.773 |
| Dagsværdiregulering af renteswaps | | 5.643 | | | | 5.643 |
| Skat af årets bevægelser på egenkapital | | -893 | | | | -893 |
| Overførsel til reserve for sikring | | 396 | | -396 | | 0 |
| Overførsel til reserve for udlån | | | 13 | -13 | | 0 |
| Årets resultat | | | | -4.413 | 0 | -4.413 |
| Egenkapital 31. december | 36.188 | 586 | 50 | 268.286 | 0 | 305.110 |
| Moderselskab | | | | | | |
| Egenkapital 1. januar | 36.188 | -4.560 | 37 | 273.108 | 0 | 304.773 |
| Dagsværdiregulering af renteswaps | | 5.643 | | | | 5.643 |
| Skat af årets bevægelser på egenkapital | | -893 | | | | -893 |
| Overførsel til reserve for sikring | | 396 | | -396 | | 0 |
| Overførsel til reserve for udlån | | | 13 | -13 | | 0 |
| Årets resultat | | | | -4.413 | 0 | -4.413 |
| Egenkapital 31. december | 36.188 | 586 | 50 | 268.286 | 0 | 305.110 |

Aktiekapitalen består af 10.784 aktier à nominelt DKK 25.000, svarende til EUR 3.352. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2022 EUR 1.000 | 2021 EUR 1.000 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Årets resultat | | -4.413 | 42.396 |
| Reguleringer: | | | |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 15.454 | -41.546 |
| Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme | | -126 | -91 |
| Amortisering prioritetslån | | -543 | -578 |
| Skat af årets resultat | | -833 | 9.045 |
| Pengestrømme fra indtjening | | 9.539 | 9.226 |
| Ændring i driftskapital | 29 | -1.297 | 289 |
| Pengestrømme fra ordinær drift | | 8.242 | 9.515 |
| Betalt selskabsskat | | -707 | -4.552 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | | 7.535 | 4.963 |
| Køb og forbedringer af investeringsejendomme | | -4.572 | -2.802 |
| Salg af investeringsejendomme | | 1.759 | 1.180 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | | -2.813 | -1.622 |
| Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter | | -6.870 | -1.753 |
| Betalt udbytte | | 0 | 0 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | | -6.870 | -1.753 |
| Ændring i likvider | | -2.148 | 1.588 |
| Likvider 1. januar | | 4.406 | 2.818 |
| Likvider 31. december | | 2.258 | 4.406 |

Noter til årsrapporten

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Koncernen har valgt at måle investeringsejendommene til dagsværdi, og der indgår således væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger i værdiansættelsen. Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi er udtryk for det gældende markedsniveau.

Dagsværdien af investeringsejendommene er vurderet af det uafhængige valuarfirma NAI apollo valuation & research GmbH, Frankfurt.

Ændringer i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommene, vil have en direkte indflydelse på dagsværdien. Ligesom de faktiske begivenheder eller omstændigheder sandsynligvis vil afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse ændringer og afvigelser kan være væsentlige.

Ændringer i afkastkravet for investeringsejendommene vil påvirke dagsværdien. Eksempelvis vil en ændring på +/-0,5 i faktoren på aktuel leje påvirke værdien med ca. +/- EUR 9,4 mio.

| | Koncern | | Moterselskab | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2022 EUR 1.000 | 2021 EUR 1.000 | 2022 EUR 1.000 | 2021 EUR 1.000 |
| 2 Nettoomsætning | | | | |
| Lejeindtægter bolig | 16.470 | 16.019 | 0 | 0 |
| Lejeindtægter erhverv | 3.017 | 2.915 | 0 | 0 |
| Anden leje | 577 | 544 | 0 | 0 |
| Lejeindtægter før bidrag til fællesomkostninger mv. | 20.064 | 19.478 | 0 | 0 |
| Bidrag til fællesomkostninger og forbrugsafgifter | 7.331 | 6.292 | 0 | 0 |
| Nettoomsætning | 27.395 | 25.770 | 0 | 0 |
| 3 Driftsomkostninger | | | | |
| Fællesomkostninger og forbrugsafgifter | 7.623 | 6.559 | 0 | 0 |
| Reparation og vedligeholdelse | 2.605 | 2.398 | 0 | 0 |
| Advokat | 138 | 94 | 0 | 0 |
| Ejendomsadministration | 934 | 849 | 0 | 0 |
| Gendulejningsomkostninger | 318 | 283 | 0 | 0 |
| Konstaterede tab på lejetilgodehavender | 133 | 260 | 0 | 0 |
| Hensat til tab på lejetilgodehavender, årets regulering | -108 | 28 | 0 | 0 |
| Gebyrer | 50 | 54 | 0 | 0 |
| Øvrige omkostninger | 48 | 0 | 3 | 0 |
| | 11.741 | 10.525 | 3 | 0 |

Noter til årsrapporten

| | Koncern | | Moderselskab | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2022 EUR 1.000 | 2021 EUR 1.000 | 2022 EUR 1.000 | 2021 EUR 1.000 |
| 4 Administrationsomkostninger | | | | |
| Bestyrelshonorar | 50 | 49 | 50 | 49 |
| Forvalterhonorar til Core Property Management P/S | 2.222 | 2.098 | 2.222 | 2.090 |
| Revision og regnskabsmæssig assistance | 68 | 69 | 24 | 23 |
| Rådgivning og regnskabsmæssig assistance, PwC Tyskland | 135 | 145 | 20 | 32 |
| Anden rådgivning, revisor | 5 | 4 | 5 | 4 |
| Advokat | 86 | 40 | 0 | 4 |
| Valuarvurderinger | 40 | 40 | 40 | 40 |
| Rejseomkostninger | 21 | 18 | 21 | 18 |
| Depositær og FAIF | 21 | 20 | 21 | 20 |
| Øvrige administrationsomkostninger | 47 | 31 | 39 | 26 |
| | 2.695 | 2.514 | 2.442 | 2.306 |
| 5 Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder | | | | |
| Andel af overskud i dattervirksomheder | 0 | 0 | 9.865 | 56.381 |
| Andel af underskud i dattervirksomheder | 0 | 0 | -10.186 | 0 |
| | 0 | 0 | -321 | 56.381 |
| 6 Finansielle indtægter | | | | |
| Renteindtægter dattervirksomheder | 1 | 0 | 344 | 240 |
| | 1 | 0 | 344 | 240 |
| 7 Finansielle omkostninger | | | | |
| Renteomkostninger komplementar | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Valutakursreguleringer | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Renteomkostninger Sydbank | 18 | 25 | 3 | 6 |
| Prioritetsrenter Nykredit | 1.993 | 1.176 | 1.993 | 1.176 |
| Amortisering prioritetslån | -543 | -578 | -543 | -579 |
| Renteomkostninger særlige støttede lån og andre lokale lån | 33 | 30 | 0 | 0 |
| Renteswap i EUR, løbende betalinger (renteafdækning) | 1.346 | 2.250 | 1.346 | 2.250 |
| Låneomkostninger | 28 | 4 | 22 | 1 |
| Andre finansielle omkostninger | 0 | 17 | 0 | 17 |
| | 2.878 | 2.927 | 2.824 | 2.874 |

Noter til årsrapporten

| | Koncern | | Moderselskab | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2022 EUR 1.000 | 2021 EUR 1.000 | 2022 EUR 1.000 | 2021 EUR 1.000 |
| 8 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | | | |
| Årets værdiregulering i forhold til købesummer, efterfølgende forbedringer og tidligere års vurderinger | -15.454 | 41.546 | 0 | 0 |
| | -15.454 | 41.546 | 0 | 0 |
| 9 Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme | | | | |
| Fortjeneste ved salg i forhold til kostpris | 1.124 | 759 | 0 | 0 |
| Tilbageførte værdireguleringer tidligere år | -998 | -668 | 0 | 0 |
| | 126 | 91 | 0 | 0 |
| 10 Skat af årets resultat | | | | |
| Årets aktuelle skat | 444 | 633 | 444 | 633 |
| Regulering af aktuel skat vedrørende tidligere år | -7 | 98 | -7 | 98 |
| Årets udskudte skat | -377 | 8.076 | -377 | 8.076 |
| Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år | 0 | 790 | 0 | 790 |
| Årets skat i alt | 60 | 9.597 | 60 | 9.597 |
| Der fordeler sig således: | | | | |
| Skat af årets resultat | -833 | 9.045 | -833 | 9.045 |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 893 | 552 | 893 | 552 |
| | 60 | 9.597 | 60 | 9.597 |

Noter til årsrapporten

| | Koncern | | Moderselskab | |
|---|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| | 2022 EUR 1.000 | 2021 EUR 1.000 | 2022 EUR 1.000 | 2021 EUR 1.000 |
| 11 Investeringsejendomme | | | | |
| Kostpris 1. januar | 307.078 | 304.698 | 0 | 0 |
| Tilgang, køb i årets løb | 0 | 6 | 0 | 0 |
| Tilgang, forbedringer i årets løb | 4.572 | 2.796 | 0 | 0 |
| Afgang i årets løb | -635 | -421 | 0 | 0 |
| Kostpris 31. december | <u>311.015</u> | <u>307.079</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Værdireguleringer 1. januar | 242.923 | 202.044 | 0 | 0 |
| Årets værdiregulering | -15.455 | 41.546 | 0 | 0 |
| Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer | -998 | -668 | 0 | 0 |
| Værdiregulering 31. december | <u>226.470</u> | <u>242.922</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>537.485</u> | <u>550.001</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |

Forudsætninger for opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme (gennemsnitlig)

| | | |
|---|-------|-------|
| Diskonteringsrente i budgetperiode på 10 år* | 4,95% | 3,72% |
| Exit yield (Forretningskrav til terminalværdi)* | 3,00% | 3,20% |
| Nettoafkast opgjort på aktuel leje (første år) | 2,80% | 2,69% |
| Nettoafkast opgjort på potentiel leje | 3,08% | 3,03% |
| Faktor (dagsværdi/aktuel leje) | 26,41 | 28,12 |
| Faktor (dagsværdi/potentiel markedsleje) | 24,43 | 25,51 |
| Fradrag for købers transaktionsomkostninger | 8,63% | 8,60% |

* Ovenstående diskonteringsfaktor og nettoafkast er anvendt til at opgøre værdien før fradrag af transaktionsomkostninger, som en køber i Tyskland normalt afholder.

| | Moderselskab | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | 2022 EUR 1.000 | 2021 EUR 1.000 |
| 12 Kapitalandele i dattervirksomheder | | |
| Kostpris 1. januar | 537.982 | 493.448 |
| Årets tilgang | 0 | 44.534 |
| Kostpris 31. december | <u>537.982</u> | <u>537.982</u> |
| Værdireguleringer 1. januar | 0 | 0 |
| Årets resultat | -321 | 56.381 |
| Udbytte til moderselskabet | <u>-12.641</u> | <u>-56.381</u> |
| Værdireguleringer 31. december | <u>-12.962</u> | <u>0</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>525.020</u> | <u>537.982</u> |

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

| Navn | Hjemsted | Selskabs- kapital | Stemme- og ejerandel |
|---|-----------------------|----------------------|-------------------------|
| Core German Residential II Hamburg ApS & Co KG | Hamburg, Tyskland | EUR 500 | 100% |
| Core German Residential II Hannover ApS & Co KG | Hamburg, Tyskland | EUR 500 | 100% |
| Core German Residential II Düsseldorf ApS & Co KG | Hamburg, Tyskland | EUR 500 | 100% |
| Core German Residential II Köln/Bonn ApS & Co KG | Hamburg, Tyskland | EUR 500 | 100% |
| Core German Residential II Frankfurt ApS & Co KG | Hamburg, Tyskland | EUR 500 | 100% |
| Core German Residential II Mönchengladbach K/S | København, Danmark | TEUR 1.000 | 100% |

Ovennævnte 5 tyske selskaber er fritaget for at udarbejde, få revideret og offentliggøre årsrapporter i henhold til den lokale lovgivning for selskaberne (HGB § 264b).

Core German Residential II Mönchengladbach K/S har et resultat for 2022 på TEUR -313 og en egenkapital pr. 31. december 2022 på TEUR 12.879.

Noter til årsrapporten

| | Koncern | | Moderselskab | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2022 EUR 1.000 | 2021 EUR 1.000 | 2022 EUR 1.000 | 2021 EUR 1.000 |
| 13 Tilgodehavender fra udlejning | | | | |
| Tilgodehavende lejeindtægter | 550 | 713 | 0 | 0 |
| Nedskrivning til imødegåelse af tab | -236 | -345 | 0 | 0 |
| Tilgodehavende 'Nebenkosten'/ fællesudgifter | 414 | 0 | 0 | 0 |
| | 728 | 368 | 0 | 0 |
| 14 Andre tilgodehavender | | | | |
| Moms | 2 | 0 | 1 | 0 |
| Renteswap, dagsværdi | 696 | 0 | 696 | 0 |
| I øvrigt | 78 | 68 | 5 | 3 |
| | 776 | 68 | 702 | 3 |
| 15 Tilgodehavender hos kapitalejere | | | | |
| Udlån til kapitalejere (Investorselskaber) er sket i henhold til generalforsamlingsbemyndigelse. Udlånene er givet på markedsvilkår og forrentes med en markedsrente. | | | | |
| 16 Likvide beholdninger | | | | |
| Sydbank, Hamborg | 1.560 | 3.453 | 103 | 496 |
| Sydbank, Aabenraa | 683 | 640 | 182 | 599 |
| Spar Nord Bank | 5 | 5 | 5 | 5 |
| Nykredit Bank | 10 | 308 | 11 | 120 |
| | 2.258 | 4.406 | 301 | 1.220 |
| 17 Resultatdisponering | | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Overført resultat | -4.413 | 42.396 | -4.413 | 42.396 |
| | -4.413 | 42.396 | -4.413 | 42.396 |

Noter til årsrapporten

| | Koncern | | Moderselskab | |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 2022 EUR 1.000 | 2021 EUR 1.000 | 2022 EUR 1.000 | 2021 EUR 1.000 |
| 18 Hensættelse til udskudt skat | | | | |
| Udskudt skat vedrørende følgende regnskabsposter: | | | | |
| Materielle anlægsaktiver | 48.292 | 49.566 | 0 | 0 |
| Datterselskaber | 0 | 0 | 48.292 | 49.566 |
| Andre reguleringer | 952 | 55 | 952 | 55 |
| | <u>49.244</u> | <u>49.621</u> | <u>49.244</u> | <u>49.621</u> |
| Årets udvikling i udskudt skat kan specificeres således: | | | | |
| Hensættelse til udskudt skat 1. januar | 49.621 | 40.755 | 49.621 | 40.755 |
| Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen | -1.270 | 8.314 | -1.270 | 8.314 |
| Udskudt skat indregnet på egenkapitalen | 893 | 552 | 893 | 552 |
| Hensættelse til udskudt skat 31. december | <u>49.244</u> | <u>49.621</u> | <u>49.244</u> | <u>49.621</u> |

Udskudt skat er afsat med 15,825% svarende til den aktuelle skattesats i Tyskland

19 Ansvarligt lån fra komplementar

Komplementaren har ydet et lån, TEUR 17, som forrentes med 10% p.a. Lånet kan alene kræves tilbagebetalt i tilfælde af kommanditaktieselskabets likvidation.

Noter til årsrapporten

| | Koncern | | Moderselskab | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| | EUR 1.000 | EUR 1.000 | EUR 1.000 | EUR 1.000 |
| 20 Gæld til realkreditinstitutter | | | | |
| Nykredit | 185.998 | 193.340 | 185.998 | 193.340 |
| Sparkasse Neuss | 1.535 | 1.606 | 0 | 0 |
| | 187.533 | 194.946 | 185.998 | 193.340 |

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

| | Koncern | | Moderselskab | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| | EUR 1.000 | EUR 1.000 | EUR 1.000 | EUR 1.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | | | |
| Efter 5 år | 82.106 | 193.462 | 80.890 | 192.220 |
| Mellem 1 og 5 år | 104.761 | 807 | 104.510 | 507 |
| Langfristet del | 186.867 | 194.269 | 185.400 | 192.727 |
| Inden for 1 år | 666 | 677 | 598 | 613 |
| | 187.533 | 194.946 | 185.998 | 193.340 |

21 Anden gæld

| | | | | |
|-----------------------|------------|--------------|----------|--------------|
| Moms | 0 | 14 | 0 | 0 |
| Deposita | 33 | 9 | 0 | 0 |
| Skyldige omkostninger | 202 | 275 | 0 | 0 |
| Renteswap, dagsværdi | 0 | 5.417 | 0 | 5.417 |
| | 235 | 5.715 | 0 | 5.417 |

Noter til årsrapporten

| | Koncern | | Moderselskab | |
|---|-----------|-----------|--------------|-----------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| | EUR 1.000 | EUR 1.000 | EUR 1.000 | EUR 1.000 |
| 22 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | | | |
| Sikkerhedsstillelser | | | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter og kreditinstitutter: | | | | |
| Materielle anlægsaktiver i koncernens datterselskaber med en regnskabsmæssig værdi på | 537.485 | 550.001 | 0 | 0 |

Kontraktlige forpligtelser

Koncernen har indgået administrationsaftale med Core Property Management P/S om at etablere, erhverve, udvikle og administrere selskabets ejendomsportefølje. Opsigelse fra Ejendomsselskabets side kan alene ske efter forudgående generalforsamlingsbeslutning, hvor opsigelsen er besluttet ved kvalificeret flertal, hvormed menes at forslag om opsigelse er tiltrådt af mindst 75% af kapitalen i Ejendomsselskabet.

Eventuel forpligtelser

Koncernen er part i en igangværende sag med de tyske skattemyndigheder vedrørende den skattemæssige status af koncernens aktiviteter i Hamburg og Hannover. Sagen er i 2023 trukket tilbage fra behandling i den lokale skattedomstol (Finanzgericht) af processuelle årsager. Under sagsbehandlingen er der afsagt en Højesteretsdom i en lignende sag, som er positiv for vurderingen af vores sag. Skattemyndighederne overvejer fortsat sagen, og vi afventer svar på, om skattemyndighederne vil forfølge sagen. Ejendomsselskabets rådgivere vurderer, at sagen med stor sandsynlighed vil blive vundet, hvis den bliver genoptaget. Det er derfor ledelsens vurdering, at sagen ikke medfører ændringer i den skat, der er indregnet i årsrapporten.

Skattesagen drejer sig om hvorvidt selskabet ledes fra Danmark, eller om der er så store udviklingsaktiviteter i Tyskland, at ledelsens placering skal henføres dertil. Hvis det sidst nævnte er tilfældet, skal der også betales lokal tysk erhvervsbeskatning, hvilket alt andet lige (afhængig af delstat) er ca. en fordobling af skattesatsen i Tyskland for de pågældende år og de pågældende datterselskaber.

| | Koncern | | Moderselskab | |
|---|------------|------------|--------------|-----------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| | EUR 1.000 | EUR 1.000 | EUR 1.000 | EUR 1.000 |
| 23 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor | | | | |
| Revisionshonorar til PwC | 61 | 62 | 20 | 19 |
| Skatterådgivning | 144 | 153 | 27 | 38 |
| Andre erklæringer med sikkerhed | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Andre ydelser | 3 | 3 | 2 | 2 |
| | 208 | 218 | 49 | 59 |

24 Medarbejderforhold

Der er ikke ansat medarbejdere. Under administrationsomkostninger er der indregnet vederlag til bestyrelse på TEUR 50, svarende til TDKK 363. Der er ikke udbetalt vederlag til direktion, idet direktionen i henhold til administrationsaftalen aflønnes af Core Property Management P/S.

25 Finansielle instrumenter

Omfanget og arten af finansielle instrumenter fremgår af resultatopgørelsen og balancen i henhold til den anvendte regnskabspraksis. Nedenfor gives oplysninger om betingelser, der kan påvirke beløb, betalingstidspunkt eller pålidelighed af fremtidige betalinger, hvor sådanne oplysninger ikke direkte fremgår af årsrapporten eller følger almindelig sædvane for såvel koncern som moderselskab:

| <u>Finansielle instrumenter</u> | <u>2022</u> | <u>Betalings-strøm</u> | <u>Vilkår</u> |
|---|-------------|--------------------------------------|---|
| | EUR 1.000 | | |
| Euribor 3-måneders variabelt lån | 185.998 | Restløbetid 7,6 år | Euribor 3-mdr.'s rente i EUR |
| Fastforrentede langfristede lån, restgæld | 1.535 | Annuitetslån, individuelle løbetider | Fast rente på 1,95% indtil 30/6 2026 |
| Renteswap, nominel | 40.000 | Gennemsnitlig løbetid på 2,4 år | Betaler gennemsnitlig fast rente på 2,3% og modtager Euribor 3-mdr.'s rente |

26 Nærtstående parter

Grundlag

Core Property Mangement P/S, København
Komplementarselskabet Core German Residential II ApS, København

Fælles direktionsmedlemmer
Komplementar

Transaktioner

For transaktioner med Core Property Management P/S henvises til note 27 Administrationshonorar til forvalter.

Der er et mellemværende med komplementar, som er forrentet på markedsmæssige vilkår.

Herudover har der, bortset fra vederlag til bestyrelsen, ikke i årets løb været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, væsentlige aktionærer eller andre nærtstående parter.

Noter til årsrapporten

| | Koncern | |
|--|--------------|--------------|
| | 2022 | 2021 |
| | EUR 1.000 | EUR 1.000 |
| 27 Administrationshonorar til forvalter | | |
| Core Property Management P/S har som administrator og udbyder modtaget følgende honorarer: | | |
| Administratorhonorar, 0,4% af koncernens gennemsnitlige balance | <u>2.222</u> | <u>2.098</u> |
| Engangsfee for køb af ejendomme, 0,5% af anskaffelsessum | <u>0</u> | <u>50</u> |
| Engangsfee for salg af ejendomme, 0,5% af salgssum | <u>7</u> | <u>209</u> |
| En andel af ovenstående honorar tilfalder de rådgivende banker, ligesom Core Property Management P/S refunderer en andel af ovenstående fee til de institutionelle investorer. | | |

28 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke siden 31. december 2022 indtruffet begivenheder, der i væsentligt omfang påvirker koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling, og som ikke er beskrevet i årsrapporten.

| | 2022 | 2021 |
|--|---------------|--------------|
| | EUR 1.000 | EUR 1.000 |
| 29 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital | | |
| Ændring i tilgodehavender | -1.306 | 279 |
| Ændring i leverandørgæld, anden gæld m.v. | -5.634 | -3.477 |
| Heraf ændring i dagsværdi af sikringsinstrumenter | <u>5.643</u> | <u>3.487</u> |
| | <u>-1.297</u> | <u>289</u> |

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Core German Residential II Kommanditaktieselskab for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til året før.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af investeringsejendomme, finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes euro. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Koncern- og årsregnskab for 2022 er aflagt i EUR 1.000.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet, Core German Residential II Kommanditaktieselskab, samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse, jf. koncernoversigten.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Ved køb af dattervirksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden).

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post, jf. dog afsnittet regnskabsmæssig afdækning.

Resultatopgørelsen for udenlandske aktiviteter omregnes til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs. Balanceposterne vedrørende udenlandske aktiviteter omregnes til balancedagens kurs. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af balanceposter primo året, og valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af resultatopgørelsen til balancedagens kurs, indregnes direkte i egenkapitalen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender", henholdsvis "Andre gældsforpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning, jf. nedenfor.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den afdækkede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af nettoinvesteringer i udenlandske aktiviteter, indregnes direkte i egenkapitalen.

Segmentoplysninger om nettoomsætning

Der afgives ikke oplysninger på forretningssegmenter og geografiske markeder, idet koncernen udelukkende opererer i ét forretningssegment og på ét geografisk marked.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen repræsenterer huslejeindtægter og andre indtægter fra koncernens investeringsejendomme.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes med fradrag af lejerabatter og lignende.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder driftsomkostninger vedrørende investeringsejendommene, herunder ejendoms-skatte, forsikringer, reparation og vedligeholdelse, ejendomsadministration samt forbrugsafgifter.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter honorarer til administrator, rådgivere og revision m.v.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

Skat af årets resultat

Moderselskabet er skattepligtigt i Tyskland af koncernens resultater af faste ejendomme beliggende i Tyskland. Skatten af investeringsaktiviteter i Danmark påhviler kommanditaktionærerne, idet kommanditaktieselskabet ikke er selvstændigt skattesubjekt i Danmark.

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat af ejendomsaktiviteterne i Tyskland, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efterfølgende forbedringer tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for koncernen.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommene kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsejendommene er vurderet af det uafhængige valuarfirma NAI apollo valuation & research GmbH, Frankfurt.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Dagsværdien for investeringsejendommene er fastsat ved anvendelse af en Discounted Cash Flow-model. Beregningen er baseret på en individuel vurdering af de enkelte ejendommers forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af afkastkrav skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investerings-ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb.

Regnskabspraksis

I Tyskland skal en køber normalt afholde omkostninger til omsætningsafgift (Grunderwerbsteuer), mægler og notar (tinglysning). Dagsværdien af investeringsejendommene er derfor fastsat efter fradrag af disse transaktionsomkostninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser vedrørende koncernens ejendomsaktiviteter i Tyskland.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens tyske lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede tyske skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for moderselskabet, idet moderselskabets pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger, hensatte forpligtelser og dagsværdireguleringer. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af materielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra aktionærerne.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Forklaring af nøgletal

| | | |
|---|---|--|
| Bruttoresultat / investeringsejendomme | = | $\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Investeringsejendomme primo}}$ |
| Gennemsnitlig finansieringsrente | = | $\frac{\text{Finansielle nettoomkostninger} \times 100}{\text{Gennemsnitlig gæld til kredit- og realkreditinstitutter}}$ |
| EBVAT / gns. egenkapital | = | $\frac{\text{Resultat før dagsværdireguleringer (EBVAT)} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$ |
| Soliditetsgrad | = | $\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$ |
| Belåningsgrad ejendomme (LTV) | = | $\frac{\text{Prioritetsgæld}}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$ |
| Belåningsgrad ejendomme (LTV inkl. renteafdækning) | = | $\frac{\text{Prioritetsgæld inkl. negativ dagsværdi af renteaftdækning}}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$ |
| Forrentning af egenkapital | = | $\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$ |
| Forrentning af investerede kapital | = | $\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Oprindeligt investeret kapital (DKK 539 mio.)}}$ |
| EBIT pr. aktie i DKK | = | $\frac{\text{Resultat før finansielle poster (EBIT)}}{\text{Antal aktier}}$ |
| EBVAT pr. aktie i DKK | = | $\frac{\text{Resultat før dagsværdireguleringer (EBVAT)}}{\text{Antal aktier}}$ |
| Resultat pr. aktie i DKK | = | $\frac{\text{Resultat efter skat (EBVAT)}}{\text{Antal aktier}}$ |
| Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie | = | $\frac{\text{Egenkapital ultimo}}{\text{Antal aktier}}$ |
| Net Asset Value pr. aktie | = | $\frac{\text{Egenkapital korrigeret for dagsværdi af prioritetsgæld}}{\text{Antal aktier}}$ |
| Afkast inkl. udbytte - opgjort på Net Asset Value | = | $\frac{\text{Ændring i Net Asset Value inkl. udbetalt udbytte} \times 100}{\text{Net Asset Value primo}}$ |