

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 2023



Dorotheenstrasse 1-3, Düsseldorf

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20/03 2024

Peder Sehested Lund
Dirigent

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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2023.

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 27. februar 2024

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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Core German Residential II Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 27. februar 2024

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: 16. 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

	2023	2022	2021	2020	2019
Hovedtal i EUR 1.000					
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	28.330	27.395	25.770	26.155	25.265
Resultat før finansielle poster (EBIT)	13.669	12.959	12.731	13.191	13.109
Finansielle nettoomkostninger	-7.067	-2.877	-2.927	-3.380	-3.391
Resultat før dagsværdireguleringer (EBVAT)	6.602	10.082	9.804	9.811	9.718
Dagsværdireguleringer og gevinster/tab ved salg af investeringsejendomme	-47.533	-15.328	41.637	35.297	13.476
Resultat før skat	-40.931	-5.246	51.441	45.108	23.194
Skat af årets resultat	6.009	833	-9.045	-7.363	-3.692
Årets resultat	-34.922	-4.413	42.396	37.745	19.502
Balance					
Investeringsejendomme	495.180	537.485	550.001	506.742	496.897
Dagsværdi af renteaftækningsaftaler	405	696	0	0	0
Likvider	4.415	2.258	4.406	2.818	1.608
Øvrige aktiver	1.766	2.788	2.169	2.475	1.081
Aktiver i alt	501.766	543.227	556.576	512.035	499.586
Egenkapital	269.571	305.110	304.773	259.442	226.474
Hensættelse til udskudt skat	43.621	49.244	49.621	40.755	37.839
Gæld til real- og kreditinstitutter	186.968	187.550	194.963	197.293	222.162
Dagsværdi af renteaftækningsaftaler	195	0	5.417	8.891	9.197
Øvrige gældsforpligtelser	1.411	1.323	1.802	5.654	3.914
Passiver i alt	501.766	543.227	556.576	512.035	499.586

Hovedtal i DKK 1.000

Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	211.086	203.807	191.654	194.965	188.628
Resultat før finansielle poster (EBIT)	101.847	96.409	94.681	98.329	97.872
Finansielle nettoomkostninger	-52.656	-21.404	-21.768	-25.195	-25.317
Resultat før dagsværdireguleringer (EBVAT)	49.191	75.006	72.913	73.133	72.554
Dagsværdireguleringer og gevinster/tab ved salg af investeringsejendomme	-354.167	-114.034	309.656	263.112	100.612
Resultat før skat	-304.976	-39.028	382.569	336.245	173.166
Skat af årets resultat	44.773	6.197	-67.268	-54.885	-27.564
Årets resultat	-260.203	-32.831	315.301	281.360	145.602
Balance					
Investeringsejendomme	3.690.527	3.997.007	4.090.082	3.769.806	3.711.672
Dagsværdi af rentedækningsaftaler	3.018	5.176	0	0	0
Likvider	32.905	16.792	32.765	20.964	12.011
Øvrige aktiver	13.162	20.733	16.130	18.412	8.075
Aktiver i alt	3.739.612	4.039.708	4.138.977	3.809.182	3.731.758
Egenkapital	2.009.086	2.268.951	2.266.444	1.930.067	1.691.693
Hensættelse til udskudt skat	325.103	366.203	369.007	303.189	282.646
Gæld til real- og kreditinstitutter	1.393.454	1.394.716	1.449.842	1.467.722	1.659.483
Negativ værdi af renteaftækning	1.453	0	40.284	66.143	68.699
Øvrige gældsforpligtelser	10.516	9.838	13.401	42.062	27.720
Passiver i alt	3.739.612	4.039.708	4.138.977	3.809.182	3.731.758

Hoved- og nøgletal for koncernen

	2023	2022	2021	2020	2019
Hovedtal i EUR 1.000					
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- indtjening	6.081	9.539	9.226	9.198	9.072
- driftsaktivitet (efter ændring i driftskapital)	7.447	7.535	4.963	7.139	7.203
- investering i materielle anlægsaktiver, netto	-5.229	-2.813	-1.622	25.452	-15.780
- finansieringsaktivitet	-61	-6.870	-1.753	-31.381	8.762
Årets forskydning i likvider	2.157	-2.148	1.588	1.210	185

Hovedtal i DKK 1.000

Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- indtjening	45.309	70.966	68.614	68.564	67.731
- driftsaktivitet (efter ændring i driftskapital)	55.487	56.057	36.910	53.216	53.777
- investering i materielle anlægsaktiver, netto	-38.961	-20.927	-12.063	189.725	-117.813
- finansieringsaktivitet	-455	-51.110	-13.037	-233.921	65.417
Årets forskydning i likvider	16.072	-15.980	11.810	9.020	1.381

Nøgletal

Regnskabsrelaterede nøgletal

Bruttoresultat / investeringsejendomme	3,0%	2,8%	3,0%	3,3%	3,4%
Gennemsnitlig finansieringsrente	3,8%	1,5%	1,5%	1,6%	1,6%
EBVAT / gns. Egenkapital	2,3%	3,3%	3,5%	4,0%	4,4%
Soliditetsgrad	53,7%	56,2%	54,8%	50,7%	45,3%
Belåningsgrad ejendomme (LTV)	37,8%	34,9%	35,4%	38,9%	44,7%
Forrentning af egenkapital	-12,2%	-1,4%	15,0%	15,5%	8,9%
Årets resultat / investerede kapital	-48,3%	-6,1%	58,5%	52,2%	27,0%

Valutakurser

Ultimo kurs EUR	7,4529	7,4365	7,4365	7,4393	7,4697
Gennemsnitlig kurs EUR	7,4510	7,4396	7,4370	7,4542	7,4660

Aktierelaterede nøgletal

EBIT pr. aktie i DKK	9.444	8.940	8.780	9.118	9.076
EBVAT pr. aktie i DKK	4.561	6.955	6.761	6.782	6.728
Resultat pr. aktie i DKK	-24.129	-3.044	29.238	26.091	13.502
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	186.302	210.400	210.167	178.975	156.871
Net Asset Value pr. aktie i DKK	186.273	210.519	209.882	178.636	156.974
Foreslået udbytte pr. aktie i DKK	0	0	0	0	3.500
Afkast inkl. udbytte - opgjort på Net Asset Value	-11,5%	0,3%	17,5%	16,0%	8,4%

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 2023 blev ligesom 2022 påvirket af den økonomiske og finansielle usikkerhed. Især rentestigningen, som accelererede i 2022 og fortsatte ind i 2023, har givet anledning til negative dagsværdireguleringer på investerings-ejendommene.

Årets resultat blev EUR -34,9 mio. (DKK 260,2 mio.) mod EUR -4,4 mio. (DKK -32,8 mio.) i 2022. Dette års resultat forrentede dermed egenkapitalen med -12,2%.

Nettoomsætningen (inklusive bidrag til fællesomkostninger) udgør EUR 28,3 mio. mod EUR 27,4 mio. i 2022, hvilket svarer til en stigning på 3,4%. Nettolejeindtægterne før bidrag til fællesomkostninger udgør EUR 20,6 mio., hvilket er 2,6% højere end i 2022.

Resultat før dagsværdireguleringer (EBVAT) blev et overskud på EUR 6,6 mio. (DKK 49,2 mio.) mod EUR 10,1 mio. (DKK 75,0 mio.) i 2022. Der var i årsrapporten for 2022 opstillet en forventning om et resultat før dagsværdireguleringer på ca. EUR 7,8 mio. Resultatet før dagsværdireguleringer er dermed EUR 1,2 mio. under det forventede, hvilket primært kan henføres til højere finansieringsomkostninger.

Dagsværdireguleringerne af ejendommene blev negative med EUR 47,5 mio. i 2023 (2022: EUR -15,3 mio.). Faldet i 2023 udgør 8,8% i tillæg til faldet på 2,8% i 2022. Dette betyder, at de positive værdireguleringerne i årene 2020 og 2021 næsten er rullet tilbage. Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til EUR 495 mio. (DKK 3.691 mio.) pr. 31. december 2023.

Udviklingen i det tyske ejendomsmarked

Det høje renteniveau resulterede i et fortsat prisfald på investeringsejendomme også i Tyskland. Det højere alternative afkast på obligationer har reduceret investorernes appetit på ejendomsinvesteringer. Usikkerheden om både den fremtidige økonomiske udvikling – og især om hvornår inflationen normaliseres, og om renter igen falder, prægede det meste af 2023 og resulterede i et illikvidt ejendomsmarked med meget lav omsætning.

Lejeniveauet ved genudlejninger er dog steget markant i 2023, men denne udvikling var ikke nok til at neutralisere effekterne af de højere finansieringsrenter.

Den stigende leje skyldes dels en fortsat befolkningsvækst i Tyskland grundet indvandring og dels at nybyggeriet er faldet kraftigt efter flere år med markant stigende byggeomkostninger. Tomgangen er derfor faldet, og efterspørgslen vil i de kommende år presse lejen yderligere op.

Salg af ejerlejligheder i 2023

I 2023 er der solgt 1 ejerlejligheder i ejendommen Lattenkamp i Hamborg. Der er ved udgangen af 2023 solgt 72% af ejerlejlighederne i ejendommen. Lejlighederne sælges i takt med at lejerne fraflytter.

Udvikling i tilgodehavender fra udlejning

Lejetilgodehavender (netto) andrager EUR 0,9 mio. pr. 31. december 2023 (2022: EUR 0,7 mio.). Heraf udgør tilgodehavendet hos lejerne for bidraget til fællesomkostninger (Nebenkosten) og forbrugsafgifter EUR 0,3 mio. pr. 31. december 2023 (2022: EUR 0,4 mio.).

Der er hensat EUR 0,3 mio. (2022: EUR 0,3 mio.) til imødegåelse af tab på lejetilgodehavender.

Ejerandele af fællesomkostninger og forbrugsafgifter (forskellen mellem bidrag fra lejer og de faktiske omkostninger) udgjorde EUR 0,4 mio. (2022: 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.

Beretning

Moderniseringer, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

Der er i 2023 afholdt vedligeholdelsesomkostninger for EUR 2,5 mio. (2022: EUR 2,6 mio.) samt gennemført moderniseringer og forbedringer for EUR 5,7 mio. (2022: EUR 4,6 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 12,0 mio. (2022: 11,7 mio.), hvoraf fællesomkostninger og forbrugsafgifter udgør EUR 8,1 mio. Vedligeholdelse udgjorde EUR 2,5 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 0,4 mio.

Administrationsomkostninger

De samlede administrationsomkostninger udgjorde EUR 2,6 mio., hvoraf EUR 2,1 mio. er forvalterhonorar til Core Property Management. Forvalterhonoraret beregnes kvartalsvist som 0,4% p.a. af den gennemsnitlige balance.

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

Aflønning af bestyrelsen udgjorde EUR 52.000 (DKK 388.000). Bestyrelseshonorarerne for 2023 er reguleret med 4,0%.

Finansielle poster

De finansielle poster udgjorde i 2023 en samlet nettoomkostning på EUR 7,1 mio. (2022: EUR 2,9 mio.), hvoraf rentebetalinger på realkredit- og banklån m.v. udgjorde EUR 7,4 mio. (2022: EUR 1,5 mio.). Nettorenteindtægterne på Ejendomsselskabets renteafdækning i form af renteswaps udgjorde EUR 0,4 mio. (2022: EUR -1,3 mio.). Den samlede gennemsnitlige finansieringsrente udgjorde 3,8% (2022: 1,5%).

Skat af årets resultat

Den aktuelle skat af årets resultat udgør en indtægt på EUR 0,5 mio., idet der er carry-back regler i Tyskland. Den negative dagsværdiregulering af investeringsejendommene betyder, at den samlede (aktuelle og udskudte) skat af årets resultat udgør en indtægt på EUR 6,0 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 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 5,9 mio. (2022: EUR 8,2 mio.)

Beretning

Likviditeten fra investeringsaktiviteterne var negativ med EUR 5,2 mio. Der er solgt lejligheder for EUR 0,4mio., og der er investeret i forbedringer i ejendomsporteføljen for i alt EUR 5,7 mio.

Der er i regnskabsåret indfriet gæld til realkreditinstitutter for EUR 0,1 mio.

Totalt er likviditeten forbedret med EUR 2,2 mio. i 2023, således at likvide beholdninger andrager EUR 4,4 mio. pr. 31. december 2023.

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 2023 af renteswaps for EUR 60 mio., svarende til 32% af Ejendomsselskabets variable Euribor-lån. Renteafdækningen via renteswap sker til en fast rente ekskl. bidrag på 2,6% gældende for en periode på 1,7 år.

Den urealiserede nettogevinst på Ejendomsselskabets renteafdækning udgjorde pr. 31. december 2023 EUR 0,2 mio. (2022: EUR 0,7 mio.).

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.

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 2023 investeret EUR 5,7 mio. i forbedringer og moderniseringer på ejendommene. Dermed er der i alt aktiveret forbedringer, moderniseringer, nybyggeri og tilbygninger for i alt EUR 76 mio. på ejendommene.

Valuarene har vurderet den samlede ejendomsportefølje til EUR 495 mio., hvilket medfører en negativ værdiregulering i 2023 på EUR 47,5 mio. målt i forhold til ejendommenes værdi ved årets begyndelse, aktiverede moderniseringer og med fradrag af solgte ejerlejligheder. Dette svarer til en negativ værdiregulering på 8,8%.

Ejendomsporteføljen er værdiansat til 23,7 gange den faktiske nettoleje (opgjort i oktober 2023). I 2022 var faktoren 26,4. Faldet i faktor er imidlertid blevet opvejet af en stigning i lejen på ca. 2,2%, hvorfor den samlede negative værdiregulering er blevet reduceret.

Dagsværdien pr. m² udlejningsareal udgør EUR 2.616 (2022: EUR 2.851), hvilket svarer til et fald på 8,2%.

Årets udvikling i investeringsejendomme fordelt på byer kan specificeres således:

Beretning

Udviklingen i faktorerne for de enkelte byer fremgår nedenfor:

	Faktor (Valuarvurdering/Aktuel nettøleje)		Faktor (Valuarvurdering/ Potentiel markedsleje)	
	2023	2022	2023	2022
Hamborg	25,7	28,5	24,0	27,1
Hannover	20,9	23,4	18,7	21,7
Düsseldorf	25,4	28,6	22,5	25,5
Mönchengladbach	16,4	18,6	15,0	17,1
Köln	25,1	26,8	22,4	25,1
Frankfurt/Wiesbaden	24,3	27,8	22,6	26,0
	23,7	26,4	21,5	24,4

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 10,4 mio.

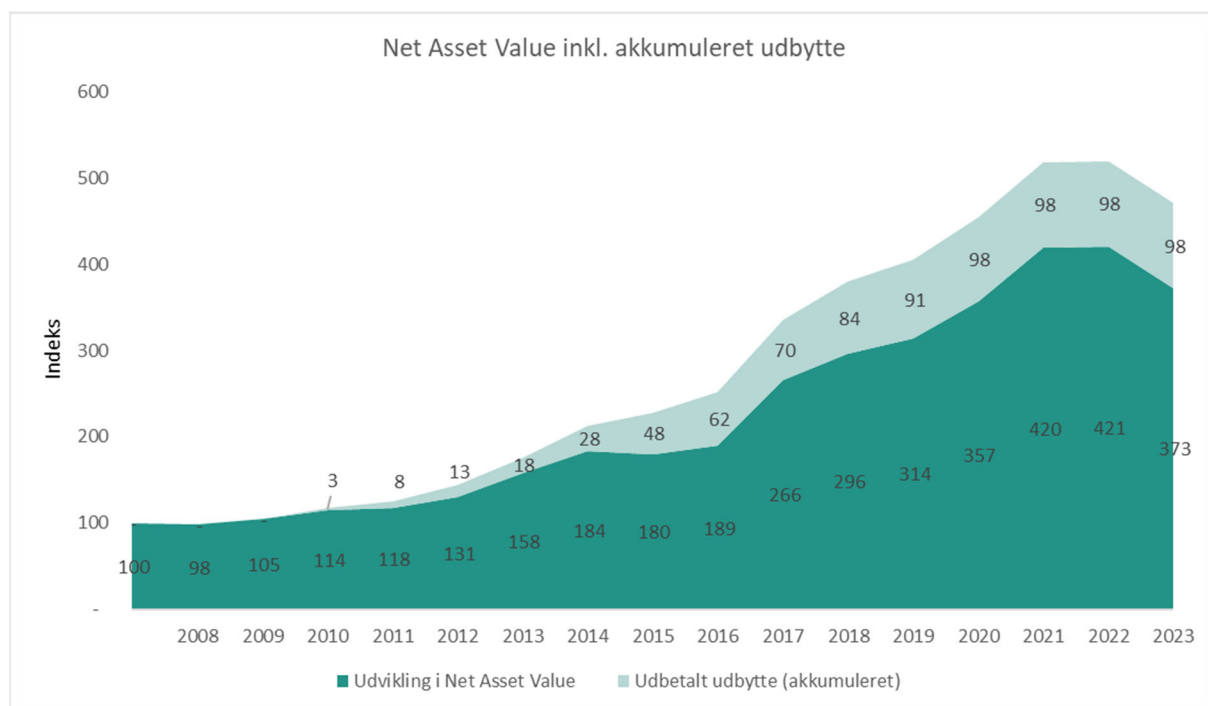
Egenkapital og Net Asset Value pr. aktie

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	186.302	2.009.086	24.997	269.571
Negativ dagværdiregulering af prioritetsgæld	-35	-373	-5	-50
Skatteeffekt på 15,825% heraf	6	60	1	8
Net Asset Value pr. 31. december 2023	186.273	2.008.773	24.993	269.529

Baseret på udviklingen i Net Asset Value kan afkastet for 2023 opgøres til -11,5%.

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



Beretning

Som det fremgår af grafen, er den oprindelige investering i 2008 (indeks 100) steget til indeks 373 i 2023. Hertil kommer det udbetalte udbytte igennem årene, som svarer til 98% af den oprindelige investering. Det samlede afkast svarer til indeks 471, hvilket giver et samlet afkast på 173% siden etableringen.

Det samlede tidsvægtede afkast siden etableringen kan beregnes til 12,2% p.a.

Ejerforhold

Core German Residential II Kommanditaktieselskab ejes af 2 danske pensionskasser, 162 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 frasalg af ejendomme er opnået en LTV under 30%, hvorved en lavere bidragssats er stillet i udsigt af realkreditinstituttet.

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

Exit-vindue 2023/04

Ejendomsselskabet har gennemført tilmelding til exit-vinduet for 2023/24 med det resultat, at der er tilmeldt investorer med et beløb på 15,7% af selskabets egenkapital, svarende til 42 mio. EUR. Tilbagekøbet skal i henhold til vedtægterne ske senest den 31. marts 2024 til korrigeret indre værdi i henhold til årsregnskabet for 2023.

Forventningerne til 2024

Ejendomsselskabet forventer i 2024 at sælge ejendomme og ejerlejligheder for ca. EUR 51 mio. at skabe den fornødne likviditet til exit-vinduet i 2024. Dette frasalg går langsomt, idet der er fortsat, er lav omsætning i det professionelle marked. Aktuelt er der kun indgået notarberigtigede aftaler om salg af 2 ejendomme for 7,4 mio. EUR til de bogførte værdier med overdragelse i 2024. Ejendomsselskabet har derfor fået bevilliget en kreditfacilitet til brug for finansieringen af tilbagekøbet i exit-vinduet, så der bliver mere tid til gennemførelse af ejendomsfrasalgene.

For at reducere belåningsgraden (LTV) til under 30% skal der på længere sigt frasælges ejendomme for yderligere EUR ca. 60 mio. EUR – afhængig af de fremtidige værdireguleringer. Dette frasalg sker for at opnå en så lav LTV, at bidragssatsen kan nedsættes til et niveau, hvor de to største investorer i ejendomsselskabet igen er indforståede med udbetaling af udbytte.

Ejendomsporteføljen forventes i øvrigt at blive udviklet gennem mindre forbedringsprojekter og moderniseringer. Samlet budgetteres der med byggeaktiviteter for ca. EUR 4,7 mio. til indretning af tagboliger, konvertering af erhverv til bolig, større moderniseringer samt lejlighedsrenoveringer.

Beretning

Der arbejdes på en markant forøgelse af antallet af ejendomme, der frasælges som ejerlejligheder, idet der i dag skønnes at kunne opnå priser, som er i størrelsesorden 30% højere end de bogførte værdier. Disse frasalg får først effekt fra slutningen af 2024 og de kommende år.

Der er i januar 2024 foretaget yderligere renteafdækning ved renteswap for EUR 75 mio., hvor der er sikret en fastrente på 2,7% indtil 30. december 2026. Ved den aktuelle Euribor3 på 3,9% giver det en årlig besparelse på 0,9 mio. EUR. Effekten af de generelle rentestigninger i 2023 betyder, at finansieringsomkostningerne forventes at stige fra EUR 7,1 mio. i 2023 til EUR 7,9 mio. til 2024, uanset at der er indregnet effekt af de forventede rentefald i 2. halvår 2024.

Stigningerne i lejeindtægterne forventes på den korte bane i 2024 kun delvist at inddække denne rentestigning. Dette betyder, at ledelsen forventer, at resultatet før dagsværdireguleringer og skat falder til niveauet omkring EUR 6 mio. Dette svarer til 2,2% af egenkapitalen.

Faldet i inflation har resulteret i faldende renter, idet det finansielle marked forventer, at ECB påbegynder en sænkning af styrenterne i 2024. Dette vil bidrage til en normalisering af ejendomsmarkedet med øget transaktionsvolumen. I takt med at lejen stiger yderligere, og rentefaldet bider sig fast, forventes positive reguleringer af ejendomsværdierne i 2024.

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.

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 at 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.

Beretning

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 forbedres, ligesom energiforbruget optimeres gennem fx fornyelse af varmesystemer og anvendelse af LED-belysning.

Ejendomsselskabet har i 2023 anvendt EUR 8,1 mio. på vedligeholdelse og modernisering af de eksisterende ejendomme.

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

	Enhed	2023	2022	Mål
Energimærke på ejendomme				
Energimærket ejendomsareal	%	100,0	89,9	95
Energimærke A	%	3,6	1,0	
Energimærke B	%	7,2	1,8	
Energimærke C	%	13,0	7,0	
Energimærke D	%	19,0	11,3	<10
Energimærke E	%	24,7	21,9	<20
Energimærke F	%	24,1	20,6	<15
Energimærke G	%	4,7	21,1	<15
Energimærke H	%	3,7	5,2	<5

Fordelelsen 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	2023	2022	Mål
Opvarmningsform				
Fjernvarme	%	21,9	15,3	
Olie og gasfyr	%	78,1	75,9	<60
Andet	%	0,0	8,8	

Fordelelsen 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.

Beretning

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.

Sociale data	Enhed	2023	2022	2021	Mål
Lejeromsætning årligt	%	8	13	11	<15

Lejeomsætning 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.

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 2023 ikke blevet indrapporteret arbejdsulykker med væsentlige skader.

Ejendomsselskabets forvalter vil i 2024 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.

Beretning

I forbindelse med forvalterens løbende kontrol 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 korrupsion i 2023.

Ejendomsselskabets forvalter vil i 2024 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 investorenes interesser.

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

I henhold Årsregnskabslovens § 99 b kan det oplyses, at bestyrelsen har fastsat et mål om at have en ligelig kønsfordeling af medlemmer i bestyrelsen således, at der er et medlem af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen. Køns sammensætningen 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 kandidater af det underrepræsenterede køn til bestyrelsen på kommende generalforsamlinger for at opretholde målsætningen.

	2023
Øverste ledelsesorgan (bestyrelse)	
Samlede antale medlemmer	4
Underrepræsenterede køn	25%
Måltal	25%
Øvrige ledelsesniveauer (direktion)*	
Samlede antale medlemmer	2
Underrepræsenterede køn	0%

**Selskabet er undtaget for pligten til at opstille måltal, da såvel selskabet som forvalter i det seneste regnskabsår har beskæftiget færre end 50 medarbejdere.*

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

	Enhed	2023	2022	Mål
Ledelsesdata i øvrigt				
Deltagelse i bestyrelsesmøder	%	96	96	>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.

Beretning

- 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.
- Samarbejdspartner 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 databehandleraftaler 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	
		2023 EUR 1.000	2022 EUR 1.000	2023 EUR 1.000	2022 EUR 1.000
Nettoomsætning	2	28.330	27.395	0	0
Driftsomkostninger	3	-12.037	-11.741	0	-3
Bruttoresultat		16.293	15.654	0	-3
Administrationsomkostninger	4	-2.624	-2.695	-2.358	-2.442
Resultat før finansielle poster		13.669	12.959	-2.358	-2.445
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder	5	0	0	-32.100	-321
Finansielle indtægter	6	53	1	616	344
Finansielle omkostninger	7	-7.120	-2.878	-7.089	-2.824
Resultat før dagsværdireguleringer mv.		6.602	10.082	-40.931	-5.246
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	8	-47.516	-15.454	0	0
Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme	9	-17	126	0	0
Resultat før skat		-40.931	-5.246	-40.931	-5.246
Skat af årets resultat	10	6.009	833	6.009	833
Årets resultat		-34.922	-4.413	-34.922	-4.413
Resultatdisponering					
Forslag til resultatdisponering					
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0	0	0
Overført resultat		-34.922	-4.413	-34.922	-4.413
		-34.922	-4.413	-34.922	-4.413

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
Investeringsejendomme	11	495.180	537.485	0	0
Materielle anlægsaktiver		495.180	537.485	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	12	0	0	481.606	525.020
Finansielle anlægsaktiver		0	0	481.606	525.020
Anlægsaktiver		495.180	537.485	481.606	525.020
Tilgodehavender fra udlejning	13	902	728	0	0
Tilgodehavende hos dattervirksomheder		0	0	14.115	14.193
Andre tilgodehavender	14	429	776	406	702
Tilgodehavender hos kapitalejere	15	88	51	88	51
Selskabsskat		673	1.704	673	189
Periodeafgrænsningsposter		79	225	0	0
Tilgodehavender		2.171	3.484	15.282	15.135
Likvide beholdninger	16	4.415	2.258	2.191	301
Omsætningsaktiver		6.586	5.742	17.473	15.436
Aktiver		501.766	543.227	499.079	540.456

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
Kommanditaktiekapital		36.188	36.188	36.188	36.188
Reserve for sikring		505	586	505	586
Reserve for udlån		88	50	88	50
Overført resultat og frie reserver i øvrigt		232.790	268.286	232.790	268.286
Egenkapital	17	269.571	305.110	269.571	305.110
Hensættelse til udskudt skat	18	43.621	49.244	43.621	49.244
Hensatte forpligtelser		43.621	49.244	43.621	49.244
Ansvarligt lån fra komplementar	19	17	17	17	17
Gæld til realkreditinstitutter	20	186.874	186.867	185.477	185.400
Langfristede gældsforpligtelser		186.891	186.884	185.494	185.417
Gæld til realkreditinstitutter	20	77	666	0	598
Modtagne forudbetalinger fra lejere		859	841	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		191	247	75	87
Anden gæld	21	480	235	318	0
Periodeafgrænsningsposter		76	0	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.683	1.989	393	685
Gældsforpligtelser		188.574	188.873	185.887	186.102
Passiver		501.766	543.227	499.079	540.456
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				

Egenkapitalopgørelse

	Kommandit- aktiekapital	Reserve for sikring	Reserve for udlån	Overført resultat og frie reserver i øvrigt	I alt
	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
Koncern					
Egenkapital 1. januar	36.188	586	50	268.286	305.110
Dagsværdiregulering af renteswaps		-733			-733
Skat af årets bevægelser på egenkapital		116			116
Overførsel til reserve for sikring		536		-536	0
Overførsel til reserve for udlån			38	-38	0
Årets resultat				-34.922	-34.922
Egenkapital 31. december	36.188	505	88	232.790	269.571
Moderselskab					
Egenkapital 1. januar	36.188	586	50	268.286	305.110
Dagsværdiregulering af renteswaps		-733			-733
Skat af årets bevægelser på egenkapital		116			116
Overførsel til reserve for sikring		536		-536	0
Overførsel til reserve for udlån			38	-38	0
Årets resultat				-34.922	-34.922
Egenkapital 31. december	36.188	505	88	232.790	269.571

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	2023 EUR 1.000	2022 EUR 1.000
Årets resultat		-34.922	-4.413
Reguleringer:			
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		47.516	15.454
Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme		17	-126
Amortisering prioritetslån		-521	-543
Skat af årets resultat		-6.009	-833
Pengestrømme fra indtjening		6.081	9.539
Ændring i driftskapital	29	-167	-1.297
Pengestrømme fra ordinær drift		5.914	8.242
Betalt selskabsskat		1.533	-707
Pengestrømme fra driftsaktivitet		7.447	7.535
Forbedringer af investeringsejendomme		-5.669	-4.572
Salg af investeringsejendomme		440	1.759
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-5.229	-2.813
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter		-61	-6.870
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-61	-6.870
Ændring i likvider		2.157	-2.148
Likvider 1. januar		2.258	4.406
Likvider 31. december		4.415	2.258

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 10,4 mio.

	Koncern		Moterselskab	
	2023 EUR 1.000	2022 EUR 1.000	2023 EUR 1.000	2022 EUR 1.000
2 Nettoomsætning				
Lejeindtægter bolig	16.895	16.470	0	0
Lejeindtægter erhverv	3.093	3.017	0	0
Anden leje	592	577	0	0
Lejeindtægter før bidrag til fællesomkostninger mv.	20.580	20.064	0	0
Bidrag til fællesomkostninger og forbrugsafgifter	7.750	7.331	0	0
Nettoomsætning	28.330	27.395	0	0
3 Driftsomkostninger				
Fællesomkostninger og forbrugsafgifter	8.110	7.623	0	0
Reparation og vedligeholdelse	2.467	2.605	0	0
Advokat	89	138	0	0
Ejendomsadministration	907	934	0	0
Gendulejningsomkostninger	262	318	0	0
Konstaterede tab på lejetilgodehavender	74	133	0	0
Hensat til tab på lejetilgodehavender, årets regulering	60	-108	0	0
Gebyrer	28	50	0	0
Øvrige omkostninger	40	48	0	3
	12.037	11.741	0	3

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
4 Administrationsomkostninger				
Bestyrelsehonorer	52	50	52	50
Forvalterhonorer til Core Property Management P/S	2.119	2.222	2.119	2.222
Revision og regnskabsmæssig assistance	75	68	30	24
Rådgivning og regnskabsmæssig assistance, PwC Tyskland	85	135	15	20
Anden rådgivning, revisor	0	5	0	5
Advokat	141	86	7	0
Valuarvurderinger	40	40	40	40
Rejseomkostninger	34	21	34	21
Depositær og FAIF	23	21	23	21
Øvrige administrationsomkostninger	55	47	38	39
	2.624	2.695	2.358	2.442
5 Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder				
Andel af overskud i dattervirksomheder	0	0	0	9.865
Andel af underskud i dattervirksomheder	0	0	-32.100	-10.186
	0	0	-32.100	-321
6 Finansielle indtægter				
Renteindtægter dattervirksomheder	3	1	581	344
Renteindtægter Sydbank	38	0	23	0
Andre finansielle indtægter	12	0	12	0
	53	1	616	344
7 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger komplementar	2	2	2	2
Valutakursreguleringer	1	1	1	1
Renteomkostninger Sydbank	0	18	0	3
Prioritetsrenter Nykredit	7.945	1.993	7.945	1.993
Amortisering prioritetslån	-521	-543	-522	-543
Renteomkostninger særlige støttede lån og andre lokale lån	30	33	0	0
Renteswap i EUR, løbende betalinger (renteafdækning)	-407	1.346	-407	1.346
Andre finansielle omkostninger	70	28	70	22
	7.120	2.878	7.089	2.824

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2023 EUR 1.000	2022 EUR 1.000	2023 EUR 1.000	2022 EUR 1.000
8 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme				
Årets værdiregulering i forhold til købesummen, efterfølgende forbedringer og tidligere års vurderinger	-47.516	-15.454	0	0
	-47.516	-15.454	0	0
9 Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme				
Fortjeneste ved salg i forhold til kostpris	256	1.124	0	0
Tilbageførte værdireguleringer tidligere år	-273	-998	0	0
	-17	126	0	0
10 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	-494	444	-494	444
Regulering af aktuel skat vedrørende tidligere år	-8	-7	-8	-7
Årets udskudte skat	-5.999	-377	-5.999	-377
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	376	0	376	0
Årets skat i alt	-6.125	60	-6.125	60
Der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	-6.009	-833	-6.009	-833
Skat af egenkapitalbevægelser	-116	893	-116	893
	-6.125	60	-6.125	60

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2023 EUR 1.000	2022 EUR 1.000	2023 EUR 1.000	2022 EUR 1.000
11 Investeringsejendomme				
Kostpris 1. januar	311.015	307.078	0	0
Tilgang, forbedringer i årets løb	5.669	4.572	0	0
Afgang i årets løb	-184	-635	0	0
Kostpris 31. december	<u>316.500</u>	<u>311.015</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar	226.470	242.923	0	0
Årets værdiregulering	-47.516	-15.455	0	0
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	-274	-998	0	0
Værdiregulering 31. december	<u>178.680</u>	<u>226.470</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>495.180</u>	<u>537.485</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Forudsætninger for opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme (gennemsnitlig)

Diskonteringsrente i budgetperiode på 10 år*	5,14%	4,95%
Exit yield (Forretningskrav til terminalværdi)*	3,32%	3,00%
Nettoafkast opgjort på aktuel leje (første år)	3,14%	2,80%
Nettoafkast opgjort på potentiel leje	3,50%	3,08%
Faktor (dagsværdi/aktuel leje)	23,70	26,41
Faktor (dagsværdi/potentiel markedsleje)	21,20	24,43
Fradrag for købers transaktionsomkostninger	8,76%	8,63%

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

	Moderselskab	
	2023	2022
	EUR 1.000	EUR 1.000
12 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	537.982	537.982
Årets tilgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>537.982</u>	<u>537.982</u>
Værdireguleringer 1. januar	-12.962	0
Årets resultat	-32.100	-321
Udbytte til moderselskabet	<u>-11.314</u>	<u>-12.641</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-56.376</u>	<u>-12.962</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>481.606</u>	<u>525.020</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 2023 på TEUR -2.091 og en egenkapital pr. 31. december 2023 på TEUR 10.789.

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2023 EUR 1.000	2022 EUR 1.000	2023 EUR 1.000	2022 EUR 1.000
13 Tilgodehavender fra udlejning				
Tilgodehavende lejeindtægter	871	550	0	0
Nedskrivning til imødegåelse af tab	-297	-236	0	0
Tilgodehavende 'Nebenkosten'/ fællesudgifter	328	414	0	0
	902	728	0	0
14 Andre tilgodehavender				
Moms	0	2	1	1
Renteswap, dagsværdi	405	696	405	696
I øvrigt	24	78	0	5
	429	776	406	702
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	1.651	1.560	101	103
Sydbank, Aabenraa	2.752	683	2.079	182
Spar Nord Bank	1	5	1	5
Nykredit Bank	11	10	10	11
	4.415	2.258	2.191	301
17 Resultatdisponering				
Forslag til resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0	0	0
Overført resultat	-34.922	-4.413	-34.922	-4.413
	-34.922	-4.413	-34.922	-4.413

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2023 EUR 1.000	2022 EUR 1.000	2023 EUR 1.000	2022 EUR 1.000
18 Hensættelse til udskudt skat				
Udskudt skat vedrørende følgende regnskabsposter:				
Materielle anlægsaktiver	42.700	48.292	0	0
Datterselskaber	0	0	42.700	48.292
Andre reguleringer	921	952	921	952
	<u>43.621</u>	<u>49.244</u>	<u>43.621</u>	<u>49.244</u>
Årets udvikling i udskudt skat kan specificeres således:				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	49.244	49.621	49.244	49.621
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-5.507	-1.270	-5.507	-1.270
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	-116	893	-116	893
	<u>-5.623</u>	<u>-1.377</u>	<u>-5.623</u>	<u>-1.377</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december	<u>43.621</u>	<u>49.244</u>	<u>43.621</u>	<u>49.244</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	
	2023	2022	2023	2022
	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
20 Gæld til realkreditinstitutter				
Nykredit	185.477	185.998	185.477	185.998
Sparkasse Neuss	1.474	1.535	0	0
	186.951	187.533	185.477	185.998

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	
	2023	2022	2023	2022
	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	94.814	82.106	93.726	80.890
Mellem 1 og 5 år	92.060	104.761	91.751	104.510
Langfristet del	186.874	186.867	185.477	185.400
Inden for 1 år	77	666	0	598
	186.951	187.533	185.477	185.998

21 Anden gæld

Moms	15	0	0	0
Skyldige renter	2	0	0	0
Deposita	13	33	0	0
Skyldige omkostninger	255	202	123	0
Renteswap, dagsværdi	195	0	195	0
	480	235	318	0

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	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	495.180	537.485	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	
	2023	2022	2023	2022
	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
23 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
Revisionshonorar til PwC	72	61	26	20
Skatterådgivning	85	144	17	27
Andre erklæringer med sikkerhed	0	0	0	0
Andre ydelser	3	3	2	2
	160	208	45	49

24 Medarbejderforhold

Der er ikke ansat medarbejdere. Under administrationsomkostninger er der indregnet vederlag til bestyrelse på TEUR 52, svarende til TDKK 388. 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>2023</u>	<u>Betalings-strøm</u>	<u>Vilkår</u>
	EUR 1.000		
Euribor 3-måneders variabelt lån	185.477	Restløbetid 6,6 år	Euribor 3-mdr.'s rente i EUR
Fastforrentede langfristede lån, restgæld	1.474	Annuitetslån, individuelle løbetider	Fast rente på 1,95% indtil 30/6 2026
Renteswap, nominel	60.000	Gennemsnitlig løbetid på 1,7 år	Betaler gennemsnitlig fast rente på 2,6% og modtager Euribor 3-mdr.'s rente

26 Nærtstående parter

Grundlag

Core Property Management 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	
	2023	2022
	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>2.119</u>	<u>2.222</u>
Engangsfee for salg af ejendomme, 0,5% af salgssum	<u>15</u>	<u>7</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 2023 indtruffet begivenheder, der i væsentligt omfang påvirker koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling, og som ikke er beskrevet i årsrapporten.		
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR 1.000	EUR 1.000
29 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	282	-1.306
Ændring i leverandørgæld, anden gæld m.v.	284	-5.634
Heraf ændring i dagsværdi af sikringsinstrumenter	<u>-733</u>	<u>5.643</u>
	<u>-167</u>	<u>-1.297</u>

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Core German Residential II Kommanditaktieselskab for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C med tilvalg af regler for højere regnskabsklasse.

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 2023 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)	=	$\frac{\text{Prioritetsgæld}}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$
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	=	$\frac{\text{Ændring i Net Asset Value inkl. udbetalt udbytte} \times 100}{\text{Net Asset Value primo}}$