



GERMAN HIGH STREET PROPERTIES A/S

CVR-Nr.: 30 69 16 44

3. kvartal 2021

Denne rapport er oversat til tysk. Ved fortolkningstvivil er den danske tekst gældende.
Dieser Bericht wurde ins Deutsche übersetzt. Bei Auslegungszweifeln ist der dänische Text geltend.

Selskabsoplysninger

Unternehmensinformationen

Selskabet *Gesellschaft*

German High Street Properties A/S
Mosehøjvej 17
2920 Charlottenlund

CVR-nr: 30 69 16 44
Handelsregister-Nr:

Regnskabsår : 1. januar – 31. december
Geschäftsjahr: 1. Januar – 31. Dezember

Hjemstedskommune: Gentofte
Geschäftssitz:

Direktion *Direktion*

Michael Hansen

Bestyrelse *Aufsichtsrat*

Hans Thygesen,
Formand
Vorsitzender

Peter Marner Åge Jacobsen
Næstformand
Stellvertretender Vorsitzender

Walther Thygesen

Revision *Wirtschaftsprüfer*

PricewaterhouseCoopers
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Indholdsfortegnelse

Inhaltsverzeichnis

	Side <i>Seite</i>
Hovedpunkter <i>Hauptpunkte</i>	3
Hoved- og nøgletal <i>Übersicht Kennzahlen</i>	4 - 5
Kvartalsrapport for perioden 1. januar – 30. September 2021 <i>Quartalsbericht vom 1. Januar – 30. September 2021</i>	6 - 14
Ledelsens påtegning <i>Geschäftsleitungsbericht</i>	15
Resultatopgørelse <i>Gewinn- und Verlustrechnung</i>	16
Totalindkomstopgørelse <i>Gesamtergebnisrechnung</i>	17
Balance <i>Bilanz</i>	18 - 19
Egenkapitalopgørelse <i>Eigenkapitalveränderungsrechnung</i>	20
Pengestrømsopgørelse <i>Kapitalflussrechnung</i>	21 - 22
Noter <i>Notenübersicht</i>	23 - 27

Hovedpunkter

Hauptpunkte

Resultat før værdiregulering og skat for perioden 1. januar til 30. september 2021 udgjorde T.EUR 1.772, hvilket er lidt bedre end forventet. Resultatet før værdireguleringer og skat for regnskabsåret 2021 anses for tilfredsstillende.

Selskabet opskrev tyske ejendomme med T.EUR 500 i første 1. kvartal og yderligere T.EUR 500 i 2. kvartal. I 3. kvartal nedskrives de tyske ejendomme med T.EUR 1.000. Dermed er tyske ejendomme opskrevet med T.EUR 0 siden 1. januar 2021. På baggrund af 2 mæglervurderinger er den svenske ejendom opskrevet med T.EUR 361. Grundlaget for værdiansættelsen er specificeret på side 10-11.

Selskabet har indgået forlig med 2 større lejere i Tyskland, som er fraflyttet mod samtidig at betale husleje for resten af 2021. Huslejen for disse 2 lejere er periodiseret i regnskabsåret 2021 og har derfor ingen negativ resultateffekt i 2021. Lejemålene er formentlig tomme ved indgangen til 2022.

Der er indgået få nye lejekontrakter i løbet af 2021, og der arbejdes på at få nedbragt tomgangen i koncernens lejemål. Aktiviteten er på et lavt niveau, og lejeniveauerne er i øjeblikket faldende.

Selskabet har måttet give nogle tyske lejere henstand i henhold til lovgivningen og har ligeledes valgt at give lejenedslag til enkelte lejere i en periode. Det må forventes, at lejeniveauerne i Tyskland ved genudlejning fortsat vil være faldende i 2022 og 2023, hvilket vil have en negativ effekt på omsætning og resultat. Selskabet forsøger så vidt muligt at finde løsninger, som fremadrettet beskytter ejendommenes værdier.

Lejerne i Tyskland og Sverige har betalt henholdsvis ca. 97% af den samlede tyske leje og 100% af den svenske husleje i 3. kvartal.

Selskabet forventer et resultat for 2021 før værdiregulering og skat i intervallet T.EUR 1.900 – 2.400 mod det tidligere udmeldte T.EUR 1.600 – 2.100. Resultatet bliver bedre end forventet som følge af indgåede forlig med lejere, indgåelse af nye lejeaftaler og mindre huslejetab end forventet.

Das Ergebnis vor Wertberichtigung und Steuern für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2021 beträgt T.EUR 1.772 und ist damit besser als erwartet. Das Ergebnis vor Wertberichtigungen und Steuern für das Geschäftsjahr 2021 wird als zufriedenstellend angesehen.

Die Gesellschaft hat die deutschen Immobilien mit T.EUR 500 im ersten Quartal und weiteren T.EUR 500 im zweiten Quartal aufgewertet. Im dritten Quartal werden die deutschen Immobilien in Höhe von T.EUR 1.000 abgewertet. Damit werden die deutschen Immobilien seit dem 1. Januar 2021 mit T.EUR 0 neu bewertet. Basierend auf 2 Maklergutachten wurde die schwedische Immobilie mit T.EUR 361 neu bewertet. Die Bewertungsgrundlage ist auf den Seiten 10-11 angegeben.

Die Gesellschaft hat einen Vergleich mit 2 Großmietern in Deutschland abgeschlossen, welche bei gleichzeitiger Zahlung der Restmiete 2021, vorzeitig ausgezogen sind. Die Miete für diese 2 Mieter wird im Geschäftsjahr 2021 abgegrenzt und hat somit keinen negativen Ergebniseffekt im Jahr 2021. Die Mietflächen stehen voraussichtlich Anfang 2022 leer.

Im Jahr 2021 wurden nur wenige neue Mietverträge abgeschlossen, und es wird daran gearbeitet, den Leerstand in den Mietverträgen des Konzerns abzubauen. Die Aktivität ist auf niedrigem Niveau und das Mietniveau sinkt derzeit.

Das Unternehmen musste einigen deutschen Mietern gesetzeskonform einen Aufschub gewähren und hat sich auch für eine befristete Mietminderung für einzelne Mieter entschieden. Es ist zu erwarten, dass das Mietniveau in Deutschland bei Neuvermietungen in den Jahren 2022 und 2023 weiter sinken wird, was sich negativ auf Umsatz und Ergebnis auswirken wird. Das Unternehmen versucht so weit wie möglich Lösungen zu finden, die in Zukunft den Wert der Immobilie schützen.

Die Mieter in Deutschland und Schweden haben ca. 97 % der deutschen Gesamtmiete und 100 % der schwedischen Miete im 3. Quartal gezahlt.

Das Unternehmen erwartet für 2021 ein Resultat vor Wertberichtigung und Steuern im Intervall von T.EUR 1.900 - 2.400 gegenüber den zuvor angekündigten T.EUR 1.600 - 2.100. Das Ergebnis wird, aufgrund von Vereinbarungen mit Mietern, dem Abschluss neuer Mietverträge und geringeren Mietausfällen als erwartet, besser als erwartet ausfallen.

Hoved- og nøgletal

Entwicklung der Kennzahlen (Konzern)

T.EUR	3. kv 3. Q 2021	3. kv 3. Q 2020	1.-3. kv. 1.-3. Q 2021	1.-3. kv. 1.-3. Q 2020	2020
Resultatopgørelse					
<i>Gewinn- und Verlustrechnung</i>					
Omsætning	1.525	1.624	4.335	4.406	5.947
<i>Umsatzerlöse</i>					
Resultat før værdireguleringer	887	867	2.277	2.432	3.109
<i>Ergebnis vor Wertberichtigung</i>					
Værdiregulering af investeringsejendomme	-639	0	361	-12.500	-9.500
<i>Wertberichtigung von Anlageimmobilien</i>					
Finansielle poster netto	-171	-203	-505	-1.102	-1.228
<i>Finanzielle Posten Netto</i>					
Resultat før skat	77	664	2.133	-11.170	-7.619
<i>Ergebnis vor Steuer</i>					
Periodens resultat	38	583	1.708	-9.350	-6.551
<i>Ergebnis</i>					
Balance					
<i>Bilanz</i>					
Investeringsejendomme	107.683	104.580	107.683	104.580	107.322
<i>Anlageimmobilien</i>					
Periodens investeringer til anskaffelsessum	0	0	0	0	0
<i>Investitionen zur Anschaffungssumme</i>					
Balancesum	113.893	109.564	113.893	109.564	112.654
<i>Bilanzsumme</i>					
Egenkapital	61.929	57.568	61.929	57.568	60.216
<i>Eigenkapital</i>					

T.EUR	3. kv 3. Q 2021	3. kv 3. Q 2020	1.-3. kv. 1.-3. Q 2021	1.-3. kv. 1.-3. Q 2020	2020
Pengestrømme					
<i>Kapitalflüsse</i>					
Pengestrømme fra drift	629	1.186	2.056	1.619	1.930
<i>Kapitalflüsse aus laufender Geschäftstätigkeit</i>					
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	0	0	0	0
<i>Kapitalflüsse aus Investitionstätigkeit</i>					
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-408	-410	-1.224	-1.713	-2.122
<i>Kapitalflüsse aus Finanzierungstätigkeit</i>					
Pengestrømme i alt	221	776	832	-94	-192
<i>Kapitalflüsse gesamt</i>					
Nøgletal					
<i>Kennzahlen</i>					
Soliditet, %	54,4	52,5	54,4	52,5	53,5
<i>Solidität, %</i>					
Loan to value	41,0	43,8	41,0	43,8	42,1
<i>Loan to value</i>					
Afkast af ejendomsporteføljen primo* (%)	4,4	4,8	4,1	4,3	3,9
<i>Rendite aus Anlageimmobilien primo* (%)</i>					
Rentedækningsgrad	5,2	4,3	4,5	2,2	2,5
<i>Zinsdeckungsgrad</i>					
Indre værdi pr. aktie, EUR	20,3	18,9	20,3	18,9	19,7
<i>Innerer Wert je Aktie, EUR</i>					
Indtjening pr. aktie, EPS, EUR	0,0	0,2	0,7	-3,7	-2,5
<i>Ertrag je Aktie, EPS, EUR**</i>					
Aktiekurs, EUR	18,3	14,8	18,3	14,8	18,4
<i>Aktienkurs, EUR</i>					

*Omregnet til helårsbasis

*Berechnet auf Jahresbasis

** Den indre værdi pr. aktie beregnes eksklusivt egne aktier

/

** Den inneren Wert je Aktie berechnet man exclusive eigene Aktien.

Kvartalsrapport for perioden 1. januar – 30. september 2021

Quartalsbericht 01. Januar 2021 – 30. September 2021

German High Street Properties A/S resultat har udviklet sig lidt bedre end forventet i perioden 1. januar til 30. september 2021. Resultat før værdiregulering og skat for perioden 1. januar til 30. september 2021 udgjorde T.EUR 1.772.

Driftsstrategi

German High Street Properties A/S udvikler og vedligeholder ejendomsporteføljen, så ejendommenes drift kan optimeres. Ejendommene vedligeholdes løbende for at opretholde ejendommenes nuværende gode standard. Større arbejder, eksempelvis investering i nyindretning, foretages, når det er nødvendigt for at tiltrække nye lejere eller fastholde en væsentlig lejer i en ejendom. Ledelsen vurderer løbende, om ejendommenes drift og anvendelse kan optimeres ved at omdanne ledige kontorlejemål til enten butiklejemål, hvor kvadratmeterlejen normalt er væsentlig højere, eller til boliglejemål, hvor efterspørgslen normalt er højere og langsigtet mere stabil.

Det er selskabets mål at øge koncernens cash flow ved:

- at fokusere på den langsigtede værdiskabelse.
- at fastholde nuværende lejere.
- at lejemodne de ikke udlejede lokaler.
- løbende at optimere selskabets finansiering.
- at tilkøbe ejendomme, der skaber et attraktivt cash flow.
- løbende at optimere selskabets omkostninger

Das Ergebnis der German High Street Properties A / S hat sich im Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2021 besser entwickelt als erwartet. Das Ergebnis vor Wertberichtigung und Steuern für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2021 betrug T.EUR 1.772.

Betriebsstrategie

German High Street Properties entwickelt und führt Instandhaltungsarbeiten durch, so dass der Betrieb des Immobilienportfolios optimiert werden kann. Die Immobilien werden laufend instandgehalten, um den jetzigen guten Standard zu erhalten. Größere Arbeiten, zum Beispiel Investitionen in Renovierungen werden veranlasst, sofern es notwendig ist, um neue Mieter zu gewinnen oder wichtige Bestandsmieter zu halten. Die Geschäftsleitung bewertet laufend, ob der Betrieb und die Anwendung der Immobilien optimiert werden kann, in dem man leerstehende Büroflächen in Geschäftsflächen umwandelt, da die Quadratmetermiete in der Regel wesentlich höher ist, oder in Wohnungsmietflächen umwandelt, da dort die Nachfrage in der Regel höher und langfristig mehr stabil ist.

Es ist das Ziel der Gesellschaft, den Cashflow im Konzern zu erhöhen indem man:

- *auf langfristige Wertschöpfung fokussiert.*
- *jetzige Bestandsmieter hält.*
- *einen vermietungsfähigen Zustand der leerstehenden Mietflächen herstellt.*
- *laufend die Finanzierung optimiert.*
- *neue Immobilien erwirbt, die einen attraktiven Cashflow erwirtschaften.*
- *laufend die Ausgaben der Gesellschaft optimiert.*

Resultatforventninger for 2021

Selskabet opjuster forventningerne til et resultat før værdiregulering og skat i intervallet T.EUR 1.900 – 2.400 mod tidligere 1.600 -2.100. Resultatet bliver bedre end forventet som følge af indgåede forlig med lejere, indgåelse af nye lejeaftaler og mindre huslejetab end forventet.

Tilfredsstillende likviditet

Selskabet er finansieret med lån med udløb i 2027 og 2028, men ved eventuelle ekstraordinære vedligeholdelsesbehov, eller ved behov for investeringer i ejendommene, vil selskabet formodentligt finansiere sig med egne likvide reserver. Ledelsen vurderer, at størrelsen af selskabets likvide reserver, opgjort til T.EUR 4.939 pr. 30. september 2021, er tilfredsstillende.

Køb af egne aktier

Selskabet har i løbet af perioden ikke købt egne aktier og ejer ultimo perioden i alt 100.000 stk. aktier svarende til 3,2% af aktiekapitalen.

Aktiekursen

German High Street Properties A/S er noteret på Nasdaq OMX København. Aktien blev udbudt til kurs 100 den 20. september 2007. Aktienkursen for German High Street Properties A/S var den 30. september 2021 DKK 136 (EUR 18,2).

Ergebniserwartungen für 2021

Das Unternehmen hebt seine Erwartungen für ein Ergebnis vor Wertberichtigungen und Steuern in der Größenordnung von T.EUR 1.900 - 2.400 gegenüber zuvor 1.600 -2.100 an. Das Ergebnis wird, aufgrund von Vereinbarungen mit Mietern, dem Abschluss neuer Mietverträge und geringeren Mietausfällen als erwartet, besser ausfallen.

Zufriedenstellende Liquidität

Die Gesellschaft wird mit Krediten finanziert, die in den Jahren 2027 und 2028 auslaufen. Sollte jedoch ein außerordentlicher Wartungsbedarf bestehen oder eine Investition in die Immobilien erforderlich sein, wird sich das Unternehmen wahrscheinlich mit eigenen liquiden Mitteln finanzieren. Das Management schätzt die Höhe der Liquiditätsreserven des Unternehmens per 30. September 2021, mit 4.939 TEUR, als zufriedenstellend ein.

Kauf eigener Aktien

Im Berichtszeitraum hat die Gesellschaft keine eigenen Aktien gekauft und hält zum Ende des Berichtszeitraums insgesamt 100.000 Aktien. Dies entspricht 3,2% des Aktienkapitals.

Aktienkurs

German High Street Properties A/S ist an der Nasdaq OMX Kopenhagen gelistet. Die Aktien wurden am 20. September 2007 zum Kurs 100 angeboten. Der Aktienkurs der German High Street Properties A/S lag am 30. September 2021 bei 136 DKK (18,2 EUR).

Resultatopgørelse 1. - 3. kvartal 2021

Erfolgsrechnung 1. – 3. Quartal 2021

Omsætning

Omsætningen i 1. kvartal – 3. kvartal 2021 udgjorde T.EUR 4.335 mod T.EUR 4.406 i 2020. Ved genforhandling af erhvervslejemål er lejeniveauet nedadgående i Tyskland.

Resultat før værdireguleringer

Bruttoresultatet i 1. - 3. kvartal 2021 udgjorde T.EUR 3.295 efter driftsomkostninger på T.EUR 1.040 mod et bruttoresultat på T.EUR 3.405 efter driftsomkostninger på T.EUR 1.001 i 1. – 3. kvartal 2020. Resultat før værdireguleringer og finansielle poster udgjorde i 1. – 3. kvartal 2021 T.EUR 2.277 mod T.EUR 2.432 i den tilsvarende periode i 2020.

Resultat før finansielle poster

Resultatet før finansielle poster i 1. – 3. kvartal 2021 udgjorde T.EUR 2.638 efter en værdiregulering på ejendomsporteføljen på T.EUR 361. Resultatet før finansielle poster i 1. – 3. kvartal 2020 udgjorde T.EUR -10.068 efter en værdiregulering på ejendomsporteføljen på T.EUR -12.500.

Umsatz

Der Umsatzerlös im 1. – 3. Quartal 2021 betrug 4.335 TEUR gegenüber 4.406 TEUR im Jahr 2020.

Bei der Neuverhandlung von gewerblichen Mietverträgen ist das Mietniveau in Deutschland gesunken.

Ergebnis vor Wertberichtigungen

Das Bruttoergebnis im 1. – 3. Quartal 2021 betrug 3.295 TEUR nach betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 1.040 TEUR, gegenüber einem Bruttoergebnis im 1. - 3. Quartal 2020 in Höhe von 3.405 TEUR nach betrieblichen Aufwendungen von 1.001 TEUR. Das Ergebnis vor Wert-berichtigungen und Finanzposten betrug im 1. – 3. Quartal 2021 TEUR 2.277 gegenüber TEUR 2.432 im 1. – 3. Quartal 2020.

Ergebnis vor Finanzposten

Das Ergebnis vor Finanzposten im 1. – 3. Quartal 2021 betrug 2.638 TEUR nach einer Wertberichtigung des Immobilienportfolios in Höhe von 361 TEUR. Das Ergebnis vor Finanzposten im 1. – 3. Quartal 2020 betrug -10.068 TEUR nach einer Wertberichtigung des Immobilienportfolios in Höhe von TEUR -12.500.

Resultat før skat

Resultatet før skat i 1.- 3. kvartal 2021 udgjorde efter finansielle poster på netto T.EUR -505 et overskud på T.EUR 2.133. Resultatet før skat i 1. - 3. kvartal 2020 udgjorde efter finansielle poster på netto T.EUR -1.102 et underskud på T.EUR 11.170.

Resultat efter skat

Resultat efter skat i 1. -3. kvartal 2021 er et overskud på T.EUR 1.708 mod et resultat på T.EUR -9.350 i den tilsvarende periode i 2020.

Ergebnis vor Steuern

Das Ergebnis vor Steuern ergab im 1. - 3. Quartal 2021, nach Nettofinanzposten in Höhe von -505 TEUR, einen Überschuss in Höhe von 2.133 TEUR. Das Ergebnis vor Steuern ergab im 1. - 3. Quartal 2020, nach Nettofinanzposten in Höhe von -1.102 TEUR, einen Verlust in Höhe von 11.170 TEUR.

Ergebnis nach Steuern

Das Ergebnis nach Steuern im 1. – 3. Quartal 2021 ergab einen Überschuss in Höhe von 1.708 TEUR gegenüber dem Ergebnis im 1. – 3. Quartal 2020 in Höhe von -9.350 TEUR.

Balance

Efter en lang periode med væsentlige negative konsekvenser af COVID-19 og lockdown i Tyskland, er der nu en spæd optimisme at spore i ejendomsmarkedet i Tyskland. Dette skyldes dels, at de økonomiske konsekvenser af 1. og 2. bølge ikke har været helt så negative som forventet, dels en forventning om, at vaccinationsprogrammet kan forhindre en generel lockdown. Det fortsatte lave rentemiljø påvirker positivt interessen for ejendomme.

Selskabets ejendomsportefølje har klaret sig bedre igennem krisen end forventet, selv om flere lejere har været forholdsvis hårdt ramt. Det har været nødvendigt at indrømme nogle af detaillejerne lejerabatter i 1. kvartal og i april og maj 2021. Dette anses dog som et overgangsfænomen, og på længere sigt skønnes de fleste lejere at klare sig. Lejepriserne for butikker vil formentlig i en periode være under pres og med en reduceret efterspørgsel. Der er fortsat usikkerhed om den fremtidige lejesituation.

Ledelsen har derfor vurderet den tyske del af ejendomsporteføljen til EUR 100 mio pr. 30. september 2021. Selskabet opskrev tyske ejendomme med T.EUR 500 i første 1. kvartal og yderligere T.EUR 500 i 2. kvartal. I 3. kvartal nedskrives de tyske ejendomme med T.EUR 1.000. Dermed er der ingen værdiregulering af tyske ejendomme pr. 30. september 2021 i forhold til 31. december 2020.

Den svenske ejendom har pr. 30. september 2021 en positiv værdiregulering på T.EUR 361 i forhold til 31. december 2020 hvilket svarer til en værdiansættelse på T.EUR 7.683.

Med de usikkerhedsfaktorer, der fortsat præger ejendomsmarkedet og økonomien generelt er der stor usikkerhed om værdiansættelsen på både kort og mellemlang sigt.

Bilanz

Nach einer langen Zeit erheblicher negativer Folgen von COVID-19 und des Lock Downs in Deutschland ist nun ein schwacher Optimismus auf dem deutschen Immobilienmarkt festzustellen. Das liegt zum einen daran, dass die wirtschaftlichen Folgen der 1. und 2. Welle nicht ganz so negativ ausgefallen sind wie erwartet, zum anderen an der Erwartung, dass das Impfprogramm einen generellen Lockdown verhindern kann. Darüber hinaus wirkt sich das anhaltend niedrige Zinsumfeld positiv auf das Interesse an Immobilien aus.

Das Immobilienportfolio des Unternehmens hat sich in der Krise etwas besser entwickelt als erwartet, obwohl mehrere Mieter relativ stark betroffen waren. Daher war es notwendig, einigen Einzelhandelsmietern im ersten Quartal sowie im April und Mai 2021, Mietrabatte zu gewähren. Dies wird jedoch als Übergangsphänomen angesehen, und auf längere Sicht wird geschätzt, dass die meisten Mieter überleben. Die Mietpreise für Geschäfte werden wahrscheinlich für einen bestimmten Zeitraum und mit geringerer Nachfrage unter Druck stehen. Es besteht weiterhin Unsicherheit über die zukünftige Mietsituation.

Daher hat das Management den deutschen Teil des Immobilienportfolios per 30. September 2021 mit 100 Mio. EUR je Aktie bewertet. Das Unternehmen bewertete die deutschen Immobilien mit T.EUR 500 im ersten Quartal und weiteren T.EUR 500 im zweiten Quartal neu. Im dritten Quartal wurden die deutschen Immobilien in Höhe von T.EUR 1.000 abgewertet. Somit erfolgt keine Wertberichtigung deutscher Immobilien per. 30. September 2021 im Vergleich zum 31. Dezember 2020.

Die schwedische Immobilie hat per 30. September 2021 eine positive Wertberichtigung von T.EUR 361 gegenüber dem 31. Dezember 2020, was einem Wert in Höhe von T.EUR 7.683 entspricht.

Mit den Unsicherheitsfaktoren, die den Immobilienmarkt und die Wirtschaft im Allgemeinen weiterhin prägen, besteht kurz- und mittelfristig eine große Unsicherheit über die Bewertung.

Ledelsen vurderer løbende, hvorvidt markedsforskelde eller andre forhold retfærdiggør eller kræver en regulering af investerings-ejendommene med henblik på altid at have disse vurderet til dagsværdi.

De samlede aktiver udgjorde pr. 30. september 2021 i alt EUR 113,9 mio. mod EUR 112,6 mio. ved årets begyndelse.

Egenkapitalen udgjorde pr. 30. september 2021 EUR 61,9 mio. svarende til en soliditet på 54,4%. Ved regnskabsårets start udgjorde egenkapitalen EUR 60,2 mio. Egenkapitalen er i perioden blevet øget med periodens totalindkomst på EUR 1,7 mio. og reduceret med køb af egne aktier på EUR 0 mio.

Das Management prüft kontinuierlich, ob Marktbedingungen oder andere Faktoren eine Regulierung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien rechtfertigen oder erfordern, damit diese stets zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Die Summe der Aktiva betrug per 30. September 2021, insgesamt 113,9 Mio. EUR gegenüber 112,6 Mio. EUR zu Jahresbeginn.

Das Eigenkapital betrug per 30. September 2021 61,9 Mio. EUR entsprechend einer Soliditätsquote von 54,4%. Zu Beginn des Geschäftsjahres belief sich das Eigenkapital auf 60,2 Mio. EUR. Während des Berichtszeitraums wurde das Eigenkapital um das Gesamtergebnis des Berichtszeitraums in Höhe von 1,7 Mio. EUR erhöht und durch den Kauf eigener Aktien zu 0 Mio. EUR reduziert.

Pengestrømme

Periodens pengestrømme fra driftsaktivitet udgjorde T.EUR 2.056. Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgjorde T.EUR 0, mens pengestrømme fra finansieringsaktivitet T.EUR -1.224 vedrører ordinære afdrag på finansielle gældsforpligtelser.

Efterfølgende begivenheder

En af Selskabets store lejere har opsagt sit lejemål til fraflytning i slutningen af 2022. Selskabet forventer et lavere huslejeniveau ved genudlejning af dette lejemål.

Der er ikke efter balancedagen indtruffet andre begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af delårsrapporten.

Regnskabspraksis

Kvartalsrapporten er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber" som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber. Kvartalsrapporten omfatter koncernregnskab, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og udvalgte noter. Kvartalssrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som årsrapport 2020. I forbindelse med regnskabsaflæggelsen foretager ledelsen en række skøn og vurderinger vedrørende fremtidige forhold, der indeholder en stillingtagen til målingen af regnskabsmæssige aktiver og forpligtelser. For en nærmere beskrivelse af de væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger, skal henvises til årsrapport 2020, note 3, hvor blandt andet måling af investeringsejendomme til dagsværdi er omtalt.

Kapitalflüsse

Die Kapitalflüsse aus laufender Geschäftstätigkeit betragen im Berichtszeitraum 2.056 TEUR. Die Kapitalflüsse aus Investitionstätigkeit betragen 0 TEUR, während die Kapitalflüsse aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von -1.224 TEUR im Wesentlichen aus der ordentlichen Tilgung von finanziellen Darlehensverbindlichkeiten resultieren.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Einer der Großmieter des Unternehmens hat seinen Mietvertrag wegen Umzug Ende 2022 gekündigt. Bei der Neuvermietung erwartet das Unternehmen ein niedrigeres Mietniveau.

Nach dem Bilanzstichtag sind keine anderen Ereignisse eingetreten, die einen wesentlichen Einfluss auf die Beurteilung des Zwischenberichts haben.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Quartalsbericht wurde gemäß IAS 34 „Darstellung des Zwischenabschlusses“, wie von der EU genehmigt, und gemäß zusätzlichen dänischen Abgabepflichten für Zwischenberichte für börsennotierte Unternehmen, vorgelegt. Der Quartalsbericht enthält den Konzernabschluss, die Eigenkapital- und Kapitalflussrechnung sowie ausgewählte Anhangangaben. Der Quartalsbericht wurde nach den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie der Geschäftsbericht 2020 erstellt. Im Zusammenhang mit der Halbjahresabschlussberichterstattung nimmt die Geschäftsleitung eine Reihe von Schätzungen und Ermessensentscheidungen in Bezug auf zukünftige Sachverhalte vor, darunter auch eine Stellungnahme zur Bewertung von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten. Für eine detailliertere Beschreibung der wesentlichen Schätzungen und Ermessensentscheidungen wird auf den Geschäftsbericht 2020, Note 3, verwiesen, in dem unter anderem die Bewertung der Anlageimmobilien zum Tageswert erörtert wird.

Finansiel kalender for regnskabsåret 2021

Finanzkalender für das Geschäftsjahr 2021

18. marts 2021	Seneste rettidige indlevering af forslag til afstemning på selskabets ordinære generalforsamling <i>Späteste rechtzeitige Einreichung von Wahlvorschlägen auf der Hauptversammlung der Gesellschaft</i>
31. marts 2021	Årsrapport 2020 Jahresabschluss 2020
31. marts 2021	Forventet dato for indkaldelse til ordinær generalforsamling <i>Voraussichtlicher Termin für die Einberufung der Hauptversammlung</i>
29. april 2021	Afholdelse af ordinær generalforsamling <i>Ordentliche Hauptversammlung</i>
31. maj 2021	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 31. marts 2021 <i>Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2021</i>
31. august 2021	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. juni 2021 <i>Halbjahresabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2021</i>
30. november 2021	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. september 2021 <i>Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2021</i>

Udsendte fondsbørsmeddelelser *Herausgegebene Börsenmitteilungen*

31. marts 2021	Årsrapport 2020 <i>Jahresabschluss 2020</i>
31. marts 2021	Indkaldelse til ordinær generalforsamling <i>Einladung zur Hauptversammlung</i>
29. april 2021	Referat fra generalforsamling <i>Protokoll der Hauptversammlung</i>
31. maj 2021	1. kvartalsrapport 2021 <i>1. Quartalsbericht 2021</i>
31. august 2021	1. halvår 2021 <i>1. halbjahr 2021</i>

Ledelsens påtegning

Geschäftsleitungserklärung

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt kvartalsrapporten for perioden 1. januar – 30. september i 2021 for German High Street Properties A/S. Kvartalsrapporten, som ikke er revideret eller gennemgået af koncernens revisor, aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber", som godkendt af EU, og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. kvartalsrapporten giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af koncernens aktiver, forpligtelser og finansielle stilling pr. 30. september 2021, samt af resultat og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. september 2021. Vi anser ledelsesberetningen for at give et retvisende billede af udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, resultatet af koncernens aktiviteter og af koncernens finansielle stilling som helhed samt en retvisende beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen står overfor.

Der Aufsichtsrat und die Geschäftsleitung haben heute den Quartalsbericht für die Zeit vom 1. Januar bis 30. September 2021 für die German High Street Properties A / S geprüft und genehmigt. Der Quartalsbericht, der vom Abschluss-prüfer des Konzerns nicht geprüft wurde, wird gemäß IAS 34 „Darstellung des Zwischenabschlusses“, wie er von EU genehmigt, und gemäß zusätzlichen dänischen Abgabepflichten für Zwischenberichte für börsennotierte Unternehmen vorgelegt. Wir halten die Rechnungslegungsmethoden für angemessen und die im Zusammenhang mit dem Zwischenabschluss getätigten Schätzungen für angemessen. Nach unserer Beurteilung vermittelt der Quartalsbericht daher ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns per 30. September 2021 sowie der Ergebnisse und Kapitalflüsse für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2021. Wir sind der Auffassung, dass der Vorstandsbericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Entwicklung der Aktivitäten und der Finanzlage des Konzerns, des Ergebnisses der Aktivitäten des Konzerns und der Finanzlage des Konzerns insgesamt, sowie eine zutreffende Beschreibung der wichtigsten Risiken und Unsicherheiten des Konzerns vermittelt.

Charlottenlund, den 30. november 2021

Direktion:

Michael Hansen
Direktor

Bestyrelse / Aufsichtssrat:

Hans Thygesen
Formand
Vorsitzender

Peter Marner Åge Jacobsen
Næstformand
Stellvert. Vorsitzender

Walther Thygesen

Resultatopgørelse

Gewinn- und Verlustrechnung

T.EUR	Note	3. kv 3. Q 2021	3. kv 3. Q 2020	1.-3. kv. 1.-3. Q 2021	1.-3. kv. 1.-3. Q 2020	2020
Omsætning		1.525	1.624	4.335	4.406	5.947
<i>Umsatzerlöse</i>						
Ejendommenes driftsomkostninger <i>Betriebskosten der Anlageimmobilien</i>		-331	-363	-1.040	-1.001	-1.569
Bruttoresultat <i>Bruttoergebnis</i>		1.194	1.261	3.295	3.405	4.378
Personaleomkostninger <i>Personalaufwand</i>		-83	-55	-286	-264	-319
Administrationsomkostninger <i>Verwaltungskosten</i>		-224	-339	-732	-709	-950
Resultat før værdireguleringer <i>Ergebnis vor Wertberichtigung und finanziellen Posten</i>		887	867	2.277	2.432	3.109
Værdiregulering af investeringsejendomme <i>Wertberichtigung von Anlageimmobilien</i>		-639	0	361	-12.500	-9.500
Resultat før finansielle poster <i>Ergebnis vor finanziellen Posten</i>		248	867	2.638	-10.068	-6.391
Finansielle indtægter <i>Finanzielle Erträge</i>		0	0	0	0	0
Finansielle omkostninger <i>Finanzielle Kosten</i>		-171	-203	-505	-1.102	-1.228
Resultat før skat <i>Ergebnis vor Steuer</i>	2	77	664	2.133	-11.170	-7.619
Skat af periodens resultat <i>Steuer</i>		-39	-81	-425	1.820	1.068
Periodens resultat <i>Ergebnis</i>		38	583	1.708	-9.350	-6.551
Aktionærerne i German High Street Properties A/S <i>Aktionäre der German High Street Properties A/S</i>		40	579	1.700	-9.294	-6.521
Minoritetsinteresser <i>Minderheitsgesellschaften</i>		-2	4	8	-56	-30
Periodens resultat <i>Ergebnis des Abrechnungszeitraums</i>		38	583	1.708	-9.350	-6.551
Indtjening pr. aktie, EPS i EUR (svarer til udvandet indtjening pr. aktie) <i>Gewinn je Aktie, EPS in EUR (entspricht dem verwässerten Ergebnis je Aktie)</i>	1	0,01	0,19	0,56	-3,05	-2,14

Totalindkomstopgørelse *Gesamtergebnisrechnung*

T.EUR	3. kv 3. Q 2021	3. kv 3. Q 2020	1.-3. kv. 1.-3. Q 2021	1.-3. kv. 1.-3. Q 2020	2020
Periodens resultat <i>Ergebnis des Rechnungszeitraumes</i>	38	583	1.708	-9.350	-6.551
Anden totalindkomst <i>Sonstiges Ergebnis</i>					
Valutakursregulering omregning til præsentationsvaluta <i>Valutaregulierung bei Umstellung in Darstellungsvaluta</i>	6	0	6	0	-151
Amortisering af rentesikringsaftaler <i>Amortisierung von Zinssicherungsvereinbarungen</i>	0	0	0	390	390
Skat af anden totalindkomst <i>Steuer aus sonstigem Ergebnis</i>	-1	0	-1	-62	-62
Anden totalindkomst for perioden efter skat <i>Sonstiges Ergebnis nach Steuer</i>	5	0	5	328	177
Totalindkomst for perioden <i>Gesamtertrag des Abrechnungszeitraumes</i>	43	583	1.713	-9.022	-6.374
Aktionærerne i German High Street Properties A/S <i>Aktionäre der German Highstreet Properties A/S</i>	45	579	1.705	-8.966	-6.344
Minoritetsinteresser <i>Minderheitsgesellschaften</i>	-2	4	8	-56	-30
Totalindkomst for perioden <i>Gesamtergebnis des Rechnungszeitraumes</i>	43	583	1.713	-9.022	-6.374

Balance *Bilanz*

Aktiver i T.EUR <i>Aktiva in TEUR</i>	Note	3. kv 3. Q 2021	3. kv 3. Q 2020	2020
Investeringsejendomme <i>Anlagenimmobilien</i>	3	107.683	104.580	107.322
Langfristede aktiver i alt <i>Summe der langfristigen Aktiva</i>		107.683	104.580	107.322
Tilgodehavender fra udlejning <i>Forderungen aus Vermietung</i>		262	157	75
Selskabsskat <i>Körperschaftssteuer</i>		0	0	211
Andre tilgodehavender <i>Übrige Forderungen</i>		1.009	620	948
Likvide beholdninger <i>Kassenbestand</i>		4.939	4.207	4.098
Kortfristede aktiver i alt <i>Summe der kursfristigen Aktiva</i>		6.210	4.984	5.332
Aktiver i alt <i>Summe der Aktiva</i>		113.893	109.564	112.654

Passiver i T.EUR <i>Passiva in TEUR</i>	Note	3. kv 3. Q 2021	3. kv 3. Q 2020	2020
Aktiekapital <i>Aktienkapital</i>		4.216	4.216	4.216
Reserve for valutakursregulering <i>Reserve vor Valutakurssicherung</i>		48	194	43
Reserve for rentesikring <i>Reserve vor Zinssicherung</i>		0	0	0
Overkursfond <i>Aktienaufpreis über Pari</i>		42.317	42.317	42.317
Overført resultat <i>Gewinnrücklage</i>		15.205	10.732	13.505
Aktionærene i German High Street Properties A/S <i>Aktionäre der German High Street Properties A/S</i>		61.786	57.459	60.081
Minoritetsinteresser <i>Minderheitsgesellschaften</i>		143	109	135
Egenkapital i alt <i>Summe Eigenkapital</i>		61.929	57.568	60.216
Langfristede finansielle gældsforpligtelser <i>Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten</i>		42.488	44.164	43.505
Udskudt skatteforpligtelse <i>Latente Steuerverbindlichkeiten</i>		6.120	4.413	5.780
Modtagne deposita <i>Erhaltene Kautionen</i>		8	0	8
Langfristede forpligtelser <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>		48.616	48.577	49.293
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser <i>Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten</i>		1.633	1.644	1.637
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Leverandører af varer og tjenesteydelser</i>		715	698	429
Anden gæld <i>Übrige finanzielle Verbindlichkeiten</i>		1.000	1077	1.079
Kortfristede forpligtelser <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		3.348	3.419	3.145
Passiver i alt <i>Summe der Passiva</i>		113.893	109.564	112.654

Egenkapitalopgørelse

Eigenkapitalveränderungsrechnung

Koncern <i>Konzern</i>	Aktie- kapital	Reserve for valuta- kurs	Reserve for rente- sikring	Overkurs- fond	Overført resultat	Aktio- næerne i German High Street Properties A/S	Minoriets- interesser	Egen- kapital i alt
<i>T.EUR</i>	<i>Aktien- kapital</i>	<i>Reserve vor Valuta- kurs</i>	<i>Rücklage Zins- sicherung</i>	<i>Über- kurs- rücklage</i>	<i>Über- trag Ergebnis</i>	<i>Aktionäre der German High Street Properties A/S</i>	<i>Minder- heitenge- sell- schaften</i>	<i>Eigen- kapital gesamt</i>
Egenkapital primo 2020 <i>Eigenkapital Anfang 2020</i>	4.216	194	-328	42.317	20.026	66.425	165	66.590
Årets resultat <i>Ergebnis</i>					-6.521	-6.521	-30	-6.551
Totalindkomst for perioden <i>Gesamtertrag des Rechnungszeitraumes</i>	0	-151	328	0	0	177	0	177
Egenkapital ultimo 2020 <i>Eigenkapital Ende 2020</i>	4.216	43	0	42.317	13.505	60.081	135	60.216
Kvartals resultat <i>Quartalsergebnis</i>	0	5	0	0	1.700	1.705	8	1.713
Anden totalindkomst <i>Übriger Gesamtertrag</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
Egenkapital ultimo 3. kvartal 2021 <i>Eigenkapital Ende 3. Quartal 2021</i>	4.216	48	0	42.317	15.205	61.786	143	61.929

Pengestrømopgørelse

Entwicklung des Kapitalflusses

T.EUR	3. kv 3. Q 2021	3. kv 3. Q 2020	1.-3. kv. 1.-3. Q 2021	1.-3. kv. 1.-3. Q 2020	2020
Periodens resultat	38	583	1.708	-9.350	-6.551
<i>Ergebnis des Abrechnungszeitraumes</i>					
Værdiregulering af investeringsejendomme	639	0	-361	12.500	9.500
<i>Wertberichtigung Anlageimmobilien</i>					
Finansielle indtægter	0	0	0	0	0
<i>Finanzielle Erträge</i>					
Finansielle omkostninger	171	203	505	1.102	1.228
<i>Finanzielle Aufwendungen</i>					
Skat af periodens resultat	39	81	425	-1.820	-1.068
<i>Steuer aus Ergebnis des Abrechnungszeitraumes</i>					
Pengestrømme fra drift før ændring i driftskapital	887	867	2.277	2.432	3.109
<i>Kapitalflüsse aus Geschäftstätigkeit vor Änderung des Betriebskapitals</i>					
Ændring i kortfristede tilgodehavender	-496	82	-444	-191	-1.317
<i>Änderung kurzfristiger Forderungen</i>					
Ændring i kortfristede forpligtelser	409	470	517	115	850
<i>Änderung kurzfristiger Verbindlichkeiten</i>					
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	800	1.419	2.350	2.356	2.642
<i>Kapitalflüsse aus Geschäftstätigkeit vor finanziellen Posten</i>					
Renteindbetalinger	0	0	0	0	0
<i>Erhaltene Zinsen</i>					
Renteudbetalinger	-171	-233	-505	-648	-743
<i>Gezahlte Zinsen</i>					
Betalt selskabsskat	0	0	211	-89	31
<i>Gezahlte Körperschaftssteuer</i>					
Pengestrømme fra driftsaktivitet	629	1.186	2.056	1.619	1.930
<i>Kapitalflüsse aus Geschäftstätigkeit</i>					
Tilgange / afgang ejendomme	0	0	0	0	0
<i>Zugang / Abgang Anlageimmobilien</i>					
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	0	0	0	0
<i>Kapitalflüsse aus Investitionstätigkeiten</i>					

T.EUR	3. kv 3. Q 2021	3. kv 3. Q 2020	1.-3. kv. 1. -3. Q 2021	1.-3. kv. 1. -3. Q 2020	2020
Modtagne deposita <i>Erhaltene Kautionen</i>	0	0	0	0	0
Indfrielse af lån <i>Rückzahlung von Darlehen</i>	-408	-410	-1.224	-1.713	-2.122
Optagelse af lån <i>Darlehensaufnahme</i>	0	0	0	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet Kapitalflüsse aus Finanztätigkeit	-408	-410	-1.224	-1.713	-2.122
Periodens frie pengestrømme <i>Freie Kapitalflüsse des Abrechnungszeitraumes</i>	221	776	832	-94	-192
Likvide beholdninger til fri disposition primo <i>Kassenbestand primo</i>	4.724	3.438	4.098	4.297	4.297
Valutakursregulering <i>Valutakursregulierung</i>	-6	-7	9	4	-7
Likvide beholdninger til fri disposition ultimo Kassenbestand ultimo	4.939	4.207	4.939	4.207	4.098

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernregnskabet's øvrige bestanddele.
Der Kapitalfluss kann nicht direkt aus den übrigen Bestandteilen des Konzernabschlusses hergeleitet werden.

Likvide beholdninger til fri disposition <i>Kassenbestand</i>	4.939	4.207	4.939	4.207	4.098
Likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere m.v. <i>Kassenbestand als Sicherheit für Darlehensgeber u.ä.</i>	0	0	0	0	0
Likvide beholdninger i alt	4.939	4.207	4.939	4.207	4.098

Noter

Notenübersicht

Note 1 - Indtjening pr. Aktie

Note 1 - Ertrag je Aktie

	3. kv 3. Q 2021	3. kv 3. Q 2020	1.-3. kv. 1.-3. Q 2021	1.-3. kv. 1.-3. Q 2020	2020
Resultat, der tilfalder aktionærene i German High Street Properties A/S, T.EUR	40	579	1.700	-9.294	-6.521
<i>Ergebnis, welches den Aktionären der German High Street Properties A/S zufällt, TEUR</i>					
Gennemsnitligt antal ordinære aktier i tusinder <i>Durchschnittliche Anzahl normaler Aktien i Tausenden.</i>	3.045	3.045	3.045	3.045	3.045
Resultat pr. aktie, EUR	0,01	0,19	0,56	-3,05	-2,14
Ergebnis je Aktie, EUR					

Der er ikke udstedt egenkapitalinstrumenter med udvædende effekt. Udvaldet indtjening pr. aktie svarer til indtjening pr. aktie.

Es wurden keine Eigenkapitalinstrumente mit verwässerten Effekt ausgegeben. Der verwässerte Ertrag je Aktie entspricht dem Ertrag je Aktie.

Note 2 - Segment oplysninger

Note 2 - Segmentinformationen

Tyske ejendomme og den tilkøbte svenske ejendom for 1. -3. kvartal 2021

Deutsche Anlageimmobilien und die neu erworbene schwedische Immobilie für das 1. - 3. Quartal 2021

T.EUR	Tyske ejendomme	Svensk ejendom	I alt
	<i>Deutsche Immobilien</i>	<i>Schwedische Immobilien</i>	
Omsætning <i>Umsatzerlöse</i>	3.852	483	4.335
Ejendommenes driftsomkostninger <i>Betriebskosten der Anlageimmobilien</i>	-1.037	-3	-1.040
Bruttoresultat <i>Bruttoergebnis</i>	2.815	480	3.295
Personaleomkostninger <i>Personalaufwand</i>	-286	0	-286
Administrationsomkostninger <i>Verwaltungskosten</i>	-717	-15	-732
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster <i>Ergebnis vor Wertberichtigung und finanziellen Posten</i>	1.812	465	2.277
Værdiregulering af investeringsejendomme <i>Wertberichtigung Anlageimmobilien</i>	0	361	361
Resultat før finansielle poster <i>Ergebnis vor finanziellen Posten</i>	1.812	826	2.638
Finansielle omkostninger <i>Finanzielle Kosten</i>	-452	-53	-505
Resultat før skat <i>Ergebnis vor Steuer</i>	1.360	773	2.133

Tyske ejendomme og den tilkøbte svenske ejendom for 1. -3. kvartal 2020

Deutsche Anlageimmobilien und die neu erworbene schwedische Immobilie für das 1. - 3.Quartal 2020

T.EUR	Tyske ejendomme	Svensk ejendom	I alt
	<i>Deutsche Immobilien</i>	<i>Schwedische Immobilien</i>	
Omsætning <i>Umsatzerlöse</i>	3.908	498	4.406
Ejendommenes driftsomkostninger <i>Betriebskosten der Anlageimmobilien</i>	-989	-12	-1.001
Bruttoresultat <i>Bruttoergebnis</i>	2.919	486	3.405
Personaleomkostninger <i>Personalaufwand</i>	-264	0	-264
Administrationsomkostninger <i>Verwaltungskosten</i>	-681	-28	-709
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster <i>Ergebnis vor Wertberichtigung und finanziellen Posten</i>	1.974	458	2.432
Værdiregulering af investeringsejendomme <i>Wertberichtigung Anlageimmobilien</i>	-12.500	0	-12.500
Resultat før finansielle poster <i>Ergebnis vor finanziellen Posten</i>	-10.526	458	10.068
Finansielle omkostninger <i>Finanzielle Kosten</i>	-1.035	-67	-1.102
Resultat før skat <i>Ergebnis vor Steuer</i>	-11.561	391	11.170

Note 3 - Investeringsejendomme*Note 3 Anlageimmobilien*

T.EUR	3. kv 3. Q 2021	3. kv 3. Q 2020	2020
Investeringsejendomme ved periodens begyndelse <i>Anlageimmobilien zum Beginn des Rechnungszeitraumes</i>	100.502	100.760	100.760
Valutakursregulering <i>Valutakursregulierung</i>	0	0	-258
Tilgange i perioden <i>Zugänge</i>	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	100.502	100.760	100.502
 Værdireguleringer <i>Wertberichtigungen</i>			
Primo <i>Anfang</i>	6.820	16.320	16.320
Periodens værdiregulering <i>Wertberichtigung des Zeitraums</i>	361	-12.500	-9.500
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	7.181	3.820	6.820
 Investeringsejendomme ved periodens slutning <i>Anlageimmobilien zum Ende des Rechnungszeitraumes</i>	107.683	104.580	107.322

Note 4 – Nærtstående Parter

Note 4 – Nahestehende Personen/Unternehmen

German High Street Properties A/S har efter beslutningen på generalforsamlingen den 30. april 2015 nedsat aktiekapitalen til nominelt DKK 31.453.830, fordelt på 3.145.383 aktier. Aktierne er fordelt på 184 aktionærer.

Koncernen er kontrolleret af Alexander og Kristoffer Thygesen gennem Drot ApS og Marsk ApS, som i forening er bestemmende aktionærer i Kartago Property ApS og Kartago ApS, som ejer henholdsvis 38,6% og 11,6% af aktiekapitalen og i alt 50,2% af aktiekapitalen i German High Street Properties A/S.

Koncernens nærtstående parter omfatter endvidere moderselskabets bestyrelse og direktion samt disse personers nære familie. Nærtstående parter omfatter endvidere selskaber, hvori førnævnte personkreds har kontrol eller væsentlig indflydelse.

Ud over ovennævnte aktiebesiddelser kontrolleret af Alexander og Kristoffer Thygesen besidder bestyrelse, direktion, samt selskaber, hvor denne personkreds har bestemmende indflydelse, i alt 1.675 stk. aktier. Transaktioner med selskaber kontrolleret af Alexander og Kristoffer Thygesen, har alene omfattet selskabsadministrationshonorar samt mindre honorering for it-assistance.

Aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 30. April 2015 hat die German High Street Properties A / S das Grundkapital auf nominal 31.453.830 DKK herabgesetzt, verteilt auf 3.145.383 Aktien. Die Aktien sind auf 184 Aktionäre verteilt.

Der Konzern wird von Alexander und Kristoffer Thygesen über Drot ApS und Marsk ApS kontrolliert, die gemeinsam die Anteilseigner von Kartago Property ApS und Kartago ApS mit 38,6% bzw. 11,6% des Grundkapitals sind bzw. 50,2% des Grundkapitals der German High Street Properties A/S besitzen.

Zu den nahestehenden Personen des Konzerns zählen auch der Vorstand und die Geschäftsleitung der Muttergesellschaft sowie deren nahe Familienangehörige.

Zu den nahestehenden Unternehmen und Personen zählen auch Unternehmen, bei denen der vorgenannte Personenkreis die Beherrschung ausübt oder erheblichen Einfluss hat.

Zusätzlich zu den oben genannten Beteiligungen, die von Alexander und Kristoffer Thygesen kontrolliert werden, halten der Vorstand, die Geschäftsleitung und Unternehmen, an denen dieser Personenkreis einen beherrschenden Einfluss ausübt, insgesamt 1.675 Aktien.

Transaktionen mit Unternehmen, die von Alexander und Kristoffer Thygesen kontrolliert werden, sind ausschließlich mit dem Verwaltungshonorar, sowie kleineren Honoraren für IT-Unterstützung abgegolten.

Note 5 - Ejerforhold

Note 5 - Eigentumsverhältnisse

I henhold til Selskabslovens § 55 har følgende aktionærer oplyst at have mere end 5% af aktiekapitalen ved regnskabsperiodens afslutning:

Gemäß § 55 des Aktiengesetzes haben folgende Aktionäre angegeben, am Ende des Rechnungszeitraums mehr als 5% des Aktienkapitals zu halten:

	Hjemstedskommune <i>Gesellschaftssitz</i>	Aktiekapital <i>Aktienkapital</i>
Kartago Property ApS	Gentofte	38,60%
Kartago ApS	Gentofte	11,60%
Sparekassen Vendsyssel	Hjørring	14,84%
Olav W. Hansen A/S mfl.	Horsens	14,47%
OTK Holding	Hjørring	6,04%
Egne aktier		
German High Street Properties A/S	Gentofte	3,18%