

German High Street Properties

CVR-nr.: 30 69 16 44

1. kvartal 2016



Selskabsoplysninger

Selskabet	German High Street Properties A/S Mosehøjvej 17 2920 Charlottenlund CVR-nr: 30 69 16 44 Regnskabsår: 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: Gentofte
Direktion	Michael Hansen
Bestyrelse	Hans Thygesen, formand Kim Lautrup, næstformand Walther Thygesen Peter Marner Åge Jacobsen
Revision	PricewaterhouseCoopers Strandvejen 44 2900 Hellerup

Indholdsfortegnelse

Hovedpunkter	2
Hoved- og nøgletal	3
Delårsberetning for perioden 1. januar – 31. marts 2016	4
Ledelsens påtegning	8
Resultatopgørelse	9
Totalindkomstopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13

Hovedpunkter

- Resultat før refinansieringsomkostninger, værdiregulering og skat for perioden 1. januar til 31. marts 2016 udgjorde T.EUR 264. Resultatet anses for tilfredsstillende.
- Fortsat stærk soliditet, 42,3%, og tilfredsstillende likvide reserver på T.EUR 2.382.
- Forventningerne til 2016 er et resultat før refinansieringsomkostninger, værdiregulering og skat i intervallet EUR 1,3 – 1,5 mio.
- Fokus på fastholdelse af lejere og lejeomsætning samt på vedligeholdelses- og udviklingsprojekter, der kan understøtte udlejningsindsatsen og nedbringe tomgangen i ejendommene.

Hoved- og nøgletal

T. EUR	1. kv. 2016	1. kv. 2015	2015
Resultatopgørelse			
Omsætning	1.375	1.344	5.524
Resultat før værdireguleringer	846	863	3.754
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0	3.975
Finansielle poster netto	-582	-587	-2.383
Resultat før skat	264	276	5.346
Periodens resultat	228	233	4.529
Balance			
Investeringsejendomme	101.711	97.500	101.600
Periodens investeringer til anskaffelsessum	111	0	125
Langfristede aktiver	101.711	97.500	101.600
Balancesum	104.533	100.719	104.235
Egenkapital	44.184	39.366	43.648
Langfristede forpligtelser	56.808	57.772	56.863
Pengestrømme			
Pengestrømme fra drift	410	448	1.345
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-111	0	-125
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-144	-147	-1583
Pengestrømme i alt	155	301	-363
Nøgletal			
Soliditet, %	42,3	39,0	41,9
Loan to value,	56,1	60,6	56,6
Forrentning af egenkapital primo*(%)	2,1	2,6	6,2
Afkast af ejendomsporteføljen primo* (%)	4,5	4,7	4,7
Rentedækningsgrad	1,5	1,5	1,6
Indre værdi pr. aktie, EUR	14,5	12,5	13,9
Indtjening pr. aktie, EPS, EUR**	0,07	0,08	1,5
Aktiekurs, EUR	11,7	9,7	10,5
Antal medarbejdere	2,5	2,5	2,5

* Omregnet til helårsbasis

** Ved beregning af indre værdi pr. aktie korrigeres der for selskabets beholdning af egne aktier

Delårsberetning for perioden 1. januar – 31. marts 2016

German High Street Properties A/S udviklede sig tilfredsstillende i perioden 1. januar til 31. marts 2016. Koncernens resultat før refinansieringsomkostninger, værdiregulering og skat for perioden 1. januar til 31. marts 2016 blev T.EUR 264.

Ejendommens drift

I lyset af den nuværende økonomiske og finansielle situation i Tyskland er Koncernens fokusområder i 2016:

- Fastholde lejere og lejeindtægter.
- Gennemføre vedligeholdelsestiltag med henblik på at understøtte udlejningsindsatsen og nedbringe tomgangen i ejendommene.
- Analysere og eventuelt gennemføre ejendomsudviklingsprojekter i mindre skala, såfremt det kan gøres med væsentlig økonomisk gevinst.

Koncernen arbejder således konkret på muligheden for at istandsætte og forbedre udvalgte lejemål med det formål at forøge lejeindtægterne og dermed ejendommens værdi.

Udlejningssituationen har været stabil i pågældende periode af 2016. En etage i ejendommen i Rosenheim er udnyttet til indretning af 2 boliglejemål, som begge forventes at være udlejet i 2. kvartal 2016.

Resultatforventninger for 2016

Ledelsen fastholder forventningerne til 2016 som udmeldt i årsrapport 2015.

For 2016 forventes således et resultat før refinansieringsomkostninger, værdiregulering og skat i intervallet EUR 1,3 – 1,5 mio.

Tilfredsstillende likviditet

Mulighederne for at opnå nye lån og kreditter på de tyske og internationale finansmarkeder er fortsat begrænsede. Selskabet er finansieret med lån med udløb i 2017, men ved eventuelle ekstraordinære vedligeholdelsesbehov, eller ved behov for investeringer i ejendommene, vil selskabet formodentlig være overladt til at finansiere sig med egne likvide reserver.

Ledelsen vurderer, at selskabets likvide reserver, opgjort til T.EUR 2.382 pr. 31. marts 2016, er tilfredsstillende og betryggende. Ved en fortsættelse af det aktuelle udlejningsniveau tyder selskabets likviditetsfremskrivninger på en fortsat positiv udvikling i selskabets likviditet.

Køb af egne aktier

Selskabet har i løbet af perioden ikke købt egne B-aktier og ejer ultimo perioden i alt 100.000 stk. egne B-aktier svarende til 3,2% af aktiekapitalen og 1,6% af stemmerne.

Aktiekursen

German High Street Properties A/S er noteret på Nasdaq OMX København. B-aktien blev udbudt til kurs 100 den 20. september 2007. Aktiekursen for German High Street Properties A/S var den 31. marts 2016 på DKK 87 (EUR 11,7).

Resultatopgørelse 1. kvartal 2016

Omsætning

Omsætningen i 1. kvartal 2016 udgjorde T.EUR 1.375 mod T.EUR 1.344 i 2015. Det har kun været mindre udskiftning i lejeporteføljen samt indeks regulering af huslejen, hvilket afspejler sig i den stabile udvikling i omsætningen.

Resultat før værdireguleringer

Bruttoresultatet i 1. kvartal 2016 udgjorde T.EUR 1.154 efter driftsomkostninger på T.EUR 221 mod et bruttoresultat på T.EUR 1.156 efter driftsomkostninger på T.EUR 188 i 1.kvartal 2015. Resultat før værdireguleringer og finansielle poster udgjorde i 1. kvartal 2016 T.EUR 846 mod T.EUR 863 i 1. kvartal 2015.

Resultat før finansielle poster

Resultatet før finansielle poster i 1. kvartal 2016 udgjorde T.EUR 846 efter en værdiregulering på ejendomsporteføljen på T.EUR 0 mod et resultat før finansielle poster i 1. kvartal 2015 T.EUR 863 efter en værdiregulering på ejendomsporteføljen på T.EUR 0.

Resultat før skat

Resultatet før skat i 1. kvartal 2016 udgjorde efter finansielle poster på netto T.EUR -582 og et overskud på T.EUR 264 mod finansielle poster på netto T.EUR -587. og et overskud T.EUR 276 i 1. kvartal 2015

Resultat efter skat

1. kvartal 2016 resultat efter skat er et overskud på T.EUR 228 mod et resultat på T.EUR 233 i 1.kvartal 2015. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende, de øjeblikkelige konjunkturer og markedsforhold i Tyskland taget i betragtning.

Balance

Den bogførte værdi af koncernens investeringsejendomme udgjorde T.EUR 101.711 mod T.EUR 101.600 pr. 31. december 2015. Det er ledelsens vurdering, at den bogførte værdi af investeringsejendommene er i overensstemmelse med dagsværdien. Der er ikke foretaget en ekstern vurdering af dagsværdien pr. 31. marts 2016.

Ledelsens vurdering af nødvendigheden af regulering af dagsværdien for investeringsejendommene er foretaget på baggrund af de af City Jung oplyste lejefaktorer i forbindelse med den årlige desktop vurdering ved aflæggelsen af seneste årsrapport. Dertil har ledelsen set på lejeniveauet ved City Jung's vurdering og sammenholdt dette med de realiserede og forventede lejeindtægter for året. På baggrund af disse, og henvendelser på enkelte ejendomme, er det ledelsens vurdering, at dagsværdien ikke er væsentligt ændret i forhold til seneste årsrapport, hvorfor der ikke foretages en regulering pr. 31. mart 2016. Ledelsen vurderer løbende, hvorvidt markedsforhold eller andre forhold retfærdiggør eller kræver en regulering af investeringsejendommene med henblik på altid at have disse vurderet til dagsværdi.

De samlede aktiver andrager i alt T.EUR 104.533 mod T.EUR 104.235 ved årets begyndelse.

Egenkapitalen udgjorde pr. 31. marts 2016 T.EUR 44.184 svarende til en soliditet på 42.3%. Ved regnskabsårets start udgjorde egenkapitalen T.EUR 43.648. Egenkapitalen er i perioden blevet forøget med periodens totalindkomst på T.EUR 536, og reduceret med køb af egne aktier på T.EUR 0.

Pengestrømme

Periodens pengestrømme fra driftsaktivitet udgjorde T.EUR 410. Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgjorde T.EUR -111, mens pengestrømme fra finansieringsaktivitet T.EUR -144 primært vedrører ordinære afdrag på finansielle gældsforpligtelser.

Efterfølgende begivenheder

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

Regnskabspraksis

Delårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber" som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber. Delårsrapporten omfatter koncernregnskab, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og udvalgte noter. Delårsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som årsrapport 2015. 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 2015, note 3, hvor blandt andet måling af investeringsejendomme til dagsværdi er omtalt.

Finansiell kalender for regnskabsåret 2016	
17. marts 2016	Seneste rettidige indlevering af forslag til afstemning på selskabets ordinære generalforsamling
31. marts 2016	Årsrapport 2015
31. marts 2016	Forventet dato for indkaldelse til ordinær generalforsamling
29. april 2016	Afholdelse af ordinær generalforsamling/ orientering om generalforsamling
31. maj 2016	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 31. marts 2016
31. august 2016	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. juni 2016
30. november 2016	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. september 2016

Udsendte fondsbørsmeddelelser	
29. februar 2016	Værdiansættelse af koncernens ejendomme
31. marts 2016	Årsrapport 2015
31. marts 2016	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
13. april 2016	Storaktionær
29. april 2016	Referat fra generalforsamling

Ledelsens påtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 31. marts 2016 for German High Street Properties A/S.

Delårsrapporten, 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. Delårsrapporten giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af koncernens aktiver, forpligtelser og finansielle stilling pr. 31. marts 2016 samt af resultat og pengestrømme for perioden 1. januar – 31. marts 2016.

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.

Charlottenlund, den 31. maj 2016

Direktion

Michael Hansen

Bestyrelse

Hans Thygesen
Formand

Kim Lautrup
Næstformand

Peter Marner Åge Jacobsen

Walther Thygesen

Resultatopgørelse

EUR 1.000	Note	1. kv. 2016	1. kv. 2015	2015
Omsætning		1.375	1.344	5.524
Ejendommenes driftsomkostninger		-221	-188	-730
Bruttoresultat		1.154	1.156	4.794
Personaleomkostninger		-65	-57	-299
Administrationsomkostninger		-243	-236	-741
Resultat før værdireguleringer		846	863	3.754
Værdiregulering af investeringsejendomme		0	0	3.975
Resultat før finansielle poster		846	863	7.729
Finansielle indtægter		0	1	2
Finansielle omkostninger		-582	-588	-2.385
Resultat før skat		264	276	5.346
Skat af periodens resultat		-36	-43	-817
Periodens resultat		228	233	4.529
Aktionærerne i German High Street Properties A/S		225	230	4.497
Minoritetsinteresser		3	3	32
Periodens resultat		228	233	4.529
Indtjening pr. aktie, EPS i EUR (svarende til udvandet indtjening pr. aktie)	1	0,07	0,07	1,48

Totalindkomstopgørelse

EUR 1.000	1. kv. 2016	1. kv. 2015	2015
Periodens resultat	228	233	4.529
Anden totalindkomst			
Valutakursregulering omregning til præsentationsvaluta	0	1	0
Amortisering af rentesikringsaftaler	366	308	1.487
Skat af anden totalindkomst	-58	-49	-235
Anden totalindkomst for perioden efter skat	308	260	1.252
Totalindkomst for perioden	536	493	5.781
Aktionærerne i German High Street Properties A/S	533	490	5.749
Minoritetsinteresser	3	3	32
Totalindkomst for perioden	536	493	5.781

Balance

	Note	1. kv. 2016	1. kv. 2015	2015
Aktiver i EUR 1.000				
Investeringsejendomme	2	101.711	97.500	101.600
Udskudt skatteaktiv		0	0	0
Koncerngoodwill		0	0	0
Langfristede aktiver i alt		101.711	97.500	101.600
Tilgodehavender fra udlejning		54	99	70
Selskabsskat		91	0	91
Andre tilgodehavender		295	260	262
Periodeafgrænsningsposter		0	0	0
Likvide beholdninger		2.382	2.860	2.212
Kortfristede aktiver i alt		2.822	3.219	2.635
Aktiver i alt		104.533	100.719	104.235

	Note	1. kv. 2016	1. kv. 2015	2015
Passiver i EUR 1.000				
Aktiekapital		4.216	4.893	4.216
Reserve for valutakursregulering		-4	-13	-4
Reserve for rentesikring		-2.440	-3.741	-2.748
Overkursfond		42.317	42.317	42.317
Overført resultat		55	-4.098	-170
Aktionærer i German High Street Properties A/S		44.144	39.358	43.611
Minoritetsinteresser		40	8	37
Egenkapital i alt		44.184	39.366	43.648
Langfristede finansielle gældsforpligtelser		54.985	57.224	55.226
Udskudt skatteforpligtelse		1.809	539	1.624
Modtagne deposita		14	9	13
Langfristede forpligtelser		56.808	57.772	56.863
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser		2.011	1.898	2.281
Leverandører af varer og tjenesteydelser		712	536	438
Anden gæld		818	1.147	1.005
Kortfristede forpligtelser		3.541	3.581	3.724
Passiver i alt		104.533	100.719	104.235

Egenkapitalopgørelse

EUR 1.000	Aktiekapi- tal	Reserve for valuta- kurs-regu- lering	Reserve for rentesik- ring	Overkurs- fond	Overført resultat	Ak- tionærerne i German High Street Prop- erties A/S	Minori- tets-inte- resser	Egenkapi- tal i alt
Egenkapital primo 2015	4.893	-4	4.000	42.317	-4.338	38.868	5	38.873
Totalindkomst for perioden	0	0	1.252	0	4.497	5.749	32	2.453
Anskaffelse af egne aktier	0	0	0	0	-1.006	-1.006	0	0
Nedsættelse af aktiekapital	-677	0	0	0	677	0	0	4
Egenkapital ultimo 2015	4.216	-4	-2.748	42.317	-170	43.611	37	43.648
Totalindkomst for perioden	0	0	308	0	225	533	3	536
Anskaffelse af egne aktier	0	0	0	0	0	0	0	0
Nedsættelse af aktiekapital	0	0	0	0	0	0	0	0
Egenkapital 31. marts 2016	4.216	-4	-2.440	42.317	55	44.144	40	44.184

Pengestrømsopgørelse

EUR 1.000	1. kv. 2016	1. kv. 2015	2015
Periodens resultat	228	233	4.529
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0	-3.975
Nedskrivning af koncerngoodwill	0	0	0
Finansielle indtægter	0	-1	-2
Finansielle omkostninger	582	588	2.385
Skat af periodens resultat	36	43	817
Pengestrømme fra drift før ændring i driftskapital	846	863	3.754
Ændring i kortfristede tilgodehavender	-17	147	106
Ændring i kortfristede forpligtelser	163	182	-60
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	992	1.192	3.800
Renteindbetalinger	0	1	2
Renteudbetalinger	-582	-588	-2.385
Betalt selskabsskat	0	-157	-72
Pengestrømme fra driftsaktivitet	410	448	1.345
Investeringsejendomme	-111	0	-125
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-111	0	-32
Indfrielse af lån	-145	-147	-581
Modtagne deposita	1	0	4
Anskaffelse af egne aktier	0	0	-1.006
Sikkerhedsstillelser for långivere	0	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-144	-147	-1.583
Periodens frie pengestrømme	155	301	-363
Likvide beholdninger til fri disposition primo	2.212	2.550	2.559
Valutakursregulering	1	0	3
Likvide beholdninger til fri disposition ultimo	2.368	2.851	2.199

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernregnskabets øvrige bestanddele.

Likvide beholdninger til fri disposition	2.368	2.851	2.199
Likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere m.v.	14	9	13
Likvide beholdninger i alt	2.382	2.860	2.212

Noter

	1. kv. 2016	1. kv. 2015	2015
Note 1 Indtjening pr. aktie			
Resultat, der tilfalder aktionærerne i German High Street Properties A/S, EUR 1.000	225	230	4.497
Gennemsnitligt antal ordinære aktier i tusinder	3.045	3.145	3.045
Resultat pr. aktie, EUR	0,07	0,07	1,48

Der er ikke udstedt egenkapitalinstrumenter med udvændende effekt. Udvandet indtjening pr. aktie svarer til indtjening pr. aktie.

	1. kv. 2016	1. kv. 2015	2015
Note 2 Investeringsejendomme i EUR 1.000			
Investeringsejendomme ved periodens begyndelse	101.600	97.500	97.500
Valutakursregulering	0	0	0
Tilgang i perioden	111	0	125
Afgang i perioden	0	0	0
Periodens værdiregulering	0	0	3.975
Investeringsejendomme ved periodens slutning	101.711	97.500	101.600

Note 3 Nærtstående parter

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 opdelt i to klasser, 365.008 A-aktier á nominelt DKK 10 og 2.780.375 B-aktier á nominelt DKK 10. B-aktierne er fordelt på ca. 210 aktionærer, medens Kartago Property ApS igennem Kartago ApS ejer alle A-aktierne.

Koncernen er kontrolleret af Alexander og Kristoffer Thygesen igennem Drot ApS og Marsk ApS som i for-
ening er bestemmende aktionærer i Kartago Property ApS og Kartago ApS. Kartago Property ApS ejer 38,6
% af aktiekapitalen og 18,9% af stemmerne. A-aktierne, 365.008 stk. svarende til 11,6 % af aktiekapitalen og
56,8% af stemmerne, ejes af Kartago Property ApS igennem det 100% ejede datterselskab Kartago ApS.

Koncernens nærtstående parter omfatter endvidere moderselskabets bestyrelse og direktion samt disse perso-
ners 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. B-aktier.

Transaktioner med selskaber kontrolleret af Alexander og Kristoffer Thygesen, har alene omfattet selskabsad-
ministrationshonorar samt mindre honorering for it-assistance.

Note 4 Ejerforhold

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

	Hjemstedskommune	Aktiekapital	Ejerandel%	Stemmeandel%
Kartago Property ApS	Gentofte	12.140.800	38,6%	18,9%
Kartago ApS	Gentofte	3.650.080	11,6%	56,8%
Sparekassen Vendsyssel	Hjørring	4.633.030	14,7%	7,2%
Otk Holding A/S	Gentofte	1.900.000	5,2%	2,7%
Olav W. Hansen A/S	Horsens	1.573.360	5,0%	2,5%
Egne aktier				
German High Street Properties A/S	Gentofte	1.000.000	3,2%	1,6%