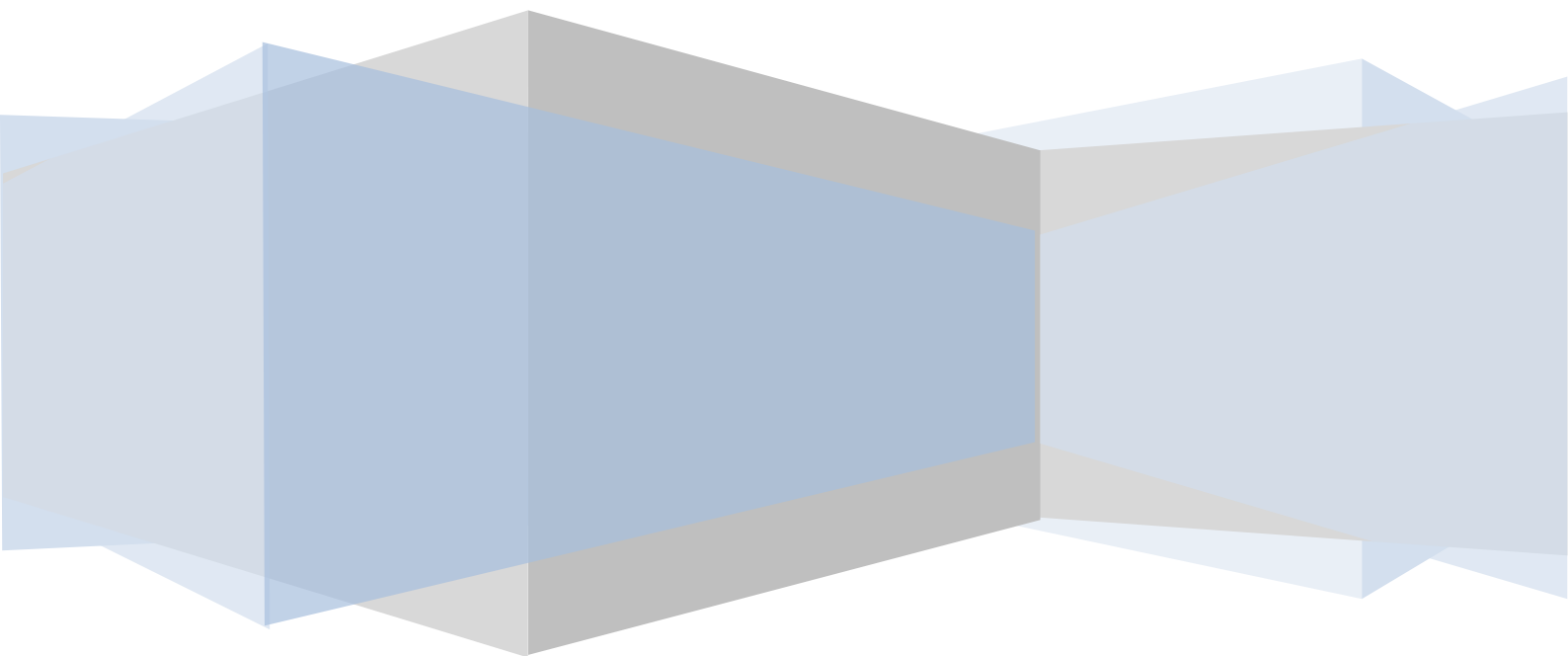


German High Street Properties

Årsrapport 2021

CVR-nr.: 30 69 16 44



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 Peter Marner Åge Jacobsen, næstformand Walther Thygesen
Revision	PricewaterhouseCoopers Strandvejen 44 2900 Hellerup

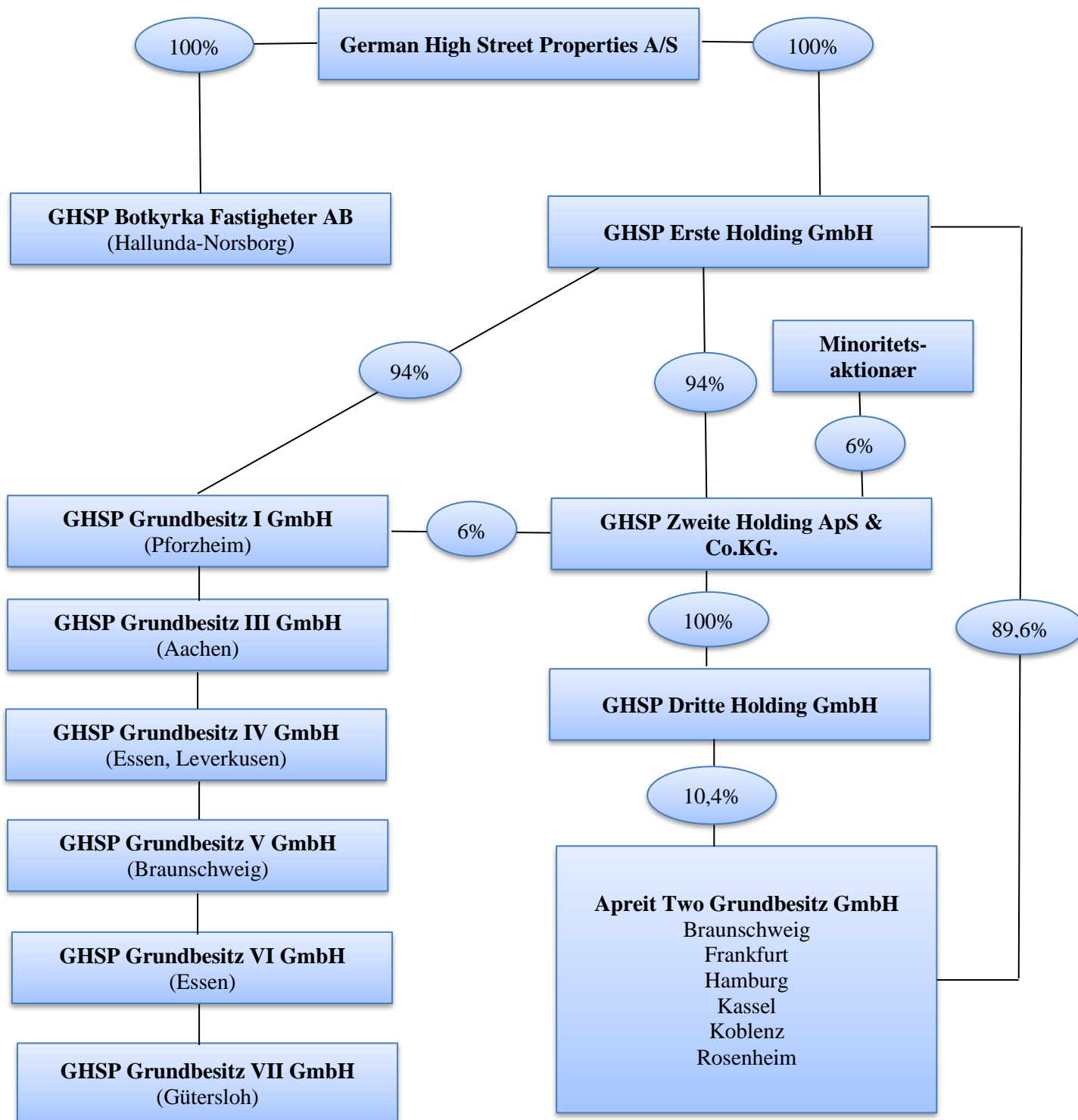
Indholdsfortegnelse

Koncernstruktur	3
Selskabspræsentation	4
Strategi	4
Ledelsesberetning	6
Hoved- og nøgletaloversigt	22
Regnskabsberetning	23
Ledelsespåtegning	25
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	27
Resultatopgørelse	32
Totalindkomstopgørelse	32
Balance	33
Egenkapitalopgørelse	34
Pengestrømsopgørelse	35
Noteoversigt	37

German High Street Properties

Koncernstruktur

Koncernen består af syv tyske GmbH'er og tre holdingselskaber i Tyskland og et svensk aktieselskab som vist i nedenstående koncerndiagram.



Selskabspræsentation

German High Street Properties A/S har som formål at investere i velbeliggende ejendomme i større byer med økonomisk og demografisk vækst i Skandinavien, Tyskland, Schweiz og England. Koncernens nuværende ejendomsportefølje omfatter 13 tyske strøjejendomme i 11 byer samt senest erhvervede ejendom i Sverige, som blev overtaget 31. december 2018. Koncernen blev etableret i 2007 og blev noteret på Nasdaq Copenhagen den 20. september 2007. Koncernen administreres af Kartago og ejendomsforvaltningen i Tyskland varetages af MVGM Property Management Deutschland GmbH i Mannheim i samarbejde med koncernens medarbejdere. Koncernen har 2 medarbejdere.

Strategi

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 øvrige 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

Investeringsstrategi

Bestyrelsen påser, at selskabet har en kapitalstruktur, som understøtter selskabets strategi og langsigtede værdiskabelse.

Det er German High Street Properties A/S' investeringsstrategi at erhverve og eje butiksejendomme beliggende på attraktive placeringer på hovedindkøbsgader, i centrale gågademiljøer eller stærke retail- og handelsområder. Herudover er det afgørende, at indkøbte ejendomme ligger i områder med en stærk økonomisk og positiv demografisk udvikling. Det overvejes løbende, om enkelte ejendomme med fordel kan erhverves eller frasælges.

Risikostyring

Koncernen er eksponeret for en række risici, hvoraf nogle ligger uden for koncernens kontrol, mens andre kan påvirkes eller styres som led i den daglige drift. Af væsentlige risici, der ligger uden for koncernens kontrol, kan nævnes den generelle udvikling i samfundsøkonomien, pandemier og efterspørgslen efter butiks- og kontorlejemål i de byer og områder, hvor koncernens ejendomme er beliggende samt ændring af handelsmønstre, lovgivning og adgang til finansiering. Ændringer i de generelle økonomiske konjunkturer kan medføre fald eller stigninger i ejendomsværdier, øget tomgang, faldende lejeindtægter og langsommere betalinger fra lejere. Koncernen kan ikke ændre disse grundlæggende betingelser men kan søge at tilrettelægge udlejnings- og investeringsaktiviteterne på en sådan måde, at konjunkturerne negative effekter minimeres.

Ledelsesberetning

Tyskland er Europas stærkeste økonomi, og det tyske BNP udgør ca. 30% af den samlede BNP i Eurozonen. I 2021 udviklede tysk økonomi sig på trods af COVID-19-krisen positivt med en økonomisk vækst på 3 % mod -3,4% i 2020. I 2021 var den tyske inflation 4,9% mod 0,5% i 2020. Selskabets lejeindtægter i Tyskland kommer hovedsageligt fra butikker, restauranter og kontorudlejning og er derfor væsentlig afhængig af hvordan økonomien i Tyskland udvikler sig.

Koncernens ejendomsdrift var i 2021 påvirket af COVID-19-krisen i Tyskland, som har bevirket flere nedlukningsperioder for fysiske butikker. Det har betydet, at lejere er gået konkurs og andre har opsagt deres lejemål. Koncernen oplever et faldende lejeniveau ved genudlejning af butiksljemål, hvilket forventes at fortsætte i 2022. Den svenske ejendom har ikke nævneværdigt været påvirket af COVID-19. Koncernen har 13 tyske ejendomme og 1 ejendom i Sverige. Den driftsmæssige effekt af den svenske ejendom fremgår af note 4.

I årsrapporten 2020 blev der udmeldt et forventet resultat før værdiregulering og skat på mellem EUR 1,6 – 2,1 mio. for 2021. I periodemeddelelsen for 1-3. kvartal 2021 blev der udmeldt et resultat før skat og værdiregulering i intervallet EUR 1,9 – 2,4 mio., som følge af indgåede forlig med lejere, indgåelse af nye lejeaftaler og mindre huslejetab end forventet.

Koncernens resultat før værdiregulering og skat udgjorde EUR 2,4 mio. i 2021, hvorfor årets resultat er i overensstemmelse med senest udmeldte forventninger. Til sammenligning var resultat i 2020 EUR 1,9 mio., som var negativt påvirket af en indfrielse af en renteswap med EUR 0,5 mio.

Kombinationen af lidt højere lejeindtægt end forventet for detaillejemål og et lidt lavere afkastkrav på tyske strøgejendomme har medført en lille værdistigning på tyske strøgejendomme. Selskabet har med udgangspunkt i valuarvurdering pr. 31. december 2021 opskrevet den tyske ejendomsportefølje med EUR 0,7 mio. i forhold til værdien pr. 31. december 2020

Den svenske ejendom ligger i et lokalt attraktivt område og med stærke offentlige lejere. Dagsværdien af den svenske ejendom pr. 31.12.2021 er med udgangspunkt i seneste valuarvurdering EUR 1,0 mio. højere end året før, hvilket skyldes en lidt højere husleje og lavere afkastkrav.

Udviklingen i lejeindtægterne i 2021

Nedenstående specifikation er et øjebliksbillede af lejeniveauet henholdsvis ultimo 2020 og ultimo 2021 og er derfor ikke direkte sammenligneligt med årets realiserede lejeindtægter i resultatopgørelsen.

PRIMO/ULTIMO 2021 - Ændringen i nettoårsleje

By, adresse	Delstat	Areal	Ultimo 2020	Ultimo 2021	Ændring i %
			Husleje + drift euro	Husleje + drift euro	
Aachen, Grosskölhnstrasse 20-28	Nordrhein-Westfalen	3.934	457.419	442.989	-3,2%
Braunschweig, Bohlweg 18	Niedersachsen	1.321	202.959	231.806	14,2%
Braunschweig - Münzstrasse 12	Niedersachsen	1.231	45.229	46.053	1,8%
Essen, Limbeckerstrasse 42	Nordrhein-Westfalen	774	66.000	42.000	-36,4%
Essen, Limbeckerstrasse 47-49	Nordrhein-Westfalen	1.272	408.911	125.872	-69,2%
Frankfurt am Main, Schillerstrasse 4	Hessen	1.946	796.996	845.541	6,1%
Gütersloh, Berlinerstrasse 36-38	Nordrhein-Westfalen	1.622	255.427	261.581	2,4%
Hamborg, Wandsbeker Königstrasse 2	Hamborg	1.780	483.393	535.437	10,8%
Kassel, Obere Königstrasse 37 a	Hessen	2.871	672.103	644.772	-4,1%
Koblenz - Löhrstrasse 73	Rheinland-Pfalz	1.998	535.916	553.624	3,3%
Leverkusen, Wiesdorfer Platz 39	Nordrhein-Westfalen	380	96.000	102.000	6,3%
Pforzheim, Westliche Karl-Friedrich-Strasse 32+34	Baden-Württemberg	1.736	288.441	302.528	4,9%
Rosenheim - Münchenerstrasse 20	Bayern	1.794	600.615	535.332	-10,9%
Total		22.658	4.909.408	4.669.533	-4,9%

By, adresse	Kommune	Areal	Ultimo 2020	Ultimo 2021	Ændring i %
			Husleje + drift euro	Husleje + drift euro	
Botkyrka, Klöveren 14	Botkyrka kommune	3.060	749.310	751.986	0,4%
Total		3.060	749.310	751.986	0,4%

Udlejningsaktiviteten i koncernens tyske ejendomme er forløbet som forventet. Lejeindtægterne ultimo 2021 er 4,9 % lavere end ultimo 2020. I 2021 har der været positive lejereguleringer i 8 af koncernens 13 ejendomme og negative i 5 ejendomme.

- I ejendommen i Aachen har ejendommens ankerlejer opsagt sit lejemål til fraflytning 31. januar 2023. Der er indgået ny 10 årig lejekontrakt med en tysk tøjkoncern på et ca. 20% højere lejeniveau med ikrafttræden til 1. februar 2023.
- I ejendommen i Braunschweig, Bohlweg, er der indgået en 10 årig aftale med en restaurant. Lejemålet er under ombygning, og denne er væsentligt forsinket p.g.a. COVID-19. Lejer har haft betalingsvanskeligheder, men fortsætter med ombygning af lejemålet og ventes klar til åbning inden 1. juli 2022.
- I ejendommen i Braunschweig, Münzstrasse 12, er ankerlejeren gået konkurs. Der er betalt leje m.v. frem til 30. november 2020, og primo 2021 er der modtaget EUR 350.000 fra leje Garantierne. Der forventes indgået aftale med en ny lejer, til ikrafttræden i foråret 2022, som vil medføre betydelig højere husleje end det fremgår af ovenstående tabel.
- I ejendommen Essen Limbecker Str. 41 er lejemålet er p.t. udlejet på en korttidskontrakt og til en reduceret leje. Det forventes at lejemålet er svært at genudleje på en kort tidshorisont.
- I ejendommen i Essen Limbecker Str. 47-49 er ankerlejeren fraflyttet. Efterspørgslen er begrænset på kort sigt, og en genudlejning vil sandsynligvis ske på et lavere lejeniveau. Lejemålet er midlertidigt udlejet til et testcenter.
- I ejendommen i Frankfurt har en mindre lejer opsagt butikslejemål og det forventes, at udlejning vil ske men på et lavere niveau.

- I ejendommen i Kassel er der p.t. 7 mindre boliger ledige, hvilket skyldes opsigelser fra studerende. Efterspørgslen forventes at vende tilbage, når effekten af COVID-19 aftager.
 - I ejendommen i Pforzheim er to ledige lejemål istandsat og efterfølgende udlejet til boliger, hvor der er god efterspørgsel. Der er tale om lejemål, der har været ledige i en længere periode. Det forventes, at de resterende 2 ledige kontorlejemål på sigt kan konverteres til boliger.
 - I ejendommen i Rosenheim fraflytter ankerlejen i oktober 2022. Der forventes en betydelig lavere leje på ejendommen efter fraflytningen.
-
- Den svenske ejendom har haft et beskedent stigende lejeniveau som følge af indeksregulering.

Udviklingen i ejendomsporteføljens værdi

Som led i regnskabsaflæggelsen har ledelsen i lighed med tidligere år indhentet en markedsvurdering af selskabets tyske ejendomme fra en tysk ejendomsmægler, der har speciale i strøjejendomme. Markedsvurderingen er indgået i bestyrelsen og direktionens vurdering af udviklingen i markedsprisen for koncernens tyske ejendomme. Det tyske marked for udlejningsejendomme har i 2021 været præget af et lidt lavere afkastkrav fra investorerne og et stabiliserende men lavere lejeniveau for butiksljemål. På baggrund heraf har bestyrelsen og direktionen vurderet, at den tyske porteføljens værdi er EUR 100,7 mio. jf. note 3 i årsrapporten

Den svenske ejendoms værdiansættelse er baseret på en nylig mæglervurdering fra Newsec med et afkastkrav på 5,3% mod 6,0% i 2020. Ejendomsmarkedet i Sverige har gennem 2021 udviklet sig positivt. Ejendommen er pr. 31. december 2021 indregnet til EUR 8,3 mio. mod EUR 7,3 mio. i 2020.

Bestyrelsen og direktionens vurdering er tillige baseret på erfaringer fra andre køb og salg af ejendomme.

Ovenstående værdiansættelse svarer efter ledelsens vurdering til dagsværdien pr. 31. december 2021.

Aktiekursen

German High Street Properties A/S er noteret på Nasdaq Copenhagen. Aktien blev udbudt til kurs 100 den 20. september 2007. Lukkekursen udgjorde DKK 137 den 31. december 2020 og DKK 144 den 31. december 2021 svarende til en stigning på 5,1 %.

Investeringer og udbytte

Genudlejning af de resterende ledige lokaler kræver generelt, at der gennemføres renoveringsarbejder i et vist omfang, og der ventes udgifter til vedligeholdelse og indretning af lejemål i 2022 på et noget højere niveau end i 2021 for de tyske ejendomme. Der vil være et væsentligt investeringsbehov i et par af ejendommene i forbindelse med lejerudskiftning. Det er fortsat vigtigt, at selskabet har et likviditetsberedskab set i lyset af behovet for yderligere vedligeholdelse, renovering og genudlejning af en række af koncernens lejemål, og derfor indstiller bestyrelsen til generalforsamlingen, at selskabet ikke udbetaler udbytte for regnskabsåret 2021.

Køb af egne aktier

Det blev i forbindelse med den ordinære generalforsamling 29. april 2021 besluttet at give bestyrelsen bemyndigelse til at lade selskabet købe egne aktier for en samlet pålydende værdi af i alt 20% af selskabets til enhver tid værende aktiekapital. Denne bemyndigelse er gældende til 29. april 2026 og købskursen må ikke afvige med mere end 10% fra den på erhvervelsestidspunktet noterede børskurs for aktierne.

Selskabet har ikke i løbet af 2021 købt egne aktier. Ultimo 2021 ejer selskabet i alt 100.000 stk. egne aktier svarende til 3,2 % af aktiekapitalen.

Forventninger til 2022

Ledelsen forventer, at den af COVID-19 forårsagede afmatning for særlige brancher og faldende lejeniveauer samt tomgang vil påvirke selskabets resultat for 2022 negativt. På kort sigt ventes tillige mindre efterspørgsel efter lejemål. Det forventes at huslejen vil være i niveauet EUR 0,4 mio. lavere i 2022 end i 2021.

For så vidt angår den svenske ejendom ventes der en lidt højere indtjening som følge af pristalsregulering af lejekontrakter pr. 1. januar 2022.

Nogle erhvervslejere har gjort gældende, at de ifølge bestemmelser i den tyske lovgivning, har krav på en lejereduktion, så længe de, som følge af COVID-19 krisen, er forhindret i at udøve deres erhvervsmæssige aktivitet. Selskabets advokat har afvist lejernes krav. Det kan dog ikke udelukkes, at der kan opstå krav for 2020 og 2021 fra en række lejere, når afklaring af retspraksis er sket. Selskabet har hensat et beløb til imødegåelse af eventuelle krav.

Ledelsen forventer et resultat før værdiregulering og skat på EUR 1,4 – 1,9 mio. i 2022. Forventningen er givet med forbehold for negative effekt af konflikten i Ukraine.

Regnskabsaflæggelsesprocessen

Med henblik på at sikre høj kvalitet i koncernens finansielle rapportering har ledelsen vedtaget en række procedurer og retningslinjer for regnskabsaflæggelse og interne kontroller, som skal følges af datterselskaberne i deres rapportering, herunder:

- Kvartalsvis opfølgning på opnåede mål og resultatet på koncernniveau
- Udarbejdede estimater for resultat, balance og pengestrømme samt nøgletal på koncernniveau
- Løbende opfølgning på projekter, herunder håndtering af risici og regnskabsmæssig behandling heraf
- Regnskabsafslutningsinstruks
- Rapporteringsinstruks

Change of control

Låneaftaler og andre aftaler ændres ikke som følge af change of control.

Redegørelse for samfundsansvar

Forretningsmodel

German High Street Properties A/S (GHSP), som blev etableret i 2007, har oprindeligt investeret i udlejningsejendomme i større tyske byer. Ejendommene, som primært har butikker i stueetagen og kontor eller bolig på øvrige etager, blev erhvervet i perioden 2007-2008. Ultimo 2018 købte selskabet en ejendom ca. 30 km syd for Stockholm. Ejendomsporteføljen består herefter af 13 tyske ejendomme og 1 svensk ejendom.

GHSP forvaltes af Kartago koncernen, som sammen med bestyrelsen, har fokus på:

- at optimere den løbende drift gennem lejestigninger og reduktion af tomgang
- 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
- at optimere koncernens øvrige omkostninger

GHSP er en samfundsgavnlig forretning, som medvirker til at sikre butikker, kontorer og boliger for almindelige virksomheder og mennesker i de større tyske byer samt offentlig service i den svenske ejendom. GHSP ønsker at medvirke til at forbedre ejendomsmassen i de pågældende byer. Udviklingen og renoveringen af ejendommene er med til sikre beskæftigelse i byggebranchen.

Politikker, aktiviteter og resultater

Miljø og klimapåvirkning

I forbindelse med renovering af ejendomme har GHSP fastsat en miljø- og klimapolitik, som tilsigter at overholde alle gældende byggeregler samt reducere energi- og ressourceforbruget, hvor det i øvrigt er økonomisk fordelagtigt. GHSP har i 2021 anvendt EUR 0,3 mio. på vedligeholdelse og modernisering af de eksisterende ejendomme. En del af disse renoveringer har efter selskabets opfattelse en positiv klima- og miljøpåvirkning. Efter ledelsens opfattelser er GHSP ikke særskilt eksponeret mod klima- og miljørisici.

Vi vurderer, at der ikke er særskilte klima- og miljørisici i vores ejendomsportefølje, der består af butiks-, bolig- og kontorejendomme. Ejendommene er ikke beliggende i kystnære område eller nær floder, og der udlejes ikke til formål, der anses som miljøskadelige eller miljøfarlig. Ejendommene er hovedsageligt beliggende i byområder og har konstruktioner, der på mellemlangt sigt ikke anses som følsomme over for ændring i klimaet.

Når der laves større reparationer eller forbedringer på ejendommene, udskiftes der generelt til mere klimavenlige materialer, herunder til vinduer med energiglas, bedre isolerede tagflader, LED-belysning, mere effektive varme anlæg (typisk fjernvarme).

I forbindelse med den daglige drift og brug af bygninger udledes der CO₂. Her er GHSPs ejendomme ingen undtagelse og denne udledning samt følgerne af løbende renovering og vedligeholdelse af ejendommene, er blandt de mest væsentlige risici for miljøet. Der er ligeledes en risiko for at affald fra nedrivninger kan indeholde miljøfarlige stoffer, og der vil i enkelte af GHSP byggeprocesser forekomme miljøskadelige påvirkninger fra maskiner og/eller materialer.

GHSP forventer at genanvendelse og nye teknologier vil understøtte muligheden for at formindske udledningen af CO₂.

Sociale forhold og medarbejderforhold

GHSP har kun få medarbejdere ansat, idet næsten alle opgaver er outsourcet til underleverandører og samarbejdspartnere. GHSP har derfor ikke udarbejdet en egentlig politik for området. Ligesom der hellere ikke vurderes, at der er nogle særlige risici.

IT sikkerhed

I takt med øget anvendelse af digitalisering i erhvervslivet medfører også øgede digitale trusler og risici. GHSP drøfter løbende udviklingen i risici og trusler. Vi følger løbende udviklingen og forsøger at sikre, at vi er bedst muligt forberedt til at håndtere det aktuelle trusselbillede.

Menneskerettigheder

GHSP har alene virksomheder i Danmark, Sverige og Tyskland som alle har tiltrådt FN's menneskerettighedskonvention. Selskabet respekterer det enkelte menneske og acceptere ikke, at medarbejdere, lejere eller andre eksterne parter udsættes for diskrimination. Selskabet ser mangfoldighed som en styrke som bidrager til at skabe en god arbejdsplads. Med mangfoldighed menes både mangfoldighed i forhold til køn, alder, religion, etnisk oprindelse og seksualitet og i forhold til uddannelse, erhvervs erfaring, holdninger, interesser og meget mere.

Selskabets største risici ift. respekt for menneskerettigheder relaterer sig til diskrimination og mangel på mangfoldighed.

Målet er at forebygge enhver form for brud på menneskerettigheder. Der har ikke været nogen sager om krænkelse af menneskerettigheder i 2021.

Ved udskiftninger i personalet opfordres alle kvalificerede personer, til at søge stillingerne uanset køn, alder, religion osv. Ledelsen påser løbende at retningslinjerne i politikken overholdes. Selskabet vil forsætte arbejdet med anti-diskrimination i 2022.

Antikorruption

GHSP har en politik mod korruption. Ejendoms- og selskabsadministratoren eller disses samarbejdspartnere må ikke modtage usædvanlige gaver fra leverandører. Ligesom der ikke må gives gaver udover mindre lejlighedsgaver.

Der er en risiko for, at underleverandører kunne deltage i korruption/bestikkelse af f.eks. myndigheder ved at betale disse af ”egen” lomme. Desuden er der en risiko for, at de lokale ejendomsadministratorer i Tyskland kunne modtage penge fra underleverandører i form af returkommission. Ved licitationer er der endvidere en risiko for karteldannelser. I forbindelse med forvalterens løbende controlling af lokale ejendomsadministratorer i Tyskland er der fokus på, at GHSP kun betaler regninger efter normale bilag med dokumenterede udgifter, og at priser benchmarkes mod sædvanlige omkostninger. Der er ikke konstateret korruption i 2021 ved kontrol og gennemgang af entrepriser.

GHSP vil i de kommende år fokusere på at alle leverandører og medarbejder bidrager med antikorruption.

Mål og politikker for det underrepræsenterede køn iht. årsregnskabslovens § 99b

I moderselskabet har bestyrelsen sat et mål om at have mindst 25% kvindelige medlemmer i bestyrelsen i 2023. Det er bestyrelsens målsætning at sikre en mangfoldig ledelsessammensætning samt lige muligheder for begge køn. Måltallet for andelen af kvindelige i bestyrelsesmedlemmer blev i 2017 fastsat til 25%. Indtil 30.04.2020 opfyldte selskabet kravet om 25% kvinder i bestyrelsen. Bestyrelsessammensætningen foretages så virksomheden kan udvikle sig stabilt og tilfredsstillende og under hensyntagende til generelle og specifikke lovkrav og anbefalinger for god selskabsledelse. Bestyrelsen vil mindst én gang om året vurdere status for opfyldningen af målsætningerne. Bestyrelsen vil så vidt muligt indstille egnede kvindelige kandidater til bestyrelsen på kommende generalforsamlinger for at holde målet. German High Street Properties A/S havde i 2021 under 50 medarbejdere og er derfor ikke forpligtet til at opstille og rapportere om en politik til øgning af det underrepræsenterede køn på øvrige ledelseslag. Selskabets bestyrelsen består af 3 medlemmer. Ved udgangen af 2021 var 100% af de generalforsamlingsvalgte mandlige medlemmer.

Dataetik

GHSP koncernen har ikke en formaliseret politik for dataetik. Koncernen behandler alene data i forretningsmæssige øjemed. GHSP koncernen gør ikke brug af nye teknologier såsom kunstig intelligens, avancerede algoritmer, overvågning o.lign. Data behandlet i GHSP koncernen stilles ikke til rådighed for tredjemand. Hvis der skulle opstå ønsker om at stille data til rådighed for tredjemand, vil det skulle godkendes af selskabets øverste ledelse.

GHSP koncernen overholder gældende lovgivning for behandling af persondata. Koncernen behandler som udgangspunkt ikke personfølsomme data, udover hvad der relaterer sig til medarbejderdata.

Information til aktionærer

Aktieinformation

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 ca. 200 aktionærer

Selskabet har efter sammenlægningen af A-aktier og B-aktier i 2018 kun én aktieklassse, og alle selskabets aktier er noteret på Nasdaq Copenhagen under kortnavnet GERHS og fondskode DK0060093524.

Udbyttepolitik

Det er selskabets politik at udbetale udbytter i overensstemmelse med selskabslovens regler og under hensyntagen til fastholdelse af en passende likviditetsreserve. Udbyttebetalinger skal desuden kunne foregå forsvarligt under hensyntagen til koncernens økonomiske stilling.

Selskabets likvide beholdninger udgjorde den 31. december 2021 EUR 4,8 mio., og soliditetsgraden er 55,2%. Bestyrelsen indstiller, at selskabet ikke udbetaler udbytte for regnskabsåret 2021.

Delårsregnskaber

German High Street Properties A/S offentliggør halvårsrapport og delårsrapporter for 1. og 3. kvartal.

Generalforsamling

Der afholdes ordinær generalforsamling den 29. april 2022.

Ejerforhold og nærtstående parter

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

	Hjemstedskommune	Aktiekapital
Kartago Property ApS	Gentofte	38,60%
Kartago ApS	Gentofte	11,60%
Sparekassen Vendsyssel	Hjørring	14,84%
Olav W. Hansen A/S	Horsens	14,37%
OTK Holding	Hjørring	6,04%

Egne aktier

German High Street Properties A/S	Gentofte	3,18%
--	----------	-------

Koncernen er kontrolleret af Alexander og Kristoffer Thygesen gennem Drot ApS og Marsk ApS, som i forning 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 desuden moderselskabets bestyrelse og direktion samt disse persons nære familie. Nærtstående parter omfatter desuden 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.

Investor relations

På selskabets hjemmeside <http://www.germanhighstreet.dk> offentliggøres fondsbørsmeddelelser, årsrapporter mv.

Finanskalender for regnskabsåret 2021

18. marts 2022	Seneste rettidige indlevering af forslag til afstemning på selskabets ordinære generalforsamling.
31. marts 2022	Årsrapport 2021
31. marts 2022	Forventet dato for indkaldelse til ordinær generalforsamling.
29. april 2022	Afholdelse af ordinær generalforsamling/orientering om generalforsamling.
29. maj 2022	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 31. marts 2022
31. august 2022	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. juni 2022
30. november 2022	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. september 2022

Udsendte fondsbørsmeddelelser

1. marts 2021	Værdireguleringer af ejendomme og Resultatforventninger 2020
31. marts 2021	Årsrapport 2020
31. marts 2021	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
29. april 2021	Referat fra generalforsamling
31. maj 2021	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 31. marts 2021
31. august 2021	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. juni 2021
30. november 2021	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. september 2021
14. december 2021	Finanskalender 2022

Bestyrelse og ledelse

Bestyrelse og direktion

German High Street Properties A/S' ledelse består af en bestyrelse på tre medlemmer og en direktion med ét medlem, som varetager den daglige drift. Bestyrelsen blev valgt på den ordinære generalforsamling den 29. april 2021.

Administrator

Selskabs administrator er Kartago som udfører selskabets administrative opgaver blandt andet i relation til investorer, generalforsamlinger, långivere, fondsbørsen, offentlige myndigheder, rådgivere, registre m.v. Som betaling for Kartagos ydelser under administrationsaftalen betaler selskabet et løbende kvartårligt honorar på 0,20% af ejendommenes bogførte værdi. Selskabets direktion modtager derudover en årlig honorering på EUR 100.000. Kartago får særskilt honorering ved refinansiering og køb/salg af ejendomme samt løbende honorering for ejendomsadministration af den svenske ejendom.

Selskabet har en regnskabschef, der varetager selskabets likviditetsdisponering, bogføring, regnskabsaflægning, budgettering, omkostningskontrol mv. Derudover har selskabet en Asset Manager, som varetager driftsoptimering af de tyske ejendomme og den svenske ejendom.

God selskabsledelse (Corporate Governance)

Bestyrelsen i German High Street Properties A/S anser det for sin væsentligste opgave at varetage selskabets – og dermed også aktionærernes – langsigtede interesser. Retningslinjerne for den overordnede ledelse af selskabet er beskrevet i selskabets vedtægter, mål og strategi og bygger på et værdigrundlag, der tager udgangspunkt i almindeligt anerkendte principper for god selskabsledelse.

Nasdaq Copenhagen har fastlagt anbefalinger vedrørende god selskabsledelse. Bestyrelsen i German High Street Properties A/S vurderer årligt selskabets regler, politikker og praksis i relation til Komitéen for god selskabsledelse anbefalinger, og det er bestyrelsens opfattelse, at selskabet i al væsentlighed følger anbefalingerne, idet bestyrelsen dog vurderer, at selskabsspecifikke forhold gør det uhensigtsmæssigt eller irrelevant fuldt ud at følge visse anbefalinger.

Der henvises til selskabets hjemmeside for en lovpligtig redegørelse for begrundelserne herfor, jf.

<http://www.germanhighstreet.dk/investorer/corporate-governance/>

Direktionen:

Michael Hansen, direktør, født den 3. januar 1962

Uddannelse	HD R og statsautoriseret ejendomsmægler
Stilling	Administrationschef i Kartago
Bestyrelsesformand i følgende selskaber	Ejendomsselskabet Kartago ApS, K/S Linköping III, K/S Svedengatan- Linköping.
Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber	Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S, Kartago Development ApS, Kartago Capital – Energihuset A/S, Kartago Global II ApS, Drot ApS, Marsk ApS, Kartago Botkyrka Holding AB, Administrationsselskabet Gambit ApS, Kartago Capital – Storkøbenhavn II A/S og datterselskaber til GHSP A/S.
Direktør i følgende selskaber	Kartago Property ApS, Kartago Hannibal ApS, Kartago Capital – Energihuset A/S, Kartago Capital A/S, Ejendomsselskabet Industribuen 7 ApS, Ejendomsselskabet af 19.10.2004 ApS, Kartago Capital – Storkøbenhavn II A/S, Komplementarselskabet Charlottenlund Centrum ApS, , Holdingselskabet Frederiksborggade 22 ApS, Kartago Capital – Storkøbenhavn II A/S, Komplementarselskabet Linköping III ApS, Utvecklingsbolaget Svågertorp AB og datterselskaber i GHSP A/S
Antal aktier	200 styk
Uafhængighed	Michael Hansen betragtes ikke som værende uafhængig som følge af hans ansættelse hos selskabets administrator der ejes og drives af selskabets hovedaktionær

Bestyrelsen:

Hans Thygesen, bestyrelsesformand, født den 18. maj 1950

Uddannelse	Cand. jur. og cand. polit.
Stilling	Group CEO i IM15 Invest AG
Bestyrelsesformand i følgende selskaber ud over German High Street Properties A/S	Kartago Capital – Storkøbenhavn II A/S, Kartago Hannibal ApS, Administrationsselskabet Gambit ApS, Kartago Capital A/S, Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S og Ejendomsselskabet Industribuen 7 ApS
Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber	Kartago Development ApS, Kartago Botkyrka Holding AB, K/S Linköping III, K/S Svedengatan-Linköping og datterselskaber i GHSP A/S
Direktør i følgende selskaber	Administrationsselskabet Gambit ApS
Indtrådt i bestyrelsen	05. oktober 2015
Antal aktier	0
Uafhængighed	Hans Thygesen betragtes ikke som værende uafhængig som følge af, at han er nærtstående til kontrollerende aktionærer i GHSP A/S

German High Street Properties

Peter Marner Åge Jacobsen, født den 24. september 1962

Uddannelse	Cand. Oecon og MBA
Stilling	Konsulent
Bestyrelsesformand i følgende selskaber	Ingen
Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber ud over German High Street Properties A/S	Ingen
Direktør i følgende selskaber	EYSTNES Sp/f
Indtrådt i bestyrelsen	27. maj 2011
Antal aktier	1.475 styk
Uafhængighed	Peter Marner Åge Jacobsen er uafhængig

Walther Thygesen, født den 18. maj 1950

Uddannelse	Civilingeniør og MBA
Stilling	Bestyrelsesmedlem
Bestyrelsesformand i følgende selskaber	Sonion Holding A/S, Sonion InvestCo A/S, Marsk ApS, Drot ApS, Kartago Development ApS og Royal Unibrew A/S
Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber ud over German High Street Properties A/S	K/S Køge og Kartago Property ApS
Direktør i følgende selskaber	Ejendomsselskabet af 18/5 1985 ApS, Komplementarselskabet Køge ApS og Kartago Property ApS
Indtrådt i bestyrelsen	30. april 2015
Antal aktier	0
Uafhængighed	Walther Thygesen er ikke uafhængig som følge af, at han er nærtstående til kontrollerende aktionærer i GHSP A/S

Alle i bestyrelsen er på valg hvert år på selskabets ordinære generalforsamling.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen fastlægger selskabets formål, mål og strategier og træffer afgørelser om forhold af stor betydning eller usædvanlig art.

Vederlagsrapport

Selskabets bestyrelse aflønnes med et fast honorar og er ikke omfattet incitamentsafhængig aflønning.

Bestyrelsens basishonorar fastsættes på et niveau der er markedskonformt og som afspejler kravene til bestyrelsesmedlemmerne.

Bestyrelseshonoraret andrager et årligt grundhonorar pr. medlem på EUR 18 tusind. Gældende fra 29. april 2021. Formanden modtager tre gange grundhonorar.

Løn og ansættelsesforhold for direktionen fastsættes minimum én gang årligt af bestyrelsen på baggrund af en indstilling fra formandskabet. Direktøren er ikke tilknyttet nogen incitament ordning. Michael Hansen modtog EUR 100 tusind i 2021.

Ansættelseskontrakten for Michael Hansen følger funktionærlovens opsigelsesvarsel. Herudover har ingen medlemmer af bestyrelsen og direktionen krav på vederlag ved ophør af arbejdsforholdet.

Det er selskabets opfattelse at aflønningen af bestyrelse og direktion understøtter selskabets strategi og er i overensstemmelse med Selskabets interesser, god praksis og anbefalinger om god selskabsledelse.

Årligt vederlag

T.EUR

	2021	2020
Bestyrelsen:		
Hans Thygesen	54	54
Jutta Steinert	0	6
Marnar Jacobsen	18	18
Walther Thygesen	18	18
Direktionen:		
Michael Hansen	100	100



Ejendom i Braunschweig

Ejendommen Braunschweig Münzstrasse

Hoved- og nøgletaloversigt (Koncern)

EUR mio.	2021	2020	2019	2018	2017
Resultatopgørelse					
Omsætning	5,7	5,9	6,5	5,8	5,6
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	3,1	3,1	3,8	3,1	2,8
Værdiregulering af investeringsejendomme	1,7	-9,5	0,5	-0,6	9,7
Finansielle poster netto	-0,7	-1,2	-0,9	-0,9	-1,1
Resultat før skat	4,2	-7,6	3,4	1,7	11,4
Periodens resultat	3,4	-6,6	2,8	1,4	9,4
Balance					
Investeringsejendomme	109,3	107,3	117,1	116,1	110,0
Periodens investeringer til anskaffelse	0,0	0,0	0,0	6,7	0,3
Langfristede aktiver	109,3	107,3	117,1	116,1	110,0
Balancesum	115,5	112,7	121,9	118,6	114,0
Egenkapital	63,6	60,2	66,6	63,8	62,5
Langfristede forpligtelser	48,7	49,3	51,5	47,9	48,8
Pengestrømme					
Pengestrømme fra drift	2,3	1,9	-1,2	2,6	1,4
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0,0	0,0	0,0	-2,9	9,7
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-1,6	-2,1	3,5	-1,4	-10,1
Pengestrømme i alt	0,7	-0,2	2,3	-1,7	1,0
Nøgletal					
Soliditet,%	55,1	53,5	54,6	53,7	54,8
Loan to value %	39,9	42,1	40,4	37,5	40,6
Forrentning af egenkapitalen %	6,9	-11,4	4,4	2,2	17,8
Afkast af ejendomsporteføljen %	4,0	4,1	4,3	3,9	3,8
Forretning af egenkapitalen før værdireguleringer og skat	4,6	4,6	4,6	3,6	3,2
Rentedækningsgrad	4,5	2,5	4,2	3,6	2,5
Indre værdi pr. aktie, DKK	155,5	147,2	162,7	156,2	152,8
Indre værdi pr. aktie, EUR	20,8	19,7	21,8	20,9	20,5
Indtjening pr. aktie EPS. DKK	8,4	-16,0	6,9	3,4	22,8
Indtjening pr. aktie EPS. EUR	1,1	-2,1	0,9	0,5	3,1
Aktiekurs, DKK	144,0	137,0	145,0	122,0	144,0
Aktiekurs, EUR	19,3	18,4	19,5	16,4	19,3
Antal medarbejdere	2	2	2	2	2

Definition af nøgletal fremgår af note 1.

Regnskabsberetning

Selskabets fjortende regnskabsår omfatter perioden 1. januar – 31. december 2021.

RESULTATOPGØRELSE

Omsætning

Omsætningen udgjorde i 2021 EUR 5,7 mio. mod EUR 5,9 mio. i 2020. Årsagen til faldet er manglende lejeindtægter som følge af at større lejere er gået konkurs og et faldende leje niveau ved genudlejning.

Resultat før værdireguleringer

Bruttoresultatet udgjorde EUR 4,4 mio. efter driftsomkostninger på EUR 1,3 mio. mod et bruttoresultat på EUR 4,4 mio. efter driftsomkostninger på EUR 1,6 mio. i 2020. Resultat før værdireguleringer og finansielle poster udgjorde EUR 3,1 mio. mod EUR 3,1 mio. i 2020.

Resultat før finansielle poster

Resultatet før finansielle poster udgjorde EUR 4,9 mio. efter en værdiregulering på ejendomsporteføljen på EUR 1,7 mio. I 2020 udgjorde resultat før finansielle poster EUR -6,4 mio. efter en værdiregulering på ejendomsporteføljen på EUR -9,5 mio.

Resultat før skat

Resultatet før skat udgjorde efter finansielle poster på netto EUR -0,7 mio. et overskud på EUR 4,2 mio. i 2021 mod finansielle poster på netto EUR -1,2 mio. og et underskud EUR 7,6 mio. i 2020.

Resultat efter skat

Årets resultat efter skat i 2021 er et overskud på EUR 3,4 mio. mod et underskud på EUR 6,6 mio. i 2020. Ledelsen anser resultatet som forventet, de øjeblikkelige konjunkturer og markedsforhold i Tyskland og Sverige taget i betragtning.

BALANCE

Aktiver

Den bogførte værdi af koncernens investeringsejendomme udgjorde EUR 109,0 mio. den 31. december 2021 mod EUR 107,3 mio. den 31. december 2020. Der har været en tilgang på EUR 0,0 mio. Værdien af de tyske ejendomme er opskrevet med EUR 0,7 mio., og værdien af den svenske ejendom steget med EUR 1,0 mio. Der har været en negativ valutakursregulering på EUR 0,0 mio. på den svenske ejendom.

Dagsværdien af koncernens tyske investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 fastsat til EUR 100,7 mio. Værdien af investeringsejendomme er fastsat ejendom for ejendom ud fra bruttokapitaliseringsfaktorer på mellem 12,5 og 28,5 som udgjorde et gennemsnit på 21,35.

Den 31. december 2020 var de tyske ejendommene værdiansat til EUR 100,0 mio. svarende til en gennemsnitlig bruttokapitaliseringsfaktor på 20,9.

Den svenske ejendom er pr. 31. december 2021 værdiansat til EUR 8,3 mio. svarende til et afkastkrav på 5,3%. (2020: EUR 7,3 mio.). Dette svarer efter ledelsens opfattelse til markedsprisen. Dette er baseret på kendskab til markedet og løbende henvendelser fra interesserede.

De samlede aktiver andrager herefter i alt EUR 115,3 mio. mod EUR 112,7 mio. ved årets begyndelse.

Egenkapital og forpligtelser

Egenkapitalen udgjorde den 31. december 2021 EUR 63,6 mio. svarende til en soliditet på 55,2% mod EUR 60,2 mio. svarende til en soliditet på 53,5% i 2020. Egenkapitalen er i året steget med årets overskud, EUR 3,4 mio., tillagt EUR 0,0 mio. i anden totalindkomst. Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke udloddes udbytte.

Finansielle gældsforpligtelser udgjorde EUR 43,7 mio. mod EUR 45,3 mio. ved årets begyndelse. Heraf har EUR 1,6 mio. forfald i 2022.

PENGESTRØMME

Årets pengestrømme fra driftsaktivitet udgjorde EUR 2,3 mio. mod EUR 1,9 mio. i 2020. Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgjorde EUR 0,0 mio. mod EUR 0,0 mio. i 2020. Pengestrømme fra finansieringsaktivitet, EUR 1,7 mio., vedrører afdrag på koncernens finansielle gældsforpligtelser.

EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER

Der er ingen efterfølgende begivenheder.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for German High Street Properties A/S.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Koncernregnskabet og årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2021. Det er endvidere vores opfattelse, at årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2021 med filnavnet GHSP-2021-12-31-da.zip, i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af koncernens og selskabets finansielle stilling samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen og selskabet står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 31. marts 2022

Direktion

Michael Hansen

Bestyrelse

Hans Thygesen

Formand

Peter Marner Åge Jacobsen

Næstformand

Walther Thygesen



Ejendommen Koblenz.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i German High Street Properties A/S

Revisionspåtegning på regnskabet

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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Vores konklusion er konsistent med vores revisionsprotokollat til bestyrelsen.

Hvad har vi revideret

German High Street Properties A/S's koncernregnskab og årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 omfatter resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi udførte vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision (ISA) 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*.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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 overensstemmelse med disse krav og IESBA Code.

Efter vores bedste overbevisning er der ikke udført forbudte ikke-revisionsydelser som omhandlet i artikel 5, stk. 1, i forordning (EU) nr. 537/2014.

Valg

Vi blev første gang valgt som revisor for German High Street Properties A/S den 25. juni 2007 for regnskabsåret 2007. Vi er genvalgt årligt ved generalforsamlingsbeslutning i en samlet sammenhængende opga-veperiode på 15 år frem til og med regnskabsåret 2021. Vi blev genudpeget efter en udbudsprocedure på ordinær generalforsamling den 28. april 2017.

Centrale forhold ved revisionen

Centrale forhold ved revisionen er de forhold, der efter vores faglige vurdering var mest betydelige ved vores revision af regnskabet for 2021. Disse forhold blev behandlet som led i vores revision af regnskabet som helhed og udformningen af vores konklusion herom. Vi afgiver ikke nogen særskilt konklusion om disse forhold.

<i>Centralt forhold ved revisionen</i>	<i>Hvordan vi har behandlet det centrale forhold ved revisionen</i>
<p><i>Værdiansættelse af investeringsejendomme</i></p> <p>Koncernen ejer en portefølje af investerings-ejendomme, der måles til dagsværdi.</p> <p>Ledelsen anvender en afkastbaseret model til måling af dagsværdien, hvor betydelige forudsætninger er markedsleje og kapitaliseringsfaktor/afkastkrav.</p> <p>Ledelsen indhenter som supplement hertil eksternt mæglervurdering, der understøtter den af ledelsen fastsatte dagsværdi, herunder de anvendte forudsætninger.</p> <p>Værdiansættelse af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige skøn og forudsætninger, hvor selv mindre ændringer i forudsætningerne kan have væsentlig effekt på dagsværdien af ejendommene.</p> <p>Vi fokuserede på værdiansættelse af investeringsejendomme, fordi opgørelse af dagsværdi er baseret på væsentlige regnskabsmæssige skøn, som er subjektive og indeholder en høj grad af estimeringsusikkerhed.</p> <p>Der henvises til note 3 og 12.</p>	<p>Vi vurderede og udfordrede den af ledelsen anvendte metode til at måle dagsværdien af investeringsejendomme og de anvendte forudsætninger baseret på vores viden om ejendomsmarkedet, herunder de anvendte kapitaliseringsfaktorer/afkastkrav.</p> <p>Vi vurderede og efterprøvede på stikprøvebasis nøjagtigheden og relevansen af de anvendte datainput til fastsættelse af dagsværdien, samt sammenholdt de af ledelsen fastsatte dagsværdier med mæglervurderingerne og vurderede forskelle.</p> <p>Vi vurderede den af ledelsens anvendte eksterne mæglers kompetencer og uafhængighed.</p> <p>Vi efterprøvede på stikprøvebasis beregningen af dagsværdien, herunder de anvendte forudsætninger og oplysninger i noterne.</p>

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 International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven. 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 overensstemmelse med ISA og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække 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 indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med ISA og de yderligere 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 revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, 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 forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige 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 forbundet 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 noteoplysningerne, 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 forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Vi afgiver også en udtalelse til den øverste ledelse om, at vi har opfyldt relevante etiske krav vedrørende uafhængighed, og oplyser den om alle relationer og andre forhold, der med rimelighed kan tænkes at påvirke vores uafhængighed og, hvor dette er relevant, anvendte sikkerhedsforanstaltninger eller handlinger foretaget for at eliminere trusler.

Med udgangspunkt i de forhold, der er kommunikeret til den øverste ledelse, fastslår vi, hvilke forhold der var mest betydelige ved revisionen af regnskabet for den aktuelle periode og dermed er centrale forhold ved revisionen. Vi beskriver disse forhold i vores revisionspåtegning, medmindre lov eller øvrig regulering udelukker, at forholdet offentliggøres, eller i de yderst sjældne tilfælde, hvor vi fastslår, at forholdet ikke skal kommunikeres i vores revisionspåtegning, fordi de negative konsekvenser heraf med rimelighed ville kunne forventes at veje tungere end de fordele, den offentlige interesse har af sådan kommunikation.

Erklæring om overholdelse af ESEF-forordningen

Som et led i revisionen af regnskabet for German High Street Properties A/S har vi udført handlinger med henblik på at udtrykke en konklusion om, hvorvidt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2021, med filnavnet GHSP-2021-12-31-da.zip, er udarbejdet i overensstemmelse med EU-Kommissionens delegerede forordning 2019/815 om det fælles elektroniske rapporteringsformat (ESEF-forordningen), som indeholder krav til udarbejdelse af en årsrapport i XHTML-format og iXBRL-opmærkning af koncernregnskabet hovedopgørelser.

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en årsrapport, som overholder ESEF-forordningen, herunder:

- Udarbejdelse af årsrapporten i XHTML-format,
- Udvælgelse og anvendelse af passende iXBRL-tags, herunder udvidelser til ESEF-taksonomien og forankring heraf til elementer i taksonomien, for finansiel information, som kræves opmærket, med udøvelse af skøn hvor nødvendigt,
- At sikre konsistens mellem iXBRL-opmærket data og det menneskeligt læsbare koncernregnskab, og
- For den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde en årsrapport, som overholder ESEF-forordningen.

Vores ansvar er, baseret på det opnåede bevis, at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsrapporten i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen, og at udtrykke en konklusion. Arten, omfanget og den tidsmæssige placering af de valgte handlinger afhænger af revisors faglige vurdering, herunder vurdering af risikoen for væsentlige afvigelser fra kravene i ESEF-forordningen, uanset om disse skyldes besvigelser eller fejl. Handlingerne omfatter:

- Kontrol af, om årsrapporten er udarbejdet i XHTML-format,
- Opnåelse af en forståelse af selskabets proces for iXBRL-opmærkning og af den interne kontrol vedrørende opmærkningsprocessen,
- Vurdering af fuldstændigheden af iXBRL-opmærkningen af koncernregnskabet,

German High Street Properties

- Vurdering af, hvorvidt anvendelse af iXBRL-elementer fra ESEF-taksonomien og selskabets oprettelse af udvidelser til taksonomien er passende, når relevante elementer i ESEF-taksonomien ikke er identificeret,
- Vurdering af forankringen af udvidelser til elementer i ESEF-taksonomien, og
- Afstemning af iXBRL-opmærket data med det reviderede koncernregnskab.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, med filnavnet GHSP-2021-12-31-da.zip, i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

Hellerup, 31. marts 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 3377 1231

Torben Jensen
statsautoriseret revisor
mne18651

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

Resultatopgørelse

EUR 1.000	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2021	2020	2021	2020
Omsætning		5.668	5.947	299	299
Ejendommens driftsomkostninger		-1.280	-1.569	0	0
Bruttoresultat		4.388	4.378	299	299
Personaleomkostninger	5	-326	-319	-326	-319
Administrationsomkostninger	6	-921	-950	-887	-738
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster		3.141	3.109	-914	-758
Resultat kapitalandele i datterselskaber		0	0	4.171	-5.570
Værdiregulering af investeringsejendomme	7	1.745	-9.500	0	0
Resultat før finansielle poster		4.886	-6.391	3.257	-6.328
Finansielle omkostninger	8	-702	-1.228	-34	-41
Resultat før skat		4.184	-7.619	3.223	-6.369
Skat af periodens resultat	9	-736	1.068	209	176
Periodens resultat		3.448	-6.551	3.432	-6.193
Aktionærerne i German High Street Properties A/S		3.432	-6.521	3.432	-6.193
Minoritetsinteresser		16	-30	0	0
Periodens resultat		3.448	-6.551	3.432	-6.193
Indtjening pr. aktie, EPS i EUR (svarer til udvandet indtjening pr. aktie)	11	1,13	-2,14		

Totalindkomstopgørelse

EUR 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2021	2020	2021	2020
Årets resultat	3.448	-6.551	3.432	-6.193
Anden totalindkomst				
Beløb der recirkuleres til resultatopgørelsen, når visse betingelser opfyldes				
Vaultakursregulering omregnet til præsentationsvaluta	-30	-151	-30	-151
Anden totalindkomst i datterselskaber	0	0	0	0
Dagsværdiregulering af rentesikringsaftaler	0	390	0	0
Skat af anden totalindkomst	0	-62	0	0
Anden totalindkomst for året efter skat	-30	177	-30	-151
Totalindkomst for året	3.418	-6.374	3.402	-6.344
Aktionærerne i German High Street Properties A/S	3.402	-6.344	3.402	-6.344
Minoritetsinteresser	16	-30	0	0
Totalindkomst for året	3.418	-6.374	3.402	-6.344

Balance

Aktiver		Koncernen		Moderselskabet	
		2021	2020	2021	2020
EUR 1.000	Note				
Investeringsejendomme	12	109.045	107.322	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	13	0	0	71.115	66.968
Udskudt skatteaktiv	14	208	290	208	290
Langfristede aktiver i alt		109.253	107.612	71.323	67.258
Tilgodehavender fra udlejning	15	45	75	0	0
Selskabsskat og sambeskatningsbidrag		149	211	149	211
Andre tilgodehavender		1.275	947	146	84
Likvide beholdninger	17	4.776	4.098	151	243
Kortfristede aktiver i alt		6.245	5.331	446	538
Aktiver i alt		115.498	112.943	71.769	67.796
Passiver		Koncernen		Moderselskabet	
EUR 1.000	Note	2021	2020	2021	2020
Aktiekapital	18	4.216	4.216	4.216	4.216
Reserve for valutakursregulering		13	43	341	371
Reserve for rentesikring		0	0	0	0
Overkursfond		42.317	42.317	0	0
Reserve for indre værdis metode		0	0	25.690	21.519
Overført resultat	10	16.937	13.505	33.236	33.975
Aktionærerne i German High Street Properties A/S		63.483	60.081	63.483	60.081
Minoritetsinteresser		151	135	0	0
Egenkapital i alt		63.634	60.216	63.483	60.081
Langfristede finansielle gældsforpligtelser	19	41.894	43.505	1.099	1.168
Udskudt skatteforpligtelse	20	6.792	6.070	0	0
Modtagne deposita		8	8	0	0
Langfristede forpligtelser i alt		48.694	49.583	1.099	1.168
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser	21	1.637	1.637	69	69
Leverandører af varer og tjenesteydelser		631	429	0	0
Gæld hos tilknyttede virksomheder	16	0	0	6.970	6.318
Anden gæld		902	1.078	148	160
Kortfristede forpligtelser i alt		3.170	3.144	7.187	6.547
Passiver i alt		115.498	112.943	71.769	67.796

Egenkapitalopgørelse

EUR 1.000	Aktiekapital	Reserve for valutakurs-regulering	Reserve for rentesikring	Overkursfond	Overført resultat	Aktionærerne i German High Street Properties A/S	Minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
Egenkapital primo 2020	4.216	194	-328	42.317	20.026	66.425	165	66.590
Årets resultat	0	0	0	0	-6.521	-6.521	-30	-6.551
Anden totalindkomst	0	-151	328	0	0	177	0	177
Egenkapital ultimo 2020	4.216	43	0	42.317	13.505	60.081	135	60.216
Årets resultat	0	0	0	0	3.432	3.432	16	3.448
Anden totalindkomst	0	-30	0	0	0	-30	0	-30
Egenkapital ultimo 2021	4.216	13	0	42.317	16.937	63.483	151	63.634

Moderselskabet

EUR 1.000	Aktiekapital	Reserve for valutakurs-regulering	Reserve for indre værdis metode	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital primo 2020	4.216	194	27.416	34.599	66.425
Årets resultat	0	0	-5.569	-624	-6.193
Anden totalindkomst	0	177	-328	0	-151
Egenkapital ultimo 2020	4.216	371	21.519	33.975	60.081
Årets resultat	0	0	4.171	-739	3.432
Anden totalindkomst	0	-30	0	0	-30
Egenkapital ultimo 2021	4.216	341	25.690	33.236	63.483

Pengestrømsopgørelse

EUR 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2021	2020	2021	2020
Periodens resultat	3.448	-6.551	3.432	-6.193
Tilbageførsel af resultat af kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	-4.171	5.570
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.745	9.500	0	0
Finansielle omkostninger	702	1.228	-34	41
Skat af periodens resultat	736	-1.068	-208	-176
Pengestrømme fra drift før ændring i driftskapital	3.141	3.109	-981	-758
Ændring i kortfristede tilgodehavender	-235	-1.317	29	-7
Ændring i kortfristede forpligtelser	27	850	667	574
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	2.933	2.642	-285	-191
Renteudbetalinger	-702	-743	34	-41
Betalt selskabsskat	68	31	211	32
Pengestrømme fra driftsaktivitet	2.299	1.930	-40	-200
Salg af ejendom	0	0	0	0
Likviditetseffekt fra køb af ejendom/selskab	31	0	0	0
Tilgang investeringsejendom	0	0	0	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	0	0	0
Indfrielse af renteswap	22	-485	0	0
Optagelse af nyt lån, netto	22	0	0	0
Afdrag på lån	22	-1.637	-69	-69
Modtagne deposita	0	0	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-1.637	-2.122	-69	-69
Årets frie pengestrømme	662	-192	-109	-269
Likvide beholdninger primo	4.098	4.297	243	533
Valutakursregulering	16	-7	17	-21
Likvide beholdninger til fri disposition ultimo	4.776	4.098	151	243
Likvide beholdninger til fri disposition	4.776	4.098	151	243
Likvide beholdninger stillet til sikkerhed for lejedeposita mv.	0	0	0	0
Likvide beholdninger i alt	4.776	4.098	151	243

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernregnskabet's øvrige bestanddele.

Ejendommen i Frankfurt



Ejendommen på Schillerstrasse, Frankfurt

Noteoversigt

Note Side

Anvendt regnskabspraksis	1	39
Risici	2	47
Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger	3	51
Segmentoplysninger	4	52
Personaleomkostninger	5	54
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	6	54
Værdiregulering af investeringsejendomme	7	54
Finansielle omkostninger	8	54
Skat	9	55
Resultatdisponering	10	55
Indtjening pr. aktie	11	56
Investeringsejendomme	12	56
Kapitalandel i dattervirksomheder	13	58
Udskudt skatteaktiv	14	59
Tilgodehavender fra udlejning	15	59
Mellemværende hos tilknyttede virksomheder	16	60
Likvide beholdninger	17	60
Aktiekapital	18	60
Finansielle gældsforpligtelser	19	62
Udskudt skatteforpligtelse	20	63
Finansielle instrumenter	21	63
Ændring i gældsforpligtelser	22	64
Valutaeksponering	23	64
Kapitalstyring	24	64
Kontraktlige forpligtelser	25	65
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	26	65
Eventualforpligtelser	27	65
Nærtstående parter	28	66
Efterfølgende begivenheder	29	67
Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter	30	67

Note 1 – Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Koncernregnskabet og årsregnskabet for moderselskabet udarbejdes efter de internationale regnskabsstandarder (IFRS) som er godkendt af EU og IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven, samt Nasdaq Copenhagen øvrige bestemmelser for selskaber, der har aktier til notering.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for moderselskabet opfylder tillige IFRS udstedt af IASB.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for moderselskabet for 2021 aflægges i EUR 1.000.

Der er i regnskabsåret 2021 implementeret følgende ændringer til eller nye regnskabsstandarder

Der er ikke implementeret nye regnskabsstandarder i 2021.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet German High Street Properties A/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

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

Omregning af fremmed valuta

Funktionel valuta

I koncernregnskabet måles de poster, der er indeholdt i årsrapporterne for koncernvirksomhederne, i den valuta, der benyttes i det primære økonomiske miljø, hvor virksomhederne opererer (funktionel valuta). Den funktionelle valuta

For dansk moderselskab: DKK

For svensk datterselskab: SEK

For tyske datterselskaber: EUR

Transaktioner i andre valutaer end den funktionelle valuta er transaktioner i fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i anden valuta end den funktionelle valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle aktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og måles med udgangspunkt i historiske kostpriser, omregnes til transaktionsdagens kurs. Ikke-monetære poster, som revurderes til dagsværdi eller nedskrives, omregnes ved brug af valutakursen på revurderings- eller nedskrivningstidspunktet.

Præsentationsvaluta

Årsrapporten præsenteres i EUR (præsentationsvaluta) fordi alle selskabets væsentlige transaktioner og regnskabsposter er i EUR.

Ved indregning i koncernregnskabet af virksomheder, der har en anden funktionel valuta end Euro (EUR), omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser for året, medmindre disse afviger væsentligt fra de faktiske valutakurser på transaktionstidspunkterne. I sidstnævnte tilfælde anvendes de faktiske valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser.

Valutakursdifferencer, opstået ved omregning af balanceposter ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes i anden totalindkomst og klassificeres som en særskilt reserve under egenkapitalen. Denne omregning omfatter også valutakursdifferencer, der opstår ved omregning af koncernmellemværender, hvor afregning hverken er planlagt og sandsynlig inden for en overskuelig fremtid, da sådanne mellemværender anses for et tillæg eller et fradrag i nettoinvesteringen. Tilsvarende indregnes valutakursdifferencer, der er opstået som følge af ændringer, der er foretaget direkte i enhedens egenkapital, ligeledes i anden totalindkomst.

Poster i resultatopgørelsen

Omsætning

Lejeindtægter på investeringsejendomme periodiseres og indtægtsføres i henhold til indgåede kontrakter.

Ejendommenes driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets omsætning. Herunder indgår ligeledes direkte og indirekte driftsomkostninger i form af reparation og vedligeholdelse, der ikke tilfører ejendommene nye og forbedrede egenskaber samt ejendomsadministration.

Personaleomkostninger

I personaleomkostninger indregnes løn- og personaleomkostninger, der er afholdt til ledelse og administration af koncernen.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af koncernen.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Ændring i dagsværdien af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i regnskabsposten ”Værdiregulering af investeringsejendomme”.

Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme

Avance og tab ved salg af investeringsejendomme, der opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og salgsprisen, indregnes i resultatopgørelsen i posten ”Værdiregulering af investeringsejendomme”.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakurs-reguleringer, samt amortisering af låneomkostninger til kreditinstitutter.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat og årets udskudte skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og indregnes i anden totalindkomst med den del, der kan henføres til anden totalindkomst, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Moderselskabet er sambeskattet med Kartago Property ApS.

Poster i balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelt direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Se note 3 for beskrivelse af måling af investerings ejendomme til dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendommens driftsomkostninger.

Der indregnes ikke renter i kostprisen på investeringsejendomme, da disse måles til dagsværdi.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme, som forventes solgt, reklassificeres til "Investerings ejendomme bestemt for salg".

Kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Resultat af 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.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Udlån til dattervirksomheder

Udlån til dattervirksomheder måles til amortiseret kostpris i moderselskabets regnskab, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der foretages nedskrivning på tilgodehavender, når det er forventet, at selskabet ikke vil være i stand til at inddrive alle skyldige beløb i overensstemmelse med de oprindelige vilkår for tilgodehavender. Nedskrivningen opgøres efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender og udgør forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og nutidsværdien af forventede fremtidige betalinger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til dagsværdi ved første indregning og måles efterfølgende til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der foretages nedskrivning på tilgodehavender, når det er forventet, at koncernen ikke vil være i stand til at inddrive alle skyldige beløb i overensstemmelse med de oprindelige vilkår for tilgodehavender. Nedskrivningen opgøres efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender og udgør forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og nutidsværdien af forventede fremtidige betalinger.

Likvider

Likvider består af likvide beholdninger, indeståender på konti i banker samt andre kortfristede, let omsættelige investeringer med en ubetydelig risiko for værdiændring og med oprindelige forfaldsperioder på maksimalt tre måneder.

Egenkapital

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

Anskaffelses- og afståelsessummer samt udbytte for egne aktier indregnes direkte i overført resultat i egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, vedrørende investeringsejendomme 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 ved anvendelse af den effektive rentemetode.

Lån klassificeres som kortfristede gældsforpligtelser, medmindre koncernen har en ubetinget ret til at udskyde indfrielse af gælden i mindst et år fra balancedagen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang til dagsværdien på den dato, hvor kontrakten indgås, og måles efterfølgende til dagsværdi. Indregning af den gevinst eller det tab, som opstår herefter, afhænger af, hvorvidt det finansielle instrument er klassificeret som regnskabsmæssig afdækning, og i så fald af karakteren af den afdækkede transaktion.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af pengestrømme, indregnes i totalindkomstopgørelsen for så vidt angår den effektive del af instrumentet. Tab eller gevinst, som knytter sig til den ineffektive del, indregnes i resultatopgørelsen. Beløb, som er akkumuleret under egenkapitalen, overføres til resultatopgørelsen i den periode, hvor den afdækkede transaktion påvirker resultatopgørelsen.

Udskudt skat

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser ved anvendelse af den balanceorienterede gældsmetode.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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. Udskudt skat på investeringsejendomme opgøres som den skattemæssige effekt af salg af ejendommene til den regnskabsmæssige værdi på balancedagen.

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.

Der indregnes ikke udskudt skat, som opstår på tidspunktet for første indregning af et aktiv, der ikke erhverves ved en virksomhedssammenslutning.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen, og at beløbets størrelse kan måles pålideligt.

Dagsværdi ved måling og oplysning

Dagsværdien af finansielle instrumenter, der handles i et aktivt marked, opgøres til senest noterede kurs. Dagsværdien af finansielle instrumenter, som ikke handles i et aktivt marked, opgøres på grundlag af en værdiansættelsesmodel, med udgangspunkt i discounted cash flow.

Opgørelsen baseres så vidt muligt på observerbare markedsdata. Dagsværdien af lån opgøres på basis af selskabets aktuelle lånerente for tilsvarende lån.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning. Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra overtagelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømsopgørelsen opgøres efter den indirekte metode med udgangspunkt i årets resultat før skat.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

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

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrøm til investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvide beholdninger i pengestrømsopgørelsen omfatter indeståender på konti i banker samt andre kortfristede, let omsættelige investeringer med en ubetydelig risiko for værdiændring, som ikke er stillet til sikkerhed.

Likvide beholdninger i balancen omfatter både likvide beholdninger til fri disposition og likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Nøgletal

Soliditet	=	$\frac{\text{Egenkapital i mio DKK}}{\text{Samlet aktiver}}$
Loan to value	=	$\frac{\text{Rentebærende gæld} \times 100}{\text{Investeret i ejendomme}}$
Afkast af ejendomsporteføljen	=	$\frac{\text{Lejeindtægter} - \text{ejd. omkostninger}}{\text{Investerings ejendomme}}$
Forrentning af egenkapital	=	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Egenkapital primo}}$
Indre værdi pr. aktie	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Antal aktier ultimo}}$
Indtjening pr. aktie	=	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig antal aktier}}$
Rentedækningsgrad	=	$\frac{\text{EBITDA} + \text{Renteindtægter}}{\text{Renteudgifter}}$
Forrentning af egenkapital før skat og værdireguleringer	=	$\frac{\text{Resultat før skat og værdiregulering}}{\text{Egenkapital primo}}$

Note 2 - Risici

Aktiv risikostyring indgår som en del af koncernens strategi med henblik på at optimere indtjeningsmulighederne. Koncernen søger i videst muligt omfang at imødegå og styre de risici, som koncernen via egne handlinger kan påvirke. Ejendomsmarkedet er konjunkturfølsomt, hvilket blandt andet kommer til udtryk ved periodisk kraftigt svingende ejendomspriser.

De overordnede rammer for koncernens risikostyring vurderes løbende af bestyrelsen og direktionen på baggrund af blandt andet rapporteringen fra koncernens samarbejdspartnere inden for ejendomsadministration.

Nedenfor beskrives de risici, som skønnes at kunne have negativ påvirkning på koncernens fremtidige vækst, aktiviteter, økonomiske stilling og resultat. Beskrivelsen er ikke udtømmende, og der er ikke tale om en prioriteret rækkefølge af de beskrevne risikofaktorer.

Driftsrisici

Driften af ejendomsporteføljen kan blive påvirket af blandt andet ændringer i realiserede lejeindtægter samt omkostninger ved drift og vedligeholdelse.

Ledelsen styrer risici ud fra den løbende rapportering og ved alene at indgå administrationsaftaler med anerkendte samarbejdspartnere.

Lejeindtægter

Investering i fast ejendom er forbundet med en udlejningsrisiko. Udlejningsrisikoen vedrører hovedsageligt udviklingen i lejeniveau og udviklingen i tomgangsleje. Sådanne afvigelser kan navnlig skyldes forhold vedrørende lejernes mulighed og evne til at honorere lejeopkrævninger, koncernens muligheder for at regulere lejen, den generelle og specifikke efterspørgsels- og udbudsudvikling på de lokale markeder, udvikling i lejedigheden og udviklingen i markedslejeniveauet på tyske strøgejendomme samt svenske kontorejendomme.

Koncernens ledelse og administrator følger tæt op på huslejudviklingen via periodevis og systematisk rapportering. Dette sker for at sikre fokus på udlejningen af tomme lokaler, styre løbetiden på nye kontrakter, undgå koncentration af udløbstidspunkter, sikre stabilitet og i sidste ende for at minimere tomgangs niveauet mest muligt.

På kort sigt kan det ikke udelukkes, at nogle lejere kan kræve lejen nedsat, hvis COVID-19-krisen forhindrer lejerne i at udøve deres erhvervsmæssige aktivitet. Forventede retsafgørelser kan få betydning for lejeindtægternes størrelse, jfr. note 27.

Omkostninger ved drift og vedligeholdelse

Ledelsen vurderer, at de planlagte udgifter til drift og vedligeholdelse er tilstrækkelige til at sikre opretholdelsen af den nuværende lejeindtægt og af ejendomsporteføljens nuværende tekniske stand. Der er imidlertid risiko for, at koncernens faktiske udgifter viser sig at være højere end forventet. De faktiske udgifter til vedligeholdelse kan endvidere blive påvirket af en række eksterne forhold, herunder vejrmæssige forhold, tekniske forhold, myndighedskrav, kommercielle beslutninger som led i porteføljens løbende optimering og udviklingen i det almindelige prisniveau.

Den miljømæssige belastning fra driften af porteføljen forsøges reduceret gennem minimering af energiforbruget, hvor det er økonomisk forsvarligt, og hvor det kan føre til reduktion af driftsomkostninger. Ændringer i myndighedernes krav til miljøforhold kan på den anden side føre til en forøgelse af driftsomkostningerne.

Kreditrisiko

Koncernen har ingen særlig koncentration af kreditrisici. Kreditrisici vedrører tilgodehavender hos lejere og andre kortfristede aktiver, herunder likvide beholdninger. Risikostyring finder sted på koncernniveau i overensstemmelse med ledelsens retningslinjer.

Retningslinjerne omfatter kreditgodkendelse af nye lejere og løbende overvågning af tilgodehavender. Rapportering til ledelsen foregår månedligt.

Der er foretaget nedskrivning ud fra en individuel vurdering af tilgodehavender fra udlejning i det omfang, koncernen forventer ikke at ville være i stand til at inddrive restancen.

Risiko vedrørende ejendomsadministration

Koncernens evne til at administrere porteføljen effektivt vil have en betydning for udviklingen i lejeindtægterne og den planlagte optimering af porteføljen med henblik på at opnå den størst mulige leje fra de erhvervede ejendomme.

Der er indgået aftale med MVGM Property Management Deutschland GmbH (Vivanium GmbH) om at varetage ejendomsadministrationen af de tyske ejendomme. MVGM Property Management Deutschland GmbH/Vivanium GmbH er en mellemstor ejendomsadministrator i Tyskland og de har en bred geografisk dækning. Den svenske ejendom administreres af Kartago koncernen.

Markedsrisici

Værdien af porteføljen er dels afhængig af dens kommercielle drift og indtjening, dels af udviklingen og prissætningen på investeringsejendomme generelt i Tyskland og Sverige, herunder i særdeleshed prissætningen på tyske strøjejendomme. Den generelle prissætning på strøjejendomme påvirkes af en lang række faktorer, blandt hvilke kan nævnes: Aktuel inflation og forventninger til fremtidig inflation, aktuelt renteniveau og forventninger til fremtidigt renteniveau, fremtidige ejendomsinvestorers krav til nettoforrentning for tilsvarende ejendomme, omfanget af nybyggeri af forskellige ejendomstyper, efterspørgslen efter lokaler, befolkningsudviklingen generelt og i lokalområdet, den generelle samfundsøkonomiske udvikling, herunder specielt den økonomiske vækst, beskæftigelsesudviklingen, udviklingen i det tyske privatforbrug, udviklingen i detailbutikkernes omsætning og indtjening og ændringer i den offentlige sektors aktivitetsniveau og efterspørgsel efter lokaler.

Valutarisiko

Koncernen ejer p.t. udelukkende ejendomme i Tyskland og Sverige. Såvel koncernens aktiver som løbende indtjening er derfor i EUR og SEK. For at reducere valutarisikoen har koncernen ligeledes optaget finansiering i EUR og SEK. Det er således alene koncernens egenkapital, der er risikobehæftet for en dansk-baseret investor. Ledelsen vurderer i øvrigt valutarisikoen ved investeringer i EUR og SEK. for begrænset i forhold til DKK.

Renterisiko

Selskabet har finansieret sig med følgende lånetrancher:

Lånetranche 1 er et 10 årigt lån på oprindeligt EUR 46 mio med en variabel rente med et nuværende renteniveau incl. marginal på ca. 1,4% p.a.. Den nominelle restgæld på lånetranche 1 udgør pr. 31. december 2021 EUR 39,4 mio..

Selskabet afdrager årligt EUR 1,4 mio på tranche 1.

Lånetranche 2 er et 10 årigt lån på oprindelig SEK 36 mio med STIBOR 3 mdr. med en variabel rente på pt. ca. 2,3 % p.a.. incl. marginal. Den nominelle restgæld på lånetranche 2 udgør pr. 31. december 2021 EUR 3,1 mio. (SEK 30,6 mio).

Lånetranche 3 er et 10 årigt lån på oprindelig EUR 1,4 mio med EURIBOR 3 mdr. med en variabel rente på ca. 2,0% p.a. incl. marginal. Den nominelle restgæld på lånetranche 3 udgør pr. 31. december 2021 EUR 1,2 mio..

Selskabet afdrager årligt i alt EUR 0,25 mio. på tranche 2 og tranche 3

Koncernen er som følge af sin drift, investeringer og finansiering eksponeret over for ændringer i renteniveauet. Bestyrelsen følger nøje udviklingen på de finansielle markeder.

Ultimo 2021 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inklusive marginal til finansieringskilde 1,46 pct. (2020: 1,48 pct.).

En ændring på 1,0 procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en ændring i koncernens årlige renteomkostning før skat på T.EUR, jf. nedenstående

2021

Ændring i den generelle rente (i procentpoint)	+1,00	Basis	-1,00
Årlige renteomkostninger EUR 1.000	956	702	660
Ændring i renteomkostninger i EUR 1.000	+254	0	-42

2020

Ændring i den generelle rente (i procentpoint)	+1,00	Basis	-1,00
Årlige renteomkostninger EUR 1.000	1.050	713	668
Ændring i renteomkostninger i EUR 1.000	+327	0	-45

Beregningen i ændring i dagsværdi sker med udgangspunkt i en ændring af den korte rente

Refinansierings- og likviditetsrisici

Som et vigtigt led i risikostyringen følger ledelsen tæt op på koncernens likviditetsberedskab, der skal sikre, at koncernens nuværende og fremtidige forpligtelser, herunder betaling af rente og afdrag til långivere, kan serviceres.

Koncernens lån, som relaterer sig til tyske ejendomme er indgået med uopsigelighed fra långivernes side indtil 2027, så længe den årlige Netto-Kaltmiete *0,75/årlig ydelse er højere end 1,05. Lån, som relaterer sig til den svenske ejendom er indgået med uopsigelighed fra långivernes side indtil 2029, så længe den årlige Netto Kalk Miete *0,75/årlig ydelse er højere end 1,05.. I forbindelse med en refinansiering af lånene kan der opstå en risiko for, at porteføljens markedsværdi på refinansieringstidspunktet er faldet i forhold til anskaffelsessummen.

Et fald i porteføljens markedsværdi kan påvirke mulighederne for og i givet fald de vilkår, på hvilke porteføljen kan refinansieres.

På grund af afvikling af gæld forventes refinansieringsrisikoen begrænset grundet øget friværdi.

Såfremt covenants ikke kan opfyldes, eller ikke kan bringes til opfyldelse, kan dette medføre, at lånene opsiges som følge af misligholdelse. I så fald skal lånene refinansieres eller porteføljen helt eller delvist afhændes, hvilket vil påføre koncernen en række omkostninger samt risikoen for, at porteføljen i forbindelse med en tvangsrealisation sælges til værdier, der ligger under den værdi porteføljen ville kunne indbringe ved et almindeligt salg på det frie marked.

Politiske risici vedrørende dansk, svensk og tysk skatte- og afgiftslovgivning

Koncernen er underlagt de til enhver tid gældende love vedrørende skatter og afgifter, og der kan ikke gives sikkerhed for, at ændringer i skatte- og/eller afgiftslovgivningen ikke forekommer, herunder ændringer i dobbeltbeskatningsoverenskomsten mellem Danmark og Tyskland/Sverige. Væsentlige ændringer i lov eller praksis vedrørende skatter og afgifter vil kunne påvirke koncernens økonomiske stilling og resultat.

Tyske selskaber, der ikke har andre aktiviteter end udlejning af fast ejendom er som udgangspunkt undtaget fra betaling af tysk erhvervsskat på 15-19%. Da regelsættet vedrørende lokal tysk erhvervsskat er komplekst, kan der ikke opnås fuld sikkerhed for, at betingelserne for fritagelse for lokal tysk erhvervsskat til enhver tid vil være opfyldte. Såfremt de tyske skattemyndigheder anfægter fritagelsesbetingelserne, vil det medføre yderligere ikke-budgetterede skattebetalinger, blandt andet fordi fradragsretten for renter på langfristet gæld under de tyske regler om erhvervsskat er begrænset til 50%. Ledelsen vurderer i samarbejde med tyske skatterådgivere, at det vil være muligt at undgå den tyske erhvervsskat.

For den svenske ejendom er anvendt en skattesats på 20,6%

Note 3 - Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

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.

Ledelsen vurderer følgende anvendte skøn og vurderinger som de væsentligste for koncernen.

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi

Ledelsen vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendomme måles til dagsværdi, giver det bedste udtryk for koncernens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af koncernens aktiviteter.

Den valgte regnskabspraksis kan have væsentlig betydning for resultatopgørelse og balance, da udsving i dagsværdien i regnskabsåret vil påvirke målingen af investeringsejendomme i balancen og vil blive ført i resultatopgørelsen.

Alternativt kunne investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af afskrivninger med heraf følgende påvirkning af balance og resultat af af- og nedskrivninger.

Den bedste dokumentation for dagsværdierne for koncernens investeringsejendomme er aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien.

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendommene fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en individuel vurdering af investeringsejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav.

Der er foretaget en ekstern vurdering af koncernens tyske ejendomme af Ralph Hagedorn GmbH & Co. KG pr. 31.12.2021. Ralph Hagedorn GmbH & Co. KG udarbejder vurderingen på grundlag af mæglerens besøg på en række af ejendommene, indgående kendskab til alle ejendommene i selskabets portefølje, kendskab til markedet generelt og til sammenlignelige handler.

På baggrund af Ralph Hagedorn GmbH & Co. KG's vurdering af de tyske ejendomme pr. 31. december 2021, har bestyrelsen valgt at værdiansætte de tyske ejendomme til EUR 100,7 mio i årsrapporten. Det er ledelsens vurdering, at den bogførte værdi af de tyske investeringsejendomme er i overensstemmelse med dagsværdien pr. 31.12.2021.

Dagsværdien af de tyske investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 fastsat til EUR 100,7 mio. Værdien af investeringsejendomme er fastsat ejendom for ejendom ud fra en bruttokapitaliseringsfaktor mellem 12,50 og 28,50 eller 21,35 i gennemsnit.

31. december 2020 var ejendommene i Tyskland værdiansat til EUR 100,0 mio. svarende til en bruttokapitaliseringsfaktor på mellem 14,00 og 28,50 eller 20,97 i gennemsnit.

Selskabet erhvervede en svensk ejendom den 31. december 2018. Ejendommen er indregnet til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på baggrund vurdering fra Newsec og på baggrund de forventede pengestrømme og et afkastkrav på 5,3%, hvilket understøttes af korrespondance med interesserede ejendomsinvestorer samt ledelsens kendskab til markedet. Ejendomsmarkedet i Sverige har igennem 2021 udviklet sig stabilt. Ejendommen er pr. 31. december 2021 indregnet til SEK 83 mio. (EUR 8,3 mio.).

Skat

Koncernen har skattepligtige aktiviteter i både Danmark, Tyskland og Sverige, og der beregnes aktuel skat af forventede danske, tyske og svenske skattepligtige indkomster. Såfremt skattemyndighederne ved en gennemgang af koncernens selvangivelser er uenige i de foretagne skøn, kan der ske ændring af den tidligere beregnede skat.

Herudover beregnes udskudt skat på baggrund af en vurdering af den fremtidige aktuelle skat, der skal betales vedrørende poster i regnskabet. Vurderingen bygger på forventninger om fremtidige skattepligtige resultater og skatteplanlægningsstrategier, herunder forventninger til exit-strategier. Fremtidige ændringer i lovgivningen for reglerne af selskabsskat og andre ændringer i de nævnte forventninger, herunder om salget finder sted som salg af aktier eller som salg af enkelte ejendomme, kan således medføre, at den fremtidige betalbare skat kan afvige væsentligt fra den beregnede udskudte skat. Beregningen af årets skat fremgår af note 9 og skatteaktiv og udskudt skat i henholdsvis note 14 og 20.

Note 4 - Segmentoplysninger

Koncernen har en svensk ejendom og tretten tyske strøgejendomme i større byer i det vestlige Tyskland. Aktiviteterne styres, rapporteres og præsenteres i tyske ejendomme og svensk ejendom i 2021. Resultatopgørelsen i 2021 opdeles i nedenstående segmenter.

Resultatopgørelse 2021, Segmentoplysninger:

	Tyske ejendomme	Svensk ejendom	Admini- stration	I alt
Omsætning	4.993	675	0	5.668
Ejendommens driftsomkostninger	-1.201	-79	0	-1.280
Bruttoresultat	3.792	596	0	4.388
Personaleomkostninger	-12	0	-314	-326
Administrationsomkostninger	-322	0	-599	-921
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	3.458	596	-913	3.141
Værdiregulering af investeringsejendomme	700	1.045	0	1.745
Resultat før finansielle poster	4.158	1.641	-913	4.886
Finansielle omkostninger	-597	-71	-34	-702
Resultat før skat	3.561	1.570	-947	4.184

Resultatopgørelse 2020, Segmentoplysninger:

	Tyske ejendomme	Svensk ejendom	Admini- stration	I alt
Omsætning	5.253	694	0	5.947
Ejendommens driftsomkostninger	-1.472	-97	0	-1.569
Bruttoresultat	3.781	597	0	4.378
Personaleomkostninger	0	0	-319	-319
Administrationsomkostninger	-212	0	-738	-950
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	3.569	597	-1.057	3.109
Værdiregulering af investeringsejendomme	-9.500	0	0	-9.500
Resultat før finansielle poster	-5.931	597	-1.057	-6.391
Finansielle omkostninger	-1.094	-93	-41	-1.228
Resultat før skat	-7.025	504	-1.098	-7.619

Note 5 - Personaleomkostninger

EUR 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2021	2020	2021	2020
Lønninger	-235	-223	-235	-223
Andre omkostninger til social sikring	-1	-1	-1	-1
Andre personaleomkostninger	0	0	0	0
Honorar til moderselskabets bestyrelse	-90	-95	-90	-95
Personaleomkostninger i alt	-326	-319	-326	-319

Selskabet har 2 medarbejdere (i 2020 havde selskabet 2 medarbejdere). Direktørens honorering udgør i 2020 og 2021 EUR 100.000 p.a. og indgår i posten lønninger. Vederlag for selskabsadministrationsaftalen fremgår af note 28, nærtstående parter.

Note 6 - Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

EUR 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2021	2020	2021	2020
Revision	-44	-41	-44	-41
Andre erklæringer	0	0	0	0
Skatterådgivning	0	0	0	0
Andre ydelser	0	0	0	0
Samlet honorar til den generalforsamlingsvalgte revisor	-44	-41	-44	-41

Honorarer for andre ydelser end lovpligtig revision leveret af PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab til selskabet udgør T.EUR 0 og vedrører rådgivning omkring regnskabsmæssige forhold.

Note 7 - Værdiregulering af investeringsejendomme

Årets værdiregulering er beregnet som forskellen mellem dagsværdien, EUR 109,0 mio. pr. 31. december 2021 og værdien pr. 31. december 2020, EUR 107,3 mio., korrigeret for årets tilgang og årets afgang, samt valutakursregulering jf. note 12.

Note 8 - Finansielle omkostninger

EUR 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2021	2020	2021	2020
Renteudgifter til kreditinstitutter	-662	-704	-16	-18
Indfrielse af SWAP aftale	-0	-485	0	0
Afskrivning på aktiverede låneomkostninger	-30	-30	0	0
Renteudgifter til pengeinstitutter	-10	-9	-1	-1
Tilknyttede virksomheder	0	0	-17	-22
Finansielle omkostninger i alt	-702	-1.228	-34	-41

Note 9 - Skat

EUR 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2021	2020	2021	2020
Aktuel skat	223	-162	0	0
Regulering af aktuel skat tidligere år	0	0	0	0
Regulering af udskudt skat vedr. tidligere år	0	0	0	0
Udskudt skat	513	1.230	209	176
Årets skat i alt	736	1.068	209	176
Heraf indregnet i anden totalindkomst:				
Aktuel skat af anden totalindkomst	0	0	0	0
Udskudt skat af anden totalindkomst	0	-62	0	0
Skat af årets resultat i alt	736	-1.006	209	176
Skat af årets resultat forklares således:				
Resultat før skat	4.184	-7.619	3.223	-6.369
Tilbageførsel af regulering af kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	-4.171	5.570
Grundlag for beregning af skat til lokale satser	4.184	-7.619	-948	-799
Skat beregnet på baggrund af lokale satser	736	-1.006	209	176
Regulering af skattemæssige underskud mv	0	0	0	0
Skat af årets resultat	736	-1.006	209	176
Gennemsnitlig skattesats i %	17,60	13,20	22,00	22,00

Koncernen beskattes med 22,0 % af dansk indkomst, 20,6% af svensk indkomst og 15,825% af tysk indkomst. Den gennemsnitlige skat er beregnet på baggrund af lokale skattesatser. Moderselskabet er sambeskattet med Kartago Property ApS

Den udskudte skat er, jf. note 14 og 20, indregnet som et langfristet aktiv og en langfristet forpligtelse for henholdsvis moderselskabet og koncernen. Ejerperioden forventes at overstige 10 år og regelmæssige frasalg af ejendomme og ejendomsselskaber indgår ikke i koncernens strategi.

Note 10 - Resultatdisponering

EUR 1.000	Moderselskabet	
	2021	2020
Til disposition pr. 1. januar	33.975	40.168
Totalindkomst for året	-739	-6.193
Overførsel	0	0
Overført resultat pr. 31. december	33.236	33.975

Note 11 - Indtjening pr. aktie

	Koncernen	
	2021	2020
Resultat til aktionærene i German High Street Properties A/S, EUR 1.000	3.432	-6.521
Vejede gennemsnitligt antal udestående ordinære aktier i tusinder	3.045	3.045
Resultat pr. aktie, EUR	1,13	-2,14

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

Note 12 – Investeringsejendomme

EUR 1.000	Koncernen	
	2021	2020
Kostpris pr. 1. januar	100.502	100.760
Kursregulering	19	-258
Tilgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	100.521	100.502
Værdireguleringer		
Primo	6.820	16.320
Årets værdiregulering	1.704	-9.500
Værdireguleringer pr. 31. december	8.524	6.820
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	109.045	107.322

Tyske investeringsejendomme er værdiansat af bestyrelsen på baggrund af den i note 3 beskrevne model og på baggrund af vurdering foretaget af det tyske valuarfirma Ralph Hagedorn GmbH & Co. KG. Værdien af tyske investeringsejendomme udgør i alt EUR 100,7 mio. (2020: EUR 100,0 mio.) og er fastsat ejendom for ejendom. Værdiansættelsen svarer til en bruttokapitaliseringsfaktor på mellem 12,50 og 28,50 med 21,35 i gennemsnit (2020: 20,97). Den svenske ejendom er erhvervet 31. december 2018. Årets værdiregulering udgør EUR 1,7 mio. (2020: EUR -9,5 mio.). Værdien af den svenske investeringsejendom udgør i alt EUR 8,3 mio. (2020: EUR 7,3 mio.). Ændringen skyldes primært at afkastkravet er ændret fra 6,0% i 2020 til 5,3% i 2021.

Investeringsejendomme er stillet til sikkerhed for finansielle gældsforpligtelser, EUR 43,5 mio.

Tyskland:

Ændringer i skøn over lejefaktor vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen. Derfor er vist påvirkningen på investeringsejendommenes værdi som følge af ændringer i bruttokapitaliseringsfaktor.

Ændring i bruttokapitaliseringsfaktor 2021 på tyske ejendomme	-1,50	-0,75	Basis	+0,75	+1,50
Bruttokapitaliseringsfaktor	19,85	20,60	21,35	22,10	22,85
Dagsværdi i EUR 1.000	93.625	97.163	100.700	104.237	107.775
Ændring i dagsværdi i EUR 1.000	-7.075	-3.537	0	3.537	7.075

Ændring i bruttokapitaliseringsfaktor 2020 på tyske ejendomme	-1,50	-0,75	Basis	+0,75	+1,50
Bruttokapitaliseringsfaktor	19,47	20,22	20,97	21,72	22,47
Dagsværdi i EUR 1.000	92.847	96.423	100.000	103.577	107.153
Ændring i dagsværdi i EUR 1.000	-7.153	-3.577	0	3.577	7.153

Koncernens tyske investeringsejendomme omfatter både erhvervs- og boliglejemål, der udlejes på sædvanlige vilkår. I nedenstående opgørelse er kun medtaget erhvervslejemål. Den gennemsnitlige restløbetid på tyske erhvervslejekontrakter udgør 2 år og 11 måneder (2020: 3 år og 6 måneder). Herudover har koncernen årlige boligleje indtægter for EUR 0,4 mio.

De akkumulerede minimumslejeudbetalinger for erhvervslejemål i uopsigelsesperioden kan vises således:

EUR 1.000	Tyske ejendomme	
	2021	2020
Inden 1 år	3.411	3.844
Mellem 1 og 5 år	6.651	8.082
Efter 5 år	863	1.608
Akkumulerede minimumslejeudbetalinger i alt	10.956	13.534

Sverige:

Ændring af afkastkrav i 2021 på svensk ejendom	-1,0	-0,5	Basis	+0,5	+1,00
Afkastkrav	4,3	4,8	5,3	5,8	6,3
Dagsværdi i EUR 1.000	6.757	7.554	8.341	9.128	9.915
Ændring i dagsværdi i EUR 1.000	1.574	-787	0	787	1.574

German High Street Properties

Ændring af afkastkrav i 2020 på svensk ejendom	-1,0	-0,5	Basis	+0,5	+1,00
Afkastkrav	5,00	5,50	6,0	6,50	7,00
Dagsværdi i EUR 1.000	9.096	8.269	7.580	6.997	6.497
1Ændring i dagsværdi i EUR 1.000	1.516	689	0	-583	-1.083

Den gennemsnitlige restløbetid på svenske lejekontrakter udgør 2 år og 8 måneder (2020: 3 år og 7 måneder).

EUR 1.000	Svensk ejendom	
	2021	2020
Inden 1 år	579	671
Mellem 1 og 5 år	870	1.487
Efter 5 år	161	258
Akkumulerede minimumslejemål i alt	1.610	2.416

Note 13 – Kapitalandele i dattervirksomheder

EUR 1.000	Moderselskabet	
	2021	2020
Kostpris pr. 1. januar	45.449	45.676
Kursregulering	-24	-227
Tilgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	45.425	45.449
Værdiregulering pr. 1. januar	21.519	27.416
Årets resultat i datter virksomheder	4.171	-5.569
Årets anden totalindkomst i dattervirksomheder	0	-328
Reguleringer i alt	25.690	21.519
Kapitalandele i dattervirksomheder 31. december	71.115	66.968

Kapitalandele i dattervirksomheder omfatter 100% af GHSP Erste Holding GmbH. Den indre værdi af dette selskab udgør EUR 66,0 mio. pr. 31. december 2021 (2020: EUR 63,1 mio.). Den indre værdi af et 100% ejet selskab, GHSP Botkyrka Fastigheter AB udgør EUR 5,1 mio. pr. 31. december 2021 (2020: EUR 3,9 mio.).

Det er vurderet, at indre værdi svarer til genindvindingsværdien, idet væsentlige aktiver og forpligtelser er opgjort til dagsværdi via anden totalindkomst.

Note 14 – Udskudt skatteaktiv

EUR 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2021	2020	2021	2020
Udskudt skatteaktiv pr. 1. januar	290	324	290	324
Anvendt i sambeskatning	-290	-210	-290	-210
Valutakursregulering	0	0	0	0
Regulering af udskudt skat vedr. tidligere år	0	0	0	0
Årets udskudte skat	208	176	208	176
Udskudt skatteaktiv pr. 31. december	208	290	208	290
Det udskudte skatteaktiv fordeler sig således:				
Fremført skattemæssigt underskud	208	290	208	290
Udskudt skatteaktiv i alt	208	290	208	290

Specifikation af skat fremgår af note 20.

Den udskudte skat er indregnet som et langfristet aktiv. Aktivet forventes at kunne realiseres ved udligning i sambeskatningsbidraget.

Der er ingen-ikke indregnede udskudte skatteaktiver.

Note 15 – Tilgodehavender fra udlejning

EUR 1.000	Koncernen	
	2021	2020
Tilgodehavender fra udlejning	223	115
Tabsreservation	-178	-40
Tilgodehavender fra udlejning i alt	45	75

Tabsreservationen for 2021 er 178 T.EUR.

EUR 223 tusind er forfaldne pr. 31. december 2021 mod EUR 115 tusind pr. 31. december 2020.

Der foretages nedskrivning ud fra en individuel vurdering af tilgodehavender fra udlejning i det omfang koncernen forventer ikke at ville være i stand til at inddrive restancen. Der er ingen særlig koncentration af kreditrisici hos enkelte lejere. Det vurderes, at de foretagne tabsreservationer er tilstrækkelige til at sikre, at tilgodehavender fra udlejning vil blive udlignet.

Nedenstående tabel viser bankgarantier som selskabet har modtaget fra lejerne

EUR 1.000	Koncernen	
	2021	2020
Garantier begyndelse af året	1.240	1.430
Afgang	-476	-190
Tilgang	83	-0
Tilgodehavender fra udlejning i alt	847	1.240

Note 16 – Mellemværende hos tilknyttede virksomheder

EUR 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2021	2020	2021	2020
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	6.970	6.318
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	0	0	0
Mellemværende hos tilknyttede virksomheder i alt	0	0	6.970	6.318

Note 17 – Likvide beholdninger

Af koncernens likvide beholdninger er EUR 0 tusinde (2020: EUR 0 tusinde) stillet til sikkerhed for leje deposita. Øvrige likvide beholdninger, EUR 4,8 mio. (2020: EUR 4,1 mio.), er til fri disposition.

Likvide beholdninger er placeret i Jyske Bank som er et SIFI institut, hvorfor kreditrisikoen vurderes som begrænset.

Note 18 – Aktiekapital

Udvikling i aktiekapital:

A-aktier og B-aktier viser selskabets oprindelige aktieklasser. Fra 2018 er aktieklasserne slået sammen således at der kun er én aktieklasser, jf. nedenstående skema.

DKK 1.000	Aktier	A-aktier	B-aktier
Indskud ved stiftelse i 2007	0	100	900
Kontant kapitalforhøjelse ved børsmission i 2007	0	3.550	31.951
Annullering af aktier	0	0	-5.047
Delvis sammenlægning af A-aktier og B-aktier i 2017	0	-2.750	2.750
Resterende sammenlægning af A-aktier og B-aktier samt sammenlægning til en aktieklasser.	31.454	-900	-30.554
Aktiekapital i alt, DKK	31.454	0	0

EUR 1.000

	Aktier	A-aktier	B-aktier
Indskud ved stiftelse i 2007	0	13	120
Kontant kapitalforhøjelse ved børsmission i 2007	0	476	4.284
Annullering af aktier	0	0	-677
Delvis sammenlægning af A-aktier og B-aktier i 2018	0	-369	369
Resterende sammenlægning af A-aktier og B-aktier samt sammenlægning til en aktieklassse.	4.216	-120	-4.096
Aktiekapital i alt, EUR	4.216	0	0

Aktiekapitalen består af 3.145.383 aktier á nom. DKK 10, der hver giver ret til en stemme. Aktierne er noteret på Nasdaq Copenhagen. Alle aktier er tegnet til EUR 13,4 (DKK 100) og overkurs ved stiftelse og kapitalforhøjelse udgør således i alt EUR 44,0 (DKK 328,5 mio). Aktiekapitalen er fuldt indbetalt.

Aktier i omløb:

	Aktier	A-aktier	B-aktier
Indskud ved stiftelse i 2007	100.000	10.000	90.000
Kontant kapitalforhøjelse ved børsmission i 2007	3.550.083	355.008	3.195.075
Annullering af aktier i 2015	-504.700	0	-504.700
Delvis sammenlægning af A-aktier og B-aktier i 2017	0	-275.000	275.000
Ophævelse af A-aktier og B-aktier	0	-90.008	-3.055.375
Antal aktier i alt	3.145.383	0	0

Egne aktier:

Selskabet kan i henhold til generalforsamlingens bemyndigelse frem til 30. april 2025 erhverve egne aktier svarende til maksimalt 20% af selskabets enhver tid værende aktiekapital. Egne aktier erhverves med henblik på placering af selskabets overskudslikviditet.

DKK 1.000	Antal styk		Nominel værdi		% af aktiekapitalen	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Beholdning pr. 1. januar	100	100	100	100	100	100
Tilgang	0	0	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0	0	0
Beholdning pr. 31. december	100	100	100	100	100	100

Note 19 – Finansielle gældsforpligtelser

Koncernen har alene variabelt forrentede lån

EUR 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2021	2020	2021	2020
Langfristede banklån**	42.044	43.685	1.099	1.168
Langfristede swapaftaler*	0	0	0	0
Langfristede forpligtelser i alt	42.044	43.685	0	0
Kortfristede banklån**	1.637	1.637	69	69
Kortfristede swapaftaler*	0	0	0	0
Kortfristede forpligtelser i alt	1.637	1.637	0	0
Regnskabsmæssig værdi af finansielle gældsforpligtelser i alt	43.681	45.322	1.167	1.237
Nominel værdi af finansielle gældsforpligtelser	43.681	45.322	0	0
Dagsværdi af finansielle gældsforpligtelser	43.681	45.322	0	0

*) Dagsværdien af renteswap er opgjort på basis af observerbare input (Niveau 2). Swappen er blevet indfriet februar 2020, tabet på swappen er indregnet over resultatopgørelsen i 2020.

***) Langfristede lån er vist uden låneomkostninger (EUR 150 Tusind pr. 31.12.2021) som bliver amortiseret over lånets løbetid. EUR 42.044 mio. – EUR 150 tusinde svarer til langfristede og kortfristede finansielle gældsforpligtelser i balancen pr. 31.12.2021.

De finansielle gældsforpligtelser vedrører lån hos kreditinstitutter sikret ved pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på EUR 107,3 mio., jf. note 12.

Forfaldstider for langfristede finansielle gældsforpligtelser inklusiv forventede rentebetalinger. Rentebetalingerne er baseret på renteniveauet primo 2022.

EUR 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2021	2020	2021	2020
Forfald mellem 0 og 1 år	2.273	2.298	91	92
Forfald mellem 1 og 2 år	2.248	2.273	90	91
Forfald mellem 2 og 5 år	6.594	6.670	262	266
Forfald efter mere end 5 år	41.410	43.583	924	1.010
Langfristede finansielle gældsforpligtelser i alt	52.525	54.824	1.367	1.459

Alle finansielle gældsforpligtelser er optaget i SEK og EUR.

Likviditetsrisikoen ved fremtidigt forfald af finansielle gældsforpligtelser er afdækket ved det fremtidige afkast af investeringsejendomme. Se i øvrigt de akkumulerede minimumslejeudgifter i uopsigelighedsperioden i note 12.

Lån er indregnet til amortiseret kostpris.

I 2020 har selskabet indfriet renteswappen med betaling af EUR 0,5 mio. og har herefter ikke renteswaps.

Koncernen har ingen ubenyttede lånefaciliteter pr. 31. december 2021.

Note 20 – Udskudt skatteforpligtelse

EUR 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2021	2020	2021	2020
Udskudt skat pr. 1. januar	6.070	6.726	0	0
Anvendt i sambeskatningen	0	0	0	0
Andre reguleringer	0	499	0	0
Årets udskudte skat	722	-1.155	0	0
Udskudt skatteforpligtelse pr. 31. december	6.792	6.070	0	0
Den udskudte skatteforpligtelse fordeler sig således:				
Investeringsejendomme	6.792	6.070	0	0
Udskudt skatteforpligtelse i alt	6.792	6.070	0	0

Den udskudte skat er indregnet som en langfristet forpligtelse. Ejerperioden forventes at overstige 10 år, og regelmæssige frasalg af ejendomme og ejendomsselskaber indgår ikke i koncernens strategi.

Note 21 - Finansielle instrumenter

EUR 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2021	2020	2021	2020
Tilgodehavender fra udlejning	45	75	0	0
Andre tilgodehavender	1.248	948	146	83
Likvide beholdninger	4.776	4.098	149	243
Finansielle aktiver til amortiseret kostpris i alt	6.069	5.121	295	326
Forfald mellem 1 og 2 år	1.637	1.637	0	0
Forfald mellem 2 og 5 år	6.548	6.548	0	0
Forfald efter mere end 5 år	33.683	35.320	0	0
Langfristede finansielle gældsforpligtelser til amortiseret kostpris i alt	41.868	43.505	0	0
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser	1.637	1.637	0	0
Øvrige kortfristede gældsforpligtelser	1.534	1.508	148	160
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	6.970	6.318
Kortfristet gæld til amortiseret kostpris i alt	3.171	3.145	7.118	6.478

Tilgodehavender fra udlejning og andre tilgodehavender tilskrives som udgangspunkt ikke renter. Posterne har forfald inden for et år. Der vurderes ikke at være særlige risici forbundet med disse tilgodehavender, jf. i øvrigt note 15.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder og likvide beholdninger forrentes til markedsniveau og har forfald inden for et år. Der vurderes ikke at være særlige risici forbundet med disse aktiver.

Note 2 og Ledelsens beretning indeholder en beskrivelse af risici relateret til finansielle instrumenter.

Note 22 – Ændring i gældsforpligtigelser

EUR 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2021	2020	2021	2020
Primo	45.142	47.265	1.237	1.307
Afdrag	-1.637	-2.122	-69	-69
Valutakursændringer	-4	-126	-1	-1
Ændring af markedsværdi af swap	0	95	0	0
Låneoptagelse, køb af ejendom	0	0	0	0
Amortisering låneomkostninger Lån	30	30	0	0
I alt	43.531	45.142	1.237	1.237
Kortfristet lån i balancen	1.637	2.027	69	69
Langfristede lån i balancen	41.894	45.238	1.168	1.168
I alt	43.531	47.265	1.237	1.237

Note 23 – Valutaeksponering

Moderselskabets aktier er denomineret i DKK, mens koncernens investeringer og indtægter og udgifter afholdes i DKK, EUR eller SEK. Alle aktiver og passiver er således denomineret i EUR eller SEK. Koncernens egenkapital og dermed moderselskabets mulighed for at udbetale udbytte er derfor eksponeret overfor en ændring i valutakursen.

Ledelsen vurderer i øvrigt valutarisikoen ved investeringer i EUR og SEK for minimal i forhold til DKK.

Note 24 - Kapitalstyring

Det er koncernens mål at sikre muligheden for fortsat drift med henblik på at optimere aktionærernes afkast og optimere kapitalstrukturen med henblik på at minimere de finansielle omkostninger.

Selskabets evne til at akkumulere tilstrækkelig likviditet afhænger af koncernens driftsresultat og af mulighederne for at kunne optage fremmedfinansiering. Koncernens mulighed for at betale udbytter er begrænset i henhold til selskabslovens regler, idet selskabet kun lovligt kan betale udbytter, såfremt selskabet har tilstrækkelig fri likviditet i henhold til selskabets årsrapport, og selskabet i øvrigt efter bestyrelsens skøn har et forsvarligt kapitalberedskab i forhold til koncernens drift og forpligtelser efter udlodningen.

Ud over likviditetsstyring vurderer koncernen kapitalberedskabet ud fra soliditeten, der blandt andet har afgørende betydning for koncernens mulighed for optagelse af fremmedfinansiering. Selskabet har i overensstemmelse med sin strategi en solid kapitalstruktur med en relativ lav gearing med en soliditet på 55,2% (2020: 53,5%).

Soliditeten er beregnet således:

Koncernen

EUR 1.000	2021	2020
Egenkapital	63.634	60.216
Aktivsum	115.498	112.943
Soliditet	55,1%	53,3%

Note 25 - Kontraktlige forpligtelser

Koncernen har indgået administrationsaftale med Kartago der er uopsigelig indtil 31. december 2024.

Koncernen har derudover kun indgået kontraktlige forpligtelser, som er sædvanlige for et ejendomsselskab.

Note 26 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernens investeringsejendomme i Tyskland og Sverige med en regnskabsmæssig værdi på EUR 109,0 mio. (2020: EUR 107,3 mio.) er stillet til sikkerhed for banklån på EUR 43,7 mio. (2020: EUR 45,3 mio.).

Der er ikke øvrige sikkerhedsstillelser.

Note 27 – Eventualforpligtelser

Moderselskabet hæfter som deltager i sambeskatning solidarisk for skat af sambeskatningskredsens skattepligtige indkomst. De hæfter desuden solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, renteskat m.v. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabets er forpligtet til at betale 12 måneders administration til selskabsadministrator efter ejendommen er afhændet. Dette ophører når administrationsaftalen udløber i 2024.

Det er omtvistet om lejerne med henvisning til bestemmelser i den tyske lovgivning kan kræve en midlertidig lejenedsættelse, men det kan ikke udelukkes, at butiksejere, der ikke har kunnet udøve deres erhvervs-mæssige aktivitet, vil kunne kræve en lejenedsættelse, så længe der har været lockdown og måske allerede fra COVID-19-krisens begyndelse. Selskabet har afsat et beløb til dækning af tab. Da selskabet ikke kender det endelige beløb, som der evt. skal kompenseres, kan der ligge en forpligtigelse som er større end det afsatte beløb.

Note 28 - Nærtstående parter

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, som ejer henholdsvis 38,6% og
11,6 % af aktiekapitalen og stemmerne.

Regnskabet for German High Street Properties indgår i koncernregnskabet for Kartago Property ApS.

Koncernens nærtstående parter omfatter desuden moderselskabets bestyrelse og direktion samt disse perso-
ners nære familie. Nærtstående parter omfatter desuden selskaber, hvori førnævnte personkreds har kontrol
eller fælles kontrol.

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 familien Thygesen, har alene omfattet administrationshonorar og
aflønning af direktør i henhold til administrationsaftale samt et mindre mellemværende i form forudbetalt ad-
ministrationshonorar, som almindeligvis faktureres ultimo kvartalet for det kommende kvartal.

EUR 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2021	2020	2021	2020
Administrationsaftale	862	818	862	818
Ejendomsadministration, Sverige	15	15	0	0

Aflønning af bestyrelsen har udgjort i alt T.EUR 108 i året (2020: T.EUR 108).

Direktionens vederlag udgør EUR 0,1 mio. og afregnes af German High Street Properties A/S. Direktion er
nærtstående med Kartago koncernen.

Note 29 - Efterfølgende begivenheder

Der er ingen efterfølgende begivenheder.

Note 30 – Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter

Nedenstående tabel viser klassifikationer af investeringsejendomme og finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi, opdelt i henhold til dagsværdihierarkiet:

- Niveau 1: Noterede priser på aktive markeder for identiske aktiver/forpligtigelser.
- Niveau 2 Noterede priser i et aktivt marked for lignende aktiver/forpligtigelser eller andre værdiansættelsesmetoder, hvor alle væsentlige input er baseret på observerbare markedsdata. Beløbet svarer til koncernens renteswap og banklån
- Niveau 3: Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata. Beløbet svarer til koncernens investeringsejendomme.

Der er ikke sket væsentlige overførsler mellem niveauerne i regnskabsåret.

Koncern - 2020				
EUR 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Balancepost i alt
Langfristede aktiver				
Investeringsejendomme	0	0	107.322	107.322
Langfristede passiver				
Banklån	0	43.505	0	43.505
Swap	0	0	0	0
Kortfristede passiver				
Banklån	0	1.637	0	1.637
Swap	0	0	0	0
Koncern - 2021				
EUR 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Balancepost i alt
Langfristede aktiver				
Investeringsejendomme	0	0	109.045	109.045
Langfristede passiver				
Banklån	0	42.044	0	42.044
Swap	0	0	0	0
Kortfristede passiver				
Banklån	0	1.637	0	1.637
Swap	0	0	0	0



Ejendommen i Leverkusen