

German High Street Properties

CVR-nr.: 30 69 16 44

3. kvartal 2018

1. januar – 30. september 2018

Selskabsoplysninger

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

Indholdsfortegnelse

Hovedpunkter	2
Hoved- og nøgletal	3
Delårsberetning for perioden 1. januar – 30. september 2018	4
Ledelsens påtegning	7
Resultatopgørelse	8
Totalindkomstopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Pengestrømsopgørelse	11
Noter	12

Hovedpunkter

- Resultat før værdiregulering og skat for perioden 1. januar til 30. september 2018 udgjorde T.EUR 1.793. Resultatet anses for tilfredsstillende.
- Fortsat stærk soliditet, 55,8%, og tilfredsstillende likvide reserver på T.EUR 4.365.
- Forventningerne til 2018 er et resultat før værdiregulering og skat i intervallet EUR 1,8 – 2,1 mio. Resultatet forventes, at ligge i den høje ende af det udmeldte interval.
- Fokus på fastholdelse af lejere og lejeomsætning samt på vedligeholdelses- og udviklingsprojekter, der kan understøtte udlejningsindsatsen og nedbringe tomgangen i ejendommene.

Hoved- og nøgletal

T. EUR	1-3. kv 2018	1-3. kv 2017	2017
Resultatopgørelse			
Omsætning	3.845	3.753	5.102
Resultat før værdireguleringer	2.381	2.301	2.812
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	9.722	9.732
Finansielle poster netto	-588	-957	-1.108
Resultat før skat	1.793	11.066	11.436
Periodens resultat	1.540	9.348	9.376
Balance			
Investeringsejendomme	110.016	110.000	110.000
Periodens investeringer til anskaffelsessum	16	268	268
Balancesum	114.742	113.347	114.009
Egenkapital	64.058	64.442	62.518
Pengestrømme			
Pengestrømme fra drift	1.710	794	1.390
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-16	9.722	9.732
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-1.035	-10.246	-10.149
Pengestrømme i alt	659	270	973
Nøgletal			
Soliditet, %	55,8	55,0	54,8
Loan to value,	39,7	41,0	40,6
Afkast af ejendomsporteføljen primo* (%)	4,0	3,9	3,8
Rentedækningsgrad	4,05	2,4	2,5
Indre værdi pr. aktie, EUR**	20,9	20,5	20,5
Indtjening pr. aktie, EPS, EUR	0,50	3,0	3,1
Aktiekurs, EUR	17,4	19,5	19,3
Antal medarbejdere	2	2	2

* Omregnet til helårsbasis

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

Delårsberetning for perioden 1. januar – 30. september 2018

German High Street Properties udviklede sig tilfredsstillende i perioden 1. januar til 30. september 2018. Koncernens resultat før værdiregulering og skat for perioden 1. januar til 30. september 2018 blev T.EUR 1.793.

Driftsstrategi

German High Street Properties A/S udvikler og vedligeholder ejendomsporteføljen, så ejendommens drift kan optimeres. Ejendommene vedligeholdes løbende for at opretholde ejendommens 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 ejendommens 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

Resultatforventninger for 2018

Ledelsen fastholder forventningerne til 2018 som udmeldt i årsrapport 2017. For 2018 forventes således et resultat før værdiregulering og skat i intervallet EUR 1,8 – 2,1 mio. Resultatet forventes, at ligge i den høje ende af det udmeldte interval.

Tilfredsstillende likviditet

Selskabet er finansieret med lån med udløb i 2027, men ved eventuelle ekstraordinære vedligeholdelsesbehov, eller ved behov for investeringer i ejendommene, vil selskabet formodentlig være overladt til at finansiere sig med egne likvide reserver. En del af selskabets likviditet forventes anvendt som delvis egenfinansiering af købet af ejendommen Tomtbergavägen 2, Klöver 14, Botkyrka med overtagelse 31.12.2018.

Ledelsen vurderer, at selskabets likvide reserver, opgjort til T.EUR 4.365 pr. 30. september 2018, er tilfredsstillende og betryggende.

Køb af egne aktier

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

Aktiekursen

German High Street Properties A/S er noteret på Nasdaq OMX København. Aktien blev udbudt til kurs 100 den 20. september 2007. Aktiekursen for German High Street Properties A/S var den 30. september 2018 DKK 130 (EUR 17,4).

Resultatopgørelse 1-3. kvartal 2018

Omsætning

Omsætningen i 1 -3. kvartal 2018 udgjorde T.EUR 3.845 mod T.EUR 3.753 i 2017. Ejendommen i Passau blev solgt pr. 30.6.2017, hvilket har medført at lejeindtægter på 212 T.EUR er faldet bort i 2018 i forhold til 2017. Omvendt har der været indeks-regulering af huslejen og netto tilgang i lejeporteføljen.

Resultat før værdireguleringer

Bruttoresultatet i 1 – 3. kvartal 2018 udgjorde T.EUR 3.293 efter driftsomkostninger på T.EUR -552 mod et bruttoresultat på T.EUR 3.270 efter driftsomkostninger på T.EUR 483 i 1 -3. kvartal 2017. Resultat før værdireguleringer og finansielle poster udgjorde i T.EUR 2.381 mod T.EUR 2.301 året inden.

Resultat før finansielle poster

Resultatet før finansielle poster i 1 – 3. kvartal 2018 udgjorde T.EUR 2.381 efter en værdiregulering på ejendomsporteføljen på T.EUR 0 mod et resultat før finansielle poster i 1 -3. kvartal 2017 T.EUR 12.023 efter en værdiregulering på ejendomsporteføljen på T.EUR 9.722.

Resultat før skat

Resultatet før skat i 1 – 3. kvartal 2018 udgjorde efter finansielle poster på netto T.EUR -588 et overskud på T.EUR 1.793 mod finansielle poster på netto T.EUR -957. og et overskud T.EUR 11.066 i 1 – 3. kvartal 2017

Resultat efter skat

Resultat efter skat i 1 – 3. kvartal 2018 er et overskud på T.EUR 1.540 mod et resultat på T.EUR 9.348 i 1 – 3 kvartal 2017. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende, de øjeblikkelige konjunkturer og markedsforhold i Tyskland taget i betragtning.

Balance

Den bogførte værdi af koncernens investeringsejendomme udgjorde T.EUR 110.016 mod T.EUR 110.000 pr. 31. december 2017. Det er ledelsens vurdering, at den bogførte værdi af investeringsejendommene er i overensstemmelse med dagsværdien. Der er ikke foretaget en ekstern vurdering af dagsværdien pr. 30. september 2018.

Ledelsens vurdering af nødvendigheden af regulering af dagsværdien for investeringsejendommene er foretaget på baggrund af de af Ralph Hagedorn GmbH & Co KG's oplyste lejefaktorer i forbindelse med den årlige desktop vurdering ved aflæggelsen af seneste årsrapport. Dertil har ledelsen set på lejeniveauet ved Ralph Hagedorn GmbH & Co KG's vurdering og sammenholdt dette med de realiserede og forventede lejeindtægter for året. På baggrund af disse, og henvendelser på enkelte ejendomme, er det ledelsens vurdering, at dagsværdien ikke er væsentligt ændret i forhold til seneste årsrapport, hvorfor der ikke foretages en regulering pr. 30. september 2018. Ledelsen vurderer løbende, hvorvidt markedsf forhold eller andre forhold retfærdiggør eller kræver en regulering af investeringsejendommene med henblik på altid at have disse vurderet til dagsværdi.

De samlede aktiver andrager i alt T.EUR 114.742 mod T.EUR 114.009 ved årets begyndelse.

Egenkapitalen udgjorde pr. 30. september 2018 T.EUR 64.058 svarende til en soliditet på 55,8%. Ved regnskabsårets start udgjorde egenkapitalen T.EUR 62.518. Egenkapitalen er i perioden blevet forøget med periodens totalindkomst på T.EUR 1.540 og reduceret med køb af egne aktier på T.EUR 0.

Pengestrømme

Periodens pengestrømme fra driftsaktivitet udgjorde T.EUR 1.710. Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgjorde T.EUR -16, mens pengestrømme fra finansieringsaktivitet T.EUR -1.035 primært vedrører ordinære afdrag på finansielle gældsforpligtelser.

Efterfølgende begivenheder

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

Regnskabspraksis

Delårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber" som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber. Delårsrapporten omfatter koncernregnskab, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og udvalgte noter. Delårsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som årsrapport 2017. I forbindelse med regnskabsaflæggelsen foretager ledelsen en række skøn og vurderinger vedrørende fremtidige forhold, der indeholder en stillingtagen til målingen af regnskabsmæssige aktiver og forpligtelser. For en nærmere beskrivelse af de væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger, skal henvises til årsrapport 2017, note 3, hvor blandt andet måling af investeringsejendomme til dagsværdi er omtalt.

Finansiel kalender for regnskabsåret 2018	
14. marts 2018	Seneste rettidige indlevering af forslag til afstemning på selskabets ordinære generalforsamling
28. marts 2018	Årsrapport 2017
28. marts 2018	Forventet dato for indkaldelse til ordinær generalforsamling
30. april 2018	Afholdelse af ordinær generalforsamling
31. maj 2018	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 31. marts 2018
31. august 2018	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. juni 2018
29. november 2018	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. september 2018

Udsendte fondsbørsmeddelelser	
26. februar 2018	Opdateret finanskalender
28. marts 2018	Årsrapport 2017
28. marts 2018	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
30. april 2018	Referat fra generalforsamling
31. maj 2018	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 31. marts 2018
31. august 2018	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. juni 2018

Ledelsens påtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 30. september 2018 for German High Street Properties A/S.

Delårsrapporten, som ikke er revideret eller gennemgået af koncernens revisor, aflægges i overensstemmelse med IAS 34 ”Præsentation af delårsregnskaber”, som godkendt af EU, og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Delårsrapporten giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af koncernens aktiver, forpligtelser og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultat og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. september 2018.

Vi anser ledelsesberetningen for at give et retvisende billede af udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, resultatet af koncernens aktiviteter og af koncernens finansielle stilling som helhed samt en retvisende beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen står overfor.

Charlottenlund, den 29. november 2018

Direktion

Michael Hansen

Bestyrelse

Hans Thygesen
Formand

Kim Lautrup
Næstformand

Peter Marner Åge Jacobsen

Walther Thygesen

Resultatopgørelse

	3. kvrt. 2018	3. kvrt 2017	1-3. kvrt. 2018	1- 3. kvrt 2017	2017
Omsætning	1.261	1.135	3.845	3.753	5.102
Ejendommens driftsomkostninger	-200	-101	-552	-483	-975
Bruttoresultat	1.061	1.034	3.293	3.270	4.127
Personaleomkostninger	-101	-68	-264	-204	-292
Administrationsomkostninger	-192	-219	-648	-765	-1.023
Resultat før værdireguleringer	768	747	2.381	2.301	2.812
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0	9.722	9.732
Resultat før finansielle poster	768	747	2.381	12.023	12.544
Finansielle omkostninger	-214	-250	-588	-957	-1.108
Resultat før skat	554	497	1.793	11.066	11.436
Skat af periodens resultat	-102	-105	-253	-1.718	-2.060
Periodens resultat	452	392	1.540	9.348	9.376
Aktionærene i German High Street Properties	448	386	1.530	9.290	9.320
Minoritetsinteresser	4	6	10	58	56
Periodens resultat	452	392	1.540	9.348	9.376
Indtjening pr. aktie	0,15	0,12	0,50	3,05	3,06

1

Totalindkomstopgørelse

EUR 1.000	3. kvrt. 2018	3. kvrt 2017	1-3. kvrt. 2018	1- 3. kvrt 2017	2017
Periodens resultat	452	392	1.540	9.348	9.376
Anden totalindkomst					
Valutakursregulering, præsentationsvaluta	0	3	0	0	0
Amortisering af rentesikringsaftaler	85	-6	0	491	547
Skat af anden totalindkomst	-13	1	0	-78	-86
Anden totalindkomst for perioden efter skat	72	-5	1.540	413	461
Totalindkomst for perioden	524	387	1.540	9.761	9.837
Aktionærene i German High Street Properties	520	382	1.530	9.703	9.781
Minoritetsinteresser	4	5	10	58	56
Totalindkomst for perioden	524	666	1.540	9.761	9.837


Balance

Aktiver i EUR 1.000	Note	1-3. kvrt. 2018	1-3. kvrt. 2017	2017
Investeringsejendomme	2	110.016	110.000	110.000
Udskudt skatteaktiv		0	0	0
Koncerngoodwill		0	0	0
Langfristede aktiver i alt		110.016	110.000	110.000
Tilgodehavender fra udlejning		39	40	33
Selskabsskat		0	0	78
Andre tilgodehavender		322	306	192
Ejendomme bestemt for salg		0	0	0
Likvide beholdninger		4.365	3.001	3.706
Kortfristede aktiver i alt		4.726	3.347	4.009
Aktiver i alt		114.742	113.347	114.009

Passiver i EUR 1.000	Note	1-3. kvrt. 2018	1-3. kvrt. 2017	2017
Aktiekapital		4.216	4.216	4.216
Reserve for rentesikring		14	-34	14
Overkursfond		42.317	42.317	42.317
Overført resultat		17.359	15.800	15.829
Aktionærerne i German High Street Properties A/S		63.906	62.299	62.376
Minoritetsinteresser		152	143	142
Egenkapital i alt		64.058	62.442	62.518
Langfristede finansielle gældsforpligtelser		42.260	43.670	43.299
Udskudt skatteforpligtelse		5.770	5.076	5.521
Modtagne deposita		0	9	0
Langfristede forpligtelser		48.030	48.755	48.820
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser		1.380	1.380	1.380
Leverandører af varer og tjenesteydelser		398	254	369
Anden gæld		876	516	922
Kortfristede forpligtelser		2.654	2.150	2.671
Passiver i alt		114.742	113.347	114.009

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Aktiekapital	Reserve for rentesikring	Overkursfond	Overført resultat	Aktionærerne i German High Street Properties A/S	Minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
EUR 1.000							
Egenkapital primo 2017	4.216	-447	42.317	6.509	52.595	86	52.681
Totalindkomst for perioden	0	461	0	9.320	9.781	56	9.837
Egenkapital ultimo 2017	4.216	14	42.317	15.829	62.376	142	62.518
Totalindkomst for perioden	0	0	0	1.530	1.530	10	1.540
Egenkapital ultimo 2018	4.216 	14	42.317	17.359	63.906	152	64.058

Pengestrømsopgørelse

EUR 1.000	1-3- kv. 2018	1-3 kv. 2017	2017
Periodens resultat	1.540	9.348	9.376
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-9.722	-9.732
Finansielle indtægter	0	0	0
Finansielle omkostninger	588	957	1.108
Skat af periodens resultat	253	1.718	2.060
Pengestrømme fra drift før ændring i driftskapital	2.381	2.301	2.812
Ændring i kortfristede tilgodehavender	-66	-36	47
Ændring i kortfristede forpligtelser	-17	-484	-399
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	2.298	1.781	2.460
Renteindbetalinger	0	0	0
Renteudbetalinger	-588	-957	-1.108
Betalt selskabsskat	0	-30	38
Pengestrømme fra driftsaktivitet	1.710	794	1.390
Salg af ejendom	0	0	10.000
Investeringsejendomme	-16	9.722	-268
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-16	9.722	9.732
Afdrag på lån	-1.035	-10.246	-11.035
Modtagne deposita	0	0	-22
Indfrielse af lån	0	0	-54.792
Optagelse af lån	0	0	55.700
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-1.035	-10.246	-10.149
Periodens frie pengestrømme	659	270	973
Likvide beholdninger til fri disposition primo	3.706	2.731	2.731
Valutakursregulering	0	0	2
Likvide beholdninger til fri disposition ultimo	4.365	3.001	3.706

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernregnskabets øvrige bestanddele.

Likvide beholdninger til fri disposition	4.365	3.001	3.706
Likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere m.v.	0	0	0
Likvide beholdninger i alt	4.365	3.001	3.706

Noter

	1-3 kv. 2018	1-3. kv. 2017	2017
Note 1 Indtjening pr. aktie			
Resultat, der tilfalder aktionærene i German High Street Properties A/S, EUR 1.000	1.530	9.290	9.320
Gennemsnitligt antal ordinære aktier i tusinder	3.045	3.045	3.045
Resultat pr. aktie, EUR	0,50	3,05	3,06

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

	1-3 kv. 2018	1-3. kv. 2017	2017
Note 2 Investeringsejendomme i EUR 1.000			
Investeringsejendomme ved periodens begyndelse	110.000	100.000	100.000
Valutakursregulering	0	0	0
Tilgang i perioden	16	278	278
Afgang i perioden	0	0	0
Periodens værdiregulering	0	9.722	9.722
Investeringsejendomme ved periodens slutning	110.016	110.000	101.600

Note 3 Nærtstående parter

German High Street Properties A/S har efter beslutningen på generalforsamlingen den 30. april 2015 nedsat aktiekapitalen til nominelt DKK 31.453.830, fordelt på 3.145.383 aktier. Aktierne er fordelt på ca. 210 aktionærer. Der er indgået forpligtende aftale herom.

Koncernen er kontrolleret af Alexander og Kristoffer Thygesen gennem 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 i alt 50,2% af aktiekapitalen i German High Street Properties A/S.

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

Ud over ovennævnte aktiebesiddelser kontrolleret af Alexander og Kristoffer Thygesen besidder bestyrelse,
direktion, samt selskaber, hvor denne personkreds har bestemmende indflydelse, i alt 1.675 stk. aktier.

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

Note 4 Ejerforhold

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

	Hjemstedskommune	Aktiekapital
Kartago Property ApS	Gentofte	>35%
Kartago ApS	Gentofte	>10%
Sparekassen Vendsyssel	Hjørring	>10%
Olav W. Hansen A/S m.fl.	Gentofte	>10%
Otk Holding	Gentofte	>5%

Note 5 Efterfølgende begivenheder

På selskabets generalforsamling blev det besluttet at købe ejendommen beliggende Tomtbergavägen 2, Klöver 14, Botkyrka, Sverige for SEK 71,5 mio med overtagelse 31. december 2018. Der er indgået forpligtende aftale herom.