

# Jahresabschluss 2019 - German High Street Properties A/S

## Resumé in Deutscher Sprache

**Im Zweifel und bei Auslegungsproblemen ist der dänische Text geltend. Wir machen darauf aufmerksam, dass das Resumé keiner Revidierung des Steuerberaters unterzogen wurde.**

### Gesellschaftspräsentation

German High Street Properties A/S investiert in Immobilien in Großstädten in guter Lage, mit wirtschaftlichem und demografischem Wachstum in Skandinavien, Deutschland, der Schweiz und Großbritannien. Das aktuelle Immobilienportfolio des Konzerns umfasst 13 deutsche Straßenimmobilien in 11 Städten, sowie die zuletzt erworbene Immobilie in Schweden, die am 31. Dezember 2018 übernommen wurde. Der Konzern wurde 2007 gegründet und am 20. September 2007 an der Nasdaq Copenhagen notiert. Der Konzern wird von der Kartago und dem Immobilienverwalter in Deutschland, der Vivanium GmbH in Mannheim, in Zusammenarbeit mit den Mitarbeitern des Konzerns abgewickelt. Der Konzern hat 2 Mitarbeiter.

### Strategie

#### Betriebsstrategie

German High Street Properties A/S entwickelt und führt Instandhaltungsarbeiten durch, so dass der Betrieb des Immobilienportfolios optimiert werden kann.

Die Immobilien werden laufend instandgehalten, um den jetzigen guten Standard zu erhalten.

Größere Arbeiten, zum Beispiel Investitionen in Renovierungen werden veranlasst, sofern es notwendig ist, um neue Mieter zu gewinnen oder wichtige Bestandsmieter zu halten.

Die Geschäftsleitung bewertet laufend, ob der Betrieb und die Anwendung der Immobilien optimiert werden kann, in dem man leerstehende Büroflächen in Geschäftsflächen umwandelt, da die Quadratmetermiete in der Regel wesentlich höher ist, oder in Wohnungsmietflächen umwandelt, da dort die Nachfrage in der Regel höher und langfristig mehr stabil ist.

Es ist das Ziel der Gesellschaft, den Cashflow im Konzern zu erhöhen, in dem man

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

## **Investitionsstrategie**

Der Verwaltungsrat stellt sicher, dass das Unternehmen über eine Kapitalstruktur verfügt, die die Strategie des Unternehmens und die langfristige Wertschöpfung unterstützt.

Die Anlagestrategie der German High Street Properties A / S besteht darin, Einzelhandelsimmobilien an attraktiven Standorten in den Haupteinkaufsstraßen, in zentralen Fußgängerzonen oder in starken Einzelhandels- und Gewerbegebieten zu erwerben und zu besitzen. Darüber hinaus ist es entscheidend, dass die gekauften Immobilien in Gebieten mit einer starken wirtschaftlichen und positiven demografischen Entwicklung liegen. Im Jahr 2018 erwarb der Konzern eine Büroimmobilie in Schweden. Es wird laufend geprüft, ob einzelne Immobilien vorteilhaft erworben oder verkauft werden können.

## **Risikomanagement**

Der Konzern ist einer Reihe von Risiken ausgesetzt, von denen einige außerhalb der Kontrolle des Konzerns liegen, während andere im Rahmen des täglichen Geschäftsbetriebs beeinflusst oder verwaltet werden können. Wesentliche Risiken, die außerhalb des Einflussbereichs des Konzerns liegen, sind die allgemeine Entwicklung der Sozialwirtschaft und die Nachfrage nach Einzelhandels- und Büromieten in den Städten und Gebieten, in denen sich die Immobilien des Konzerns befinden, sowie Änderungen der Handelsmuster, der Gesetzgebung und des Zugangs zu Finanzmitteln. Änderungen im allgemeinen Konjunkturzyklus können zu einem Rückgang oder Anstieg der Immobilienwerte, erhöhten Leerstandsquoten, sinkenden Mieteinnahmen und langsameren Zahlungen der Mieter führen. Der Konzern kann diese Grundbedingungen nicht ändern, kann jedoch versuchen, die Miet- und Investitionstätigkeit so zu organisieren, dass die negativen Auswirkungen des Konjunkturzyklus minimiert werden.

## **Geschäftsleitungsbericht**

Deutschland ist Europas stärkste Volkswirtschaft. Das deutsche BNP macht 30% des gesamten BNP in der Eurozone und 20% des EU-BNP aus. Im Jahr 2019 entwickelte sich die deutsche Wirtschaft mit einem Wirtschaftswachstum von 0,6% gegenüber 1,5% im Jahr 2018 schwach. Im Jahr 2019 betrug die deutsche Inflation 1,5% gegenüber 1,9% im Jahr 2018.

Das Immobiliengeschäft des Konzerns entwickelte sich stabil und die Kredite der deutschen Immobilien wurden 2017 mit einer Laufzeit von 10 Jahren refinanziert

Zum Jahresende 2018 hat der Konzern eine Immobilie in Schweden gekauft, weshalb sich die Vergleichszahlen unterscheiden. Der wirtschaftliche Effekt der schwedischen Immobilie ist in Note 4

Im Jahresabschluss 2018 wurde ein Ergebnis vor Steuern und Wertberichtigungen im Bereich von 2,0 bis 2,8 Mio. EUR angekündigt. Am 29. November 2019 veröffentlichte das Unternehmen eine Aufwertung des Konzernergebnisses vor Wertberichtigung und Steuern auf 2,6 bis 3,0 Mio. EUR. Grund für die Aufwertung war in erster Linie ein Mietvertrag mit einem positiven Einmaleffekt von 250 Tsd. EUR. Das Konzernergebnis vor Wertberichtigung und Steuern betrug 2,9 Mio. EUR. im Jahr 2019, weshalb das Ergebnis für das Jahr im Einklang mit den zuletzt angekündigten Erwartungen stehen. Zum Vergleich: Das Ergebnis für 2018 betrug 2,2 Mio. EUR.

Die Renditeanforderung auf dem deutschen Immobilienmarkt ist 2019 leicht zurückgegangen, so dass die deutschen Mietobjekte des Unternehmens eine schwache positive Wertentwicklung verzeichneten. Die schwedische Immobilie liegt in einer attraktiven Gegend und mit starken Mietern aus dem öffentlichen Sektor. Das Interesse der Anleger war beträchtlich, was zu einer höheren Bewertung als in 2018 geführt hat.

Es wird erwartet, dass sich die deutsche und schwedische Wirtschaft auf Grund des Coronavirus/covid-19 negativ entwickeln wird. Wir können den daraus resultierenden Gesamteffekt auf den Cashflow, das wirtschaftliche Ergebnisse oder den Wert der Immobilien derzeit nicht beurteilen.

### Die Entwicklung der Mieteinnahmen im Jahr 2019

Die folgende Spezifikation ist eine Momentaufnahme des Mietniveaus Ende 2018 bzw. Ende 2019 und daher nicht direkt mit den realisierten Mieteinnahmen des Jahres in der Gewinn- und Verlustrechnung vergleichbar.

Adresse	Bundesland	Fläche	Ultimo 2018	Ultimo 2019	Änderung i %
			Miete + NK - euro	Miete + NK - euro	
Aachen, Grosskölustrasse 20-28	Nordrhein-Westfalen	3.934	536.464	512.846	-4,4%
Braunschweig, Bohlweg 18	Niedersachsen	1.321	71.314	71.425	0,2%
Braunschweig - Münzstrasse 12	Niedersachsen	1.231	365.899	370.914	1,4%
Essen, Limbeckerstrasse 42	Nordrhein-Westfalen	774	209.760	213.389	1,7%
Essen, Limbeckerstrasse 47-49	Nordrhein-Westfalen	1.272	397.820	397.820	0,0%
Frankfurt am Main, Schillerstrasse 4	Hessen	1.946	821.646	834.852	1,6%
Gütersloh, Berlinerstrasse 36-38	Nordrhein-Westfalen	1.622	260.092	246.842	-5,1%
Hamburg, Wandsbeker Königstrasse 2	Hamburg	1.780	573.813	549.478	-4,2%
Kassel, Obere Königstrasse 37 a	Hessen	2.871	692.168	688.614	-0,5%
Koblenz - Löhrrstrasse 73	Rheinland-Pfalz	1.998	537.568	523.353	-2,6%
Leverkusen, Wiesdorfer Platz 39	Nordrhein-Westfalen	380	81.773	90.000	10,1%
Pforzheim, Westliche Karl-Friedrich-Strasse 32+34	Baden-Württemberg	1.736	332.146	284.119	-14,5%
Rosenheim - Münchenerstrasse 20	Bayern	1.794	694.850	627.969	-9,6%
<b>Gesamt</b>		<b>22.658</b>	<b>5.575.314</b>	<b>5.411.621</b>	<b>-2,9%</b>

  

Adresse	Kommune	Fläche	Ultimo 2018	Ultimo 2019	Änderung i %
			Miete + NK - euro	Miete + NK - euro	
Botkyrka, Klöveren 14	Botkyrka kommune	3.060	738.841	746.718	1,1%
<b>Gesamt</b>		<b>3.060</b>	<b>738.841</b>	<b>746.718</b>	<b>1,1%</b>

Die Vermietungsaktivitäten in den deutschen Immobilien des Konzerns waren zufriedenstellend. Die Mieteinnahmen Ende 2019 sind um 2,9% niedriger als zum Ende des Jahres 2018. Im Jahr 2019 gab es positive Mietanpassungen bei 5 der 13 Immobilien des Konzerns, negative bei 7 Immobilien und unverändert bei einer Immobilie. Die schwedische Immobilie verzeichnete aufgrund der Indexierung ein steigendes Mietniveau.

Im Oktober 2017 wurde die Mietfläche in Braunschweig Bohlweg 18 mit einer Laufzeit von 10 Jahren an eine Restaurantkette vermietet. Der Mieter zahlte die Miete bis einschließlich Juni 2018, kam dann aber seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nach und wurde daher gekündigt. Ende 2019 haben die Parteien einen Vergleich geschlossen, der einen positiven einmaligen Ergebniseffekt von 250 Tsd. EUR hatte. Die Mietfläche wurde Ende 2019 wieder vermietet und wird ab Mai 2020 Mieteinnahmen erhalten, da ein 10-

Jahres-Mietvertrag mit einem Restaurant unterzeichnet wurde. Dem neuen Mieter wurde in den ersten Jahren eine Staffelung der Miete gewährt, weshalb die Mieter erst ab dem 1. Januar 2022 die volle Miete zahlen.

### **Die Wertentwicklung des Immobilienportfolios**

Im Rahmen des Jahresabschlusses hat das Management wie in den Vorjahren von einer auf Geschäftsimmobilien spezialisierten deutschen Immobilienkette eine Bewertung der deutschen Immobilien des Unternehmens erhalten. Die Bewertung beläuft sich auf 111,3 Mio. EUR. Diese ist in der Einschätzung des Verwaltungsrates und der Direktion zur Entwicklung des Marktpreises der deutschen Immobilien des Konzerns enthalten. Der deutsche Mietobjektmarkt war 2019 von einem schwachen Nachfragerückgang und sinkenden Mietpreisen bei der Weitervermietung von Ladenmietflächen geprägt. Vor diesem Hintergrund haben der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung den Wert des deutschen Portfolios auf 109,5 Mio. EUR eingeschätzt. vgl. Note 3 im Geschäftsbericht.

Die Bewertung der schwedischen Immobilie basiert auf Korrespondenz mit interessierten Immobilieninvestoren, Marktkenntnissen und 2 Maklerbewertungen aus Anfang 2018. Der schwedische Immobilienmarkt hat sich seit 2018 positiv entwickelt. Die Immobilie ist per 31. Dezember 2019 mit 7,6 Mio. EUR berechnet.

Der Verwaltungsrat und die Beurteilung der Direktion basieren ebenfalls auf Erfahrungen aus anderen Käufen und Verkäufen von Immobilien.

Nach Einschätzung des Managements entspricht die obige Bewertung dem Tageswert zum 31. Dezember 2019. Auf Grund von Covid-19 hat das Management die Notwendigkeit erkannt, am 23. März 2020 eine Börsenmitteilung herauszugeben, in der erhebliche Unsicherheiten erläutert werden, die sich negativ auf die Bewertung der Immobilien des Konzerns auswirken könnten.

### **Der Aktienkurs**

German High Street Properties A / S ist an der Kopenhagener Börse Nasdaq Copenhagen notiert. Die Aktie wurde am 20. September 2007 zum Preis von 100 angeboten. Der Schlusskurs betrug am 31. Dezember 2018 DKK 122 und am 31. Dezember 2019 DKK 145, was einer Steigerung von 18,9% entspricht.

### **Investitionen und Dividenden**

Die Weitervermietung der verbleibenden leer stehenden Mietflächen erfordert in der Regel teilweise Renovierungsarbeiten, und es werden bis 2020 Instandhaltungskosten auf einem etwas höheren Niveau als 2019 erwartet. Im Zusammenhang mit Mieterwechsel wird es in einigen Immobilien einen großen Investitionsbedarf geben. Es ist weiterhin wichtig, dass das Unternehmen über Liquiditätsbereitschaft verfügt, da eine Reihe von Mietflächen des Konzerns weiter instand gehalten, renoviert und neu vermietet werden müssen. Daher empfiehlt der Verwaltungsrat der Hauptversammlung, dass das Unternehmen für das Geschäftsjahr 2019 keine Dividenden ausschüttet.

### **Kauf eigener Aktien**

Im Zusammenhang mit der Hauptversammlung am 30. April 2019 wurde beschlossen, den Verwaltungsrat zu ermächtigen, der Gesellschaft den Kauf eigener Aktien zu einem Nennwert von insgesamt 20% des

Grundkapitals der Gesellschaft zu gestatten. Diese Ermächtigung gilt bis zum 30. April 2024, und der Kaufpreis darf nicht mehr als 10% vom zum Zeitpunkt des Erwerbs notierten Marktpreis für die Aktien abweichen.

Das Unternehmen hat im Jahr 2019 keine eigenen Aktien gekauft. Ende 2019 besaß das Unternehmen insgesamt 100.000 eigene Aktien entsprechend 3,2% des Aktienkapitals.

### **Erwartungen für 2020**

Das Management geht davon aus, dass sich die durch Covid-19 verursachte Wirtschaftskrise negativ auf den Gewinn des Unternehmens für 2020 auswirken wird. Es ist zu erwarten, dass einige Mieter keine Miete zahlen können, dass Mietzahlungen verschoben werden oder reduziert werden müssen, dass sich die Mietsituation verschlechtert, dass eine Reihe von Mietern insolvent werden und sich die Zins- und Kapitalmarktbedingungen verschlechtern. Gleichzeitig erwartet das Management eine anhaltende Wirtschaftskrise, die sich negativ auf das Mietniveau auswirkt.

Für die schwedische Immobilie wird für 2020 kein wesentlicher negativer Ergebniseffekt erwartet, da sich hauptsächlich öffentliche Mieter in der Immobilie befinden.

Das Management geht davon aus, dass das Ergebnis des ersten Quartals 2020 von der Covid-19-Krise nicht wesentlich beeinflusst wird, aber die insgesamt negativen Auswirkungen auf das Ergebnis im Jahr 2020 und damit das Gesamtjahresergebnis derzeit vom Management nicht beurteilt werden können.

Angesichts der erheblichen Unsicherheiten, die sich jetzt auf den Immobilienmarkt auswirken, kann das Management den Gesamtwert der Immobilien des Unternehmens zum heutigen Tag nicht beurteilen. Es wird sich heute jedoch nur die Unsicherheit über die künftige Ertragssituation, die Auswirkungen auf das Mietniveau, die Forderung der Immobilieninvestoren nach einer erhöhten Risikoprämie und die Dauer der Krise negativ auf den Gesamtwert der Immobilien auswirken.

Weiterhin wird auf die Börsenmitteilung Nr. 204 vom 23. März 2020 verwiesen.

### **Financial Reporting Prozess**

Um eine hohe Qualität der Finanzberichterstattung des Konzerns sicherzustellen, hat das Management eine Reihe von Verfahren und Richtlinien für die Finanzberichterstattung und die internen Kontrollen verabschiedet, die von den Tochterunternehmen in ihrer Berichterstattung befolgt werden müssen, darunter:

- Vierteljährliche Nachverfolgung der erreichten Ziele und des Ergebnisses auf Konzernniveau
- Zusammengefasste Schätzungen für Gewinn, Bilanz und Cashflow sowie Kennzahlen auf Konzernniveau
- Kontinuierliche Weiterverfolgung von Projekten, einschließlich Risikomanagement und Bilanzierung
- Jahresabschlussanweisungen
- Reporting-anweisungen

### **Kontrollwechsel**

Darlehensverträge und andere Vereinbarungen ändern sich nicht aufgrund von change of control.

# **Erklärung zur sozialen Verantwortung der Unternehmen**

## **Geschäftsmodell**

Die 2007 gegründete German High Street Properties A / S (GHSP) investierte zunächst in Mietobjekte in deutschen Großstädten. Die Immobilien, die hauptsächlich Ladengeschäfte im Erdgeschoss und Büro- oder Wohngebäude in anderen Etagen haben, wurden im Zeitraum 2007-2008 erworben. Ende 2018 erwarb das Unternehmen eine Immobilie von rd. 30 km südlich von Stockholm. Das Immobilienportfolio besteht danach aus 13 deutschen und 1 schwedischen gut gelegenen Immobilien.

GHSP wird vom Kartago-Konzern verwaltet, der sich zusammen mit dem Verwaltungsrat auf Folgendes konzentriert:

- Optimierung des laufenden Betriebs durch Mieterhöhungen und Reduzierung des Leerstandes
- die langfristige Wertschöpfung
- aktuelle Mieter zu behalten
- die nicht vermieteten Räumlichkeiten vermietungsreif zu machen
- die Finanzierung des Unternehmens kontinuierlich zu optimieren
- Immobilien zu kaufen, die einen attraktiven Cashflow schaffen
- Optimierung der sonstigen Kosten des Konzerns

GHSP ist ein sozial vorteilhaftes Unternehmen, das dazu beiträgt, Geschäfte, Büros und Wohnungen für normale Unternehmen und Menschen in den größeren deutschen Städten, sowie den öffentlichen Dienst auf dem schwedischen Grundstück zu sichern. Die GHSP will dazu beitragen, die Immobilienmasse in den betroffenen Städten zu verbessern. Die Entwicklung und Renovierung der Immobilien trägt zur Sicherung der Beschäftigung in der Bauindustrie bei.

## **Richtlinien, Aktivitäten und Ergebnisse**

### **Umwelt- und Klimaauswirkungen**

Im Zusammenhang mit der Renovierung von Immobilien hat GHSP eine Umwelt- und Klimapolitik festgelegt, die darauf abzielt, alle geltenden Bauvorschriften einzuhalten und den Energie- und Ressourcenverbrauch zu senken, sofern dies ansonsten wirtschaftlich vorteilhaft ist. Im Jahr 2019 gab GHSP 0,4 x Mio. EUR für die Instandhaltung und Modernisierung der bestehenden Immobilien aus. Einige dieser

Renovierungsarbeiten wirken sich positiv auf Klima und Umwelt aus. Nach Ansicht des Managements ist GHSP keinen besonderen Klima- und Umweltrisiken ausgesetzt.

### **Soziale Bedingungen, Mitarbeiterbeziehungen und Menschenrechte**

GHSP hat nur wenige Mitarbeiter, wobei fast alle Aufgaben an Subunternehmer und Partner ausgelagert werden. Die GHSP hat daher keine tatsächliche Politik für das Gebiet erarbeitet. Ebenso werden keine besonderen Risiken eingeschätzt. Nach Ansicht der GHSP ist das Risiko erheblicher Verletzungen der Menschenrechte und des Arbeitsumfelds im Zusammenhang mit großen Bauprojekten am größten. Die GHSP zielt darauf ab, eine Arbeitspolitik für große Bauprojekte zu formulieren, nach der die Auftragnehmer die geltenden Rechtsvorschriften zur Bekämpfung der nicht angemeldeten Erwerbstätigkeit und der sozialen Sicherheit der Arbeitnehmer sowie die Vorschriften zum Arbeitsumfeld einhalten müssen. Die Auftragnehmer müssen auch verpflichtet sein, sicherzustellen, dass auch alle Subunternehmer diese Regeln einhalten.

### **Anti-Korruption**

Die GHSP verfolgt eine Politik gegen Korruption. Der Immobilien- und Unternehmensverwalter oder seine Geschäftspartner dürfen keine ungewöhnlichen Geschenke von Anbietern entgegennehmen. Auch zu kleineren Anlässen dürfen keine Geschenke vergeben werden.

Es besteht das Risiko, dass Subunternehmer an Korruption / Bestechung von z. Behörden teilnehmen, indem sie diese aus "eigener" Tasche bezahlen. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die lokalen Immobilienverwalter in Deutschland Geld von Subunternehmern in Form einer Rückgabekommission erhalten. Bei Ausschreibungen besteht auch die Gefahr der Kartellbildung. Im Zusammenhang mit der laufenden Kontrolle des Managers über lokale Immobilienverwalter in Deutschland liegt der Schwerpunkt darauf, dass GHSP Rechnungen nur gemäß den normalen Belegen mit dokumentierten Ausgaben bezahlt und die Preise zu den üblichen Kosten bewertet werden. Im Jahr 2019 wurde keine Korruption festgestellt.

### **Ziele und Richtlinien für das unterrepräsentierte Geschlecht gemäß Abschnitt 99b des Jahresabschlussgesetzes**

In der Muttergesellschaft hat sich der Verwaltungsrat zum Ziel gesetzt, bis 2020 mindestens 25% weibliche Mitglieder im Verwaltungsrat zu haben. Ziel des Verwaltungsrats ist es, eine vielfältige Zusammensetzung des Managements und Chancengleichheit für beide Geschlechter sicherzustellen. Im Vergleich zu 2017, als die Zielgröße für den Anteil weiblicher Mitglieder festgelegt wurde, hat sich die Zusammensetzung des Verwaltungsrates geändert, sodass 25% der Mitglieder des Verwaltungsrates jetzt Frauen sind.

Die Zusammensetzung des Verwaltungsrats ist so festgelegt, dass sich das Unternehmen unter Berücksichtigung allgemeiner und spezifischer rechtlicher Anforderungen und Empfehlungen für eine gute Unternehmensführung stabil und zufriedenstellend entwickeln kann. Der Aufsichtsrat beurteilt mindestens einmal jährlich den Stand der Ziele. Der Verwaltungsrat wird bei bevorstehenden Hauptversammlungen nach Möglichkeit geeignete Kandidatinnen empfehlen, um das Ziel zu erreichen. German High Street Properties A / S hatte in 2019 weniger als 50 Mitarbeiter und ist daher nicht verpflichtet, eine Richtlinie zur Erhöhung des unterrepräsentierten Geschlechts in anderen Managementteams einzuhalten und darüber Bericht zu erstatten.

## Informationen an die Aktionäre

### Aktieinformation

Nach dem Beschluss der Hauptversammlung vom 30. April 2015 reduzierte die German High Street Properties A / S das Aktienkapital auf nominal 31.453.830 DKK, verteilt auf 3.455.383 Aktien. Die Aktien sind auf ca. 200 Aktionäre verteilt.

Nach der Zusammenlegung von A- und B-Aktien im Jahr 2018 verfügt das Unternehmen nur über eine Aktienklasse. Alle Aktien des Unternehmens sind an der Börse in Kopenhagen Nasdaq Copenhagen unter dem Kurznamen GERHS und dem Fondscode DK0060093524 notiert.

### Dividendenpolitik

Es ist die Politik des Unternehmens, Dividenden gemäß den Regeln des Gesellschaftsrechts und unter gebührender Berücksichtigung der Aufrechterhaltung einer angemessenen Liquiditätsreserve zu zahlen. Dividendenzahlungen müssen auch unter Berücksichtigung der Finanzlage des Konzerns ordnungsgemäß erfolgen können.

Der Liquiditätsbestand des Unternehmens belief sich zum 31. Dezember 2019 auf 4,3 Mio. EUR und die Eigenkapitalquote auf 54,6%. Der Verwaltungsrat empfiehlt, dass die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2019 keine Dividenden ausschüttet.

### Zwischenabschluss

German High Street Properties A / S veröffentlicht Halbjahres- und Quartalsberichte für Q1 und Q3.

### Hauptversammlung

Die Hauptversammlung findet am 30. April 2020 statt.

## Eigentumsverhältnisse und verbundene Parteien

Gemäß § 55 des Gesellschaftsrecht haben folgende Aktionäre angegeben, am Ende des Rechnungszeitraums mehr als 5% des Grundkapitals zu besitzen:

	Sitz	Aktienkapital
<b>Kartago Property ApS</b>	Gentofte	>38,60%
<b>Kartago ApS</b>	Gentofte	>11,60%
<b>Sparekassen Vendsyssel</b>	Hjørring	>14,73%
<b>Olav W. Hansen A/S m.f.</b>	Horsens	>11,99%
<b>OTK Holding</b>	Hjørring	>6,04%

## Eigene Aktien

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

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

Zu den verbundenen Parteien der Gruppe gehören auch der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung der Muttergesellschaft sowie die nahe Familie dieser Personen. Zu den verbundenen Parteien zählen auch Unternehmen, in denen der vorgenannte Personenkreis die Kontrolle oder erheblichen Einfluss hat

Neben den oben genannten Beteiligungen, die von Alexander und Kristoffer Thygesen kontrolliert werden, halten der Verwaltungsrat, die Geschäftsleitung sowie Unternehmen, auf die diese Personengruppe einen beherrschenden Einfluss ausübt, insgesamt 1.675 Aktien.

## Investor Relations

Auf der Website des Unternehmens <http://www.germanhighstreet.dk/news> werden Börsenmitteilungen, Jahresberichte usw. veröffentlicht.

---

### Finanzkalender für das Geschäftsjahr 2020

18. März 2020	Späteste rechtzeitige Einreichung von Vorschlägen zur Abstimmung auf der Hauptversammlung der Gesellschaft.
31. März 2020	Jahresabschluss 2019
31. März 2020	Voraussichtlicher Termin für die Einberufung der Hauptversammlung.
30. April 2020	Ordentliche Hauptversammlung.
29. Mai 2020	Zwischenabschluss 1. Januar til 31. März 2020
31. August 2020	Halbjahresabschluss 1. Januar til 30. Juni 2020
30. November 2020	Zwischenabschluss 1. Januar til 30. September 2020

## Börsenmitteilungen im Jahr 2019

### Börsenmitteilungen

7. März 2019	Anpassung des Ergebnisses vor Wertberichtigungen und Steuern sowie Änderung der Bewertung von Immobilien
29. März 2019	Jahresabschluss 2018
29. März 2019	Einladung zur ordentlichen Hauptversammlung
30. April 2019	Protokoll Hauptversammlung
29. Maj 2019	Zwischenabschluss 1. Januar til 31. März 2019
10. Juli 2019	Einladung zur ausserordentlichen Hauptversammlung
2. August 2019	Protokoll ausserordentliche Hauptversammlung
30. August 2019	Halbjahresabschluss 1. Januar til 30. Juni 2019
29. November 2019	Zwischenabschluss 1. Januar til 30. September 2019
17. Dezember 2019	Finanzkalender 2020

## Vorstand und Management

### **Verwaltungsrat und Geschäftsleitung**

Die Geschäftsführung der German High Street Properties A/S besteht aus einem vierköpfigen Verwaltungsrat und der Direktion mit einem Mitglied, das den täglichen Betrieb abwickelt. Der Verwaltungsrat wurde auf der Hauptversammlung am 30. April 2019 und der außerordentlichen Hauptversammlung am 2. August 2019.

### **Verwalter**

Der Verwalter des Unternehmens ist Kartago, die die Verwaltungsaufgaben des Unternehmens unter anderem in Bezug auf Investoren, Hauptversammlungen, Kreditgeber, die Börse, Behörden, Berater, Register usw. wahrnimmt. Als Zahlung für Dienstleistungen an Kartago im Rahmen des Verwaltungsvertrags zahlt das Unternehmen eine laufende vierteljährliche Gebühr von 0,16% des Buchwerts der Immobilie. Darüber hinaus erhält die Direktion des Unternehmens eine jährliche Gebühr von 100.000 EUR. Kartago wird separat durch Refinanzierung und Kauf/Verkauf von Immobilien bezahlt.

Das Unternehmen verfügt über einen Buchhaltungsleiter, der die Liquiditätsallokation, Buchhaltung, Finanzberichterstattung, Budgetierung, Kostenkontrolle usw. des Unternehmens übernimmt. Darüber hinaus verfügt das Unternehmen über einen Asset Manager, der die operative Optimierung der deutschen Immobilien übernimmt.

### **Corporate Governance**

Der Verwaltungsrat der German High Street Properties A/S sieht es als seine wichtigste Aufgabe an, die langfristigen Interessen des Unternehmens und damit auch der Aktionäre zu wahren. Die Richtlinien für die Gesamtleitung des Unternehmens sind in der Satzung, den Zielen und der Strategie des Unternehmens beschrieben und basieren auf einer Wertebasis, die auf allgemein anerkannten Grundsätzen guter Unternehmensführung basiert.

Nasdaq Copenhagen hat Empfehlungen zur guten Unternehmensführung festgelegt. Der Verwaltungsrat von German High Street Properties A/S bewertet jährlich die Regeln, Richtlinien und Praktiken des Unternehmens in Bezug auf die Empfehlungen zur guten Unternehmensführung von Nasdaq Copenhagen. Nach Ansicht des Verwaltungsrates folgt das Unternehmen im Wesentlichen den Empfehlungen, der Verwaltungsrat ist jedoch der Ansicht, dass dies unternehmensspezifisch ist - Unter keinen Umständen ist es völlig unangemessen oder irrelevant, bestimmten Empfehlungen zu folgen.

Auf der Website des Unternehmens finden Sie eine Erläuterung der Gründe dafür, vgl.

<http://www.germanhighstreet.dk/wp-content/uploads/Corporate-Governance-2019.pdf>

## Direktion:

Michael Hansen, Direktor, geboren am 3. Januar 1962

Ausbildung	HD R und staatsautorisierter Immobilienmakler
Stellung	Verwaltungschef bei Kartago
Vorsitzender des Verwaltungsrates	Ejendomsselskabet Kartago ApS, K/S Linköping III, K/S Svedengatan- Linköping.
Mitglied des Verwaltungsrats in folgenden Gesellschaften	Kartago Property ApS, Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S, Kartago Development ApS, Kartago Global II ApS, Drot ApS, Marsk ApS, Kartago Botkyrka Holding AB, Administrationsselskabet Gambit ApS und Tochtergesellschaften der GHSP A/S.
Direktor in folgenden Gesellschaften	Kartago af 20.12.2018 ApS, Kartago Capital A/S, Ejendomsselskabet Industribuen 7 ApS, Ejendomsselskabet af 19.10.2004 ApS, Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S, Kartago Global II ApS, Komplementarselskabet Charlottenlund Centrum ApS, Kartago Property ApS, Holdingselskabet Frederiksborggade 22 ApS, Komplementarselskabet Linköping III ApS, Utvecklingsbolaget Svågertorp AB und Tochtergesellschaften der GHSP A/S
Anzahl Aktien	200 Stück
Unabhängigkeit	Michael Hansen gilt aufgrund seiner Anstellung beim Verwalter des Unternehmens, der dem Hauptaktionär des Unternehmens gehört und von diesem betrieben wird, nicht als unabhängig.

## Verwaltungsrat:

Hans Thygesen, Verwaltungsratsvorsitzender,  
geboren am 18. Mai 1950

Ausbildung	Cand. jur. og cand. polit.
Stellung	Group CEO i IM15 Invest AG
Verwaltungsratsvorsitzender in folgenden Gesellschaften neben der German High Street Properties A/S	Administrationsselskabet Gambit ApS, Kartago Capital A/S, Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S und Ejendomsselskabet Industribuen 7 ApS
Verwaltungsratsmitglied in folgenden Gesellschaften	Kartago af 20.12.2018 ApS, Kartago Development ApS, Kartago Botkyrka Holding AB, K/S Linköping III, K/S Svedengatan-Linköping und Tochtergesellschaften der GHSP A/S
Direktor in folgenden Gesellschaften	Keine
In den Verwaltungsrat eingetreten	05. Oktober 2015
Anzahl Aktien	0
Unabhängigkeit	Hans Thygesen gilt nicht als unabhängig, da er eng mit den kontrollierenden Aktionären von GHSP A/S verbunden ist

Jutta Steinert, geboren am 4. April 1964

Ausbildung	Master Business Administration and Consulting
Stellung	Projekt Manager Deutsche Bank AG
Verwaltungsratsvorsitzende in folgenden Gesellschaften	Keine
Verwaltungsratsmitglied in folgenden Gesellschaften neben German High Street Properties A/S	Keine
Direktor in folgenden Gesellschaften	Keine
In den Verwaltungsrat eingetreten	2. August 2019
Anzahl Aktien	0
Unabhängigkeit	Jutta Steinert ist unabhängig.

Peter Marner Åge Jacobsen, geboren am 24. September 1962

Ausbildung	Cand. Oecon og MBA
Stellung	Konsulent
Verwaltungsratsvorsitzender in folgenden Gesellschaften	Keine
Verwaltungsratsmitglied in folgenden Gesellschaften neben German High Street Properties A/S	Keine
Direktor in folgenden Gesellschaften	EYSTNES Sp/f
In den Verwaltungsrat eingetreten	27. Maj 2011
Anzahl Aktien	1.475 Stück
Unabhängigkeit	Peter Marner Åge Jacobsen ist unabhängig.

Walther Thygesen, geboren am 18. Mai 1950

Ausbildung	Zivilingenieur und MBA
Stellung	Verwaltungsratsmitglied
Verwaltungsratsvorsitzender in folgenden Gesellschaften	Sonion Holding A/S, Sonion InvestCo A/S, Marsk ApS, Drot ApS, Kartago Development ApS und Royal Unibrew A/S
Verwaltungsratsmitglied in folgenden Gesellschaften neben German High Street Properties A/S	K/S Køge und Kartago Property ApS
Direktor in folgenden Gesellschaften	Ejendomsselskabet af 18/5 1985 ApS, Komplementarselskabet Køge ApS und Kartago Property ApS
In den Verwaltungsrat eingetreten	30. April 2015
Anzahl Aktien	0
Unabhängigkeit	Walther Thygesen ist nicht unabhängig, da er eng mit den kontrollierenden Aktionären von GHSP A/S verbunden ist.

Jedes Mitglied im Verwaltungsrat steht jährlich auf der Hauptversammlung des Unternehmens zur Wahl.

Der Verwaltungsrat wird von der Hauptversammlung gewählt. Der Verwaltungsrat legt die Ziele, Vorgaben und Strategien des Unternehmens fest und trifft Entscheidungen in Angelegenheiten von großer Bedeutung oder ungewöhnlicher Natur.

## Vergütungsbericht

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft erhält ein festes Honorar und ist nicht in der anreizabhängigen Vergütung beteiligt.

Die Grundvergütung des Aufsichtsrats wird marktkonform festgelegt und spiegelt die Anforderungen der Aufsichtsratsmitglieder wieder.

Das Verwaltungsratshonorar beträgt jährlich 18.000 EUR pro Mitglied, mit Wirkung ab 30. April 2019. Der Vorsitzende erhält das Dreifache des Grundhonorars.

Honorar und Anstellung für den Vorstand werden mindestens einmal jährlich vom Verwaltungsrat auf Empfehlung des Vorsitzes festgelegt. Der Direktor ist keinem Anreizsystem angeschlossen. Michael Hansen erhielt 2019 100.000 EUR.

Der Arbeitsvertrag von Michael Hansen richtet sich nach dem Funktionärgesetz für Angestellte. Darüber hinaus haben keine Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung Anspruch auf eine Vergütung bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses.

Das Unternehmen ist der Ansicht, dass die Vergütung des Verwaltungsrates und des Executive Board die Strategie des Unternehmens unterstützt und den Interessen, bewährten Praktiken und Empfehlungen des Unternehmens zu guter Unternehmensführung entspricht.

### Jährliche Vergütung

T. EUR

	2019	2018
<b>Verwaltungsrat:</b>		
Hans Thygesen	54	54
Marnier Jacobsen	18	18
Kim Lautrup	10	18
Jutta Steinert	8	0
Walther Thygesen	18	18
Gesamt:	<u>108</u>	<u>108</u>
<b>Direktion:</b>		
Michael Hansen	100	100

## Entwicklung der Kennzahlen (Konzern)

EUR mio.	2019	2018	2017	2016	2015
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>					
Umsatzerlöse	6,5	5,8	5,6	6,1	6,1
Ergebnis vor Wertberichtigung und finanziellen Posten	3,8	3,1	2,8	3,5	3,8
Wertberichtigung von Anlageimmobilien	0,5	-0,6	9,7	7,9	4,0
Finanzielle Posten Netto	-0,9	-0,9	-1,1	-3,6	-2,4
Ergebnis vor Steuer	3,4	1,7	11,4	7,8	5,3
Ergebnis	2,8	1,4	9,4	6,6	4,5
<b>Bilanz</b>					
Anlageimmobilien	117,1	116,1	110,0	100,0	101,6
Investitionen zu Anschaffungskosten des Rechnungszeitraumes	0,0	6,7	0,3	0,5	0,1
Langfristige Aktiva	117,1	116,1	110,0	100,0	101,6
Bilanzsumme	122,0	118,6	114,0	113,0	104,2
Eigenkapital	66,6	63,8	62,5	52,7	43,6
Langfristige Verbindlichkeiten	51,5	47,9	48,8	3,6	56,9
<b>Kapitalfluss</b>					
Kapitalfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	-1,2	2,6	1,4	1,6	1,3
Kapitalfluss aus Investitionstätigkeit	0,0	-2,9	9,7	-0,5	-0,1
Kapitalfluss aus Finanztätigkeit	3,5	-1,4	-10,1	-0,6	-1,6
Kapitalflüsse gesamt	2,3	-1,7	1,0	0,5	-0,4
<b>Kennzahlen</b>					
Solidität,%	54,6	53,7	54,8	46,6	41,9
Loan to value %	40,4	37,5	40,6	50,3	56,6
Verzinsung des Eigenkapitals %	4,4	2,2	17,8	12,5	12,4
Rendite aus Anlageimmobilien %	4,3	3,9	3,8	4,6	4,7
Verzinsung des EK vor Wertberichtigung und Steuer %	4,6	3,6	3,2	-0,3	3,5
Zinsdeckungsgrad	4,2	3,6	2,5	1,0	1,6
Innerer Wert je Aktie, DKK	162,7	156,2	152,8	129,1	103,4
Innerer Wert je Aktie, EUR	21,8	20,9	20,5	17,3	13,9
Ertrag je Aktie EPS. DKK	6,9	3,4	22,8	16,0	11,1
Ertrag je Aktie EPS. EUR	0,9	0,5	3,1	2,1	1,5
Aktienkurs, DKK	145,0	122,0	144,0	117,0	78,5
Aktienkurs, EUR	19,5	16,4	19,3	15,7	10,5
Anzahl Mitarbeiter	2	2	2	2	3

## Finanzbericht

Das zwölfte Geschäftsjahr des Unternehmens umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019.

### GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

#### Umsatz

Im Jahr 2019 belief sich der Umsatz auf 6,5 Mio. EUR. gegenüber 5,8 Mio. EUR in 2018. Es hat nur einen geringfügigen Austausch des Mieterportfolio gegeben, der Umsatz wurde jedoch durch die Hinzufügung der schwedischen Immobilie positiv beeinflusst.

#### Ergebnis vor Wertberichtigung

Das Bruttoergebnis belief sich auf 5,0 Mio. EUR. nach Betriebskosten in Höhe von 1,5 Mio. EUR gegenüber einem Bruttoergebnis von 4,3 Mio. EUR nach Betriebskosten in Höhe von 1,6 Mio. EUR in 2018. Das Ergebnis vor Wertberichtigungen und finanziellen Posten belief sich auf 3,8 Mio. EUR. gegenüber 3,1 Mio. EUR im Jahr 2018.

#### Ergebnis vor finanziellen Posten

Das Ergebnis vor finanziellen Posten betrug 4,3 Mio. EUR. nach einer Wertberichtigung des Immobilienportfolios von 0,5 Mio. EUR. Im Jahr 2018 betrug das Ergebnis vor finanziellen Posten 2,5 Mio. EUR. nach einer Wertberichtigung des Immobilienportfolios von -0,6 Mio. EUR.

#### Ergebnis vor Steuern

Das Ergebnis vor Steuern betrug nach finanziellen Posten betrug netto -0,9 Mio. EUR., einem Gewinn von 3,4 Mio. EUR im Jahr 2019 gegenüber finanziellen Posten von netto -0,9 Mio. EUR. und einem Gewinn von 1,7 Mio. EUR. im Jahr 2018.

#### Ergebnis nach Steuern

Das Ergebnis nach Steuern im Jahr 2019 beläuft sich auf einen Gewinn in Höhe von 2,8 Mio. EUR. Gegenüber einem Ergebnis in Höhe von 1,4 Mio. EUR im Jahre 2018. Das Management betrachtet das Ergebnis unter Berücksichtigung der aktuellen wirtschaftlichen Bedingungen und Marktbedingungen in Deutschland und Schweden als zufriedenstellend.

## **BILANZ**

### **Aktiva**

Der Buchwert der Anlageimmobilien des Konzerns betrug 117,1 Mio. EUR. am 31. Dezember 2019 gegenüber 116,1 Mio. EUR. am 31. Dezember 2018. Es gab einen Anstieg von 0,0 Mio. EUR. Der Wert der deutschen Immobilien wurde um 0,1 Mio. EUR und der Wert der schwedischen Immobilien um 0,4 Mio. EUR neu bewertet.

Der Tageswert der deutschen Anlageimmobilien des Konzerns wurde zum 31. Dezember 2019 auf 109,5 Mio. EUR festgelegt. Der Wert der Anlageimmobilien ist festgelegt, basierend auf Bruttokapitalisierungsfaktoren zwischen 14 und 30, welches einen Durchschnitt von 22,10 ergibt.

Zum 31. Dezember 2018 wurden die deutschen Anlageimmobilien mit 109,45 Mio. EUR bewertet. Dies entspricht einem durchschnittlichen Bruttokapitalisierungsfaktor von 21,85.

Die schwedische Immobilie wurde per 31. Dezember 2019 mit 7,6 Mio. EUR. bewertet, entsprechend einer Renditeanforderung von 6,0%. (2018: 6,7 Mio. EUR). Das Management ist der Ansicht, dass dies dem Marktpreis entspricht. Die Bewertung basiert auf Marktkenntnissen und laufenden Anfragen von Interessenten.

Im Zusammenhang mit der Bewertung der Immobilien wird auch auf die am 23. März 2020 veröffentlichte Börsenmitteilung 204 verwiesen.

Die Summe der Aktiva beträgt danach insgesamt 122,0 Mio. EUR. gegenüber 118,6 Mio. EUR zu Beginn des Jahres.

### **Eigenkapital und Verbindlichkeiten**

Das Eigenkapital belief sich zum 31. Dezember 2019 auf 66,6 Mio. EUR, entsprechend einer Soliditätsquote von 54,6% gegenüber 63,8 Mio. EUR, entsprechend einer Soliditätsquote von 53,7% im Jahr 2018. Das Eigenkapital erhöhte sich im Laufe des Jahres mit einem Jahresüberschuss von 2,8 Mio. EUR abzüglich 0,2 Mio. EUR. des sonstigen Gesamtergebnisses sowie einer positiven Wechselkursanpassung von 0,2 Mio. EUR. Der Verwaltungsrat empfiehlt der Hauptversammlung, keine Dividende auszuschütten.

Die finanziellen Verbindlichkeiten beliefen sich auf 47,3 Mio. EUR. gegenüber 43,5 Mio. EUR zu Beginn des Jahres. Davon 1,6 Mio. EUR fällig im Jahr 2020.

## **KAPITALFLUSS**

Der Kapitalfluss aus laufender Geschäftstätigkeit belief sich im Berichtsjahr auf -1,2 Mio. EUR. gegenüber 2,6 Mio. EUR in 2018. Der Kapitalfluss aus Investitionstätigkeit belief sich auf 0,0 Mio. EUR. gegenüber -2,9 Mio. EUR in 2018. Der Kapitalfluss aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von 3,5 Mio. EUR bezieht sich auf die Rückzahlung der finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns und die Aufnahme eines Darlehens für die schwedische Immobilie.

## **NACHFOLGENDE EREIGNISSE**

Nach dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 sind der Ausbruch von Covid-19 und das Management schätz ein, dass die Maßnahmen der Regierungen in den meisten Teilen der Welt zur Abschwächung seiner Auswirkungen die Weltwirtschaft entscheidend beeinträchtigen werden..

Das Management betrachtet die Folgen von Covid-19 als ein Ereignis, das nach dem Bilanzstichtag (31. Dezember 2019) eingetreten ist, und stellt daher ein nicht aufsichtsrechtliches Ereignis für das Unternehmen dar. Dies bedeutet, dass die Bewertung der Anlageimmobilien des Unternehmens zum 31. Dezember 2019 auf Voraussetzungen basiert, die sich von den Voraussetzungen zum Zeitpunkt der Genehmigung des Geschäftsberichts unterscheiden.

Es ist zum Zeitpunkt der Genehmigung des Geschäftsberichtes noch nicht möglich, das Ausmaß und die Dauer der negativen Auswirkungen von Covid-19 auf die Erwartungen des Unternehmens an künftige Zahlungsströme einzuschätzen, oder eine Erörterung der Erwartungen für die Zukunft im Geschäftsbericht vorzunehmen.

Darüber hinaus hat das Unternehmen den Zinsswap im Jahr 2020 zurückgezahlt.

## **Management Statement**

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung haben heute den Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 für German High Street Properties A/S geprüft und genehmigt.

Der Jahresbericht wurde in Übereinstimmung mit den von der EU genehmigten internationalen Rechnungslegungsstandards und den zusätzlichen Anforderungen des dänischen Abschlussgesetzes erstellt.

Unserer Meinung nach geben der Konzernabschluss und der Jahresabschluss der Muttergesellschaft ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und der Finanzlage des Konzerns und der Aktivitäten des Unternehmens per 31. Dezember 2019, sowie dem Ergebnis der Aktivitäten und Kapitalflüsse des Konzerns und des Unternehmens für 2019.

Unserer Meinung nach enthält der Bericht des Managements eine zutreffende Darstellung der Entwicklung der Aktivitäten und der Finanzlage des Konzerns und des Unternehmens, des Jahresgewinns sowie der Finanzlage des Konzerns und des Unternehmens sowie eine Beschreibung der wichtigsten Risiken und Unsicherheiten, mit denen der Konzern und das Unternehmen konfrontiert sind.

Der Jahresbericht wird der Hauptversammlung zur Genehmigung empfohlen.

Charlottenlund, 31. März 2020

Direktion

Michael Hansen

Verwaltungsrat

Hans Thygesen

Vorsitzender

Peter Marner Åge Jacobsen

Stellvertretender Vorsitzender

Walther Thygesen

Jutta Steinert

