

GENERALFORSAMLING

GERMAN HIGH STREET PROPERTIES A/S

30. april 2018

Punkt 1.

Bestyrelsens beretning

2

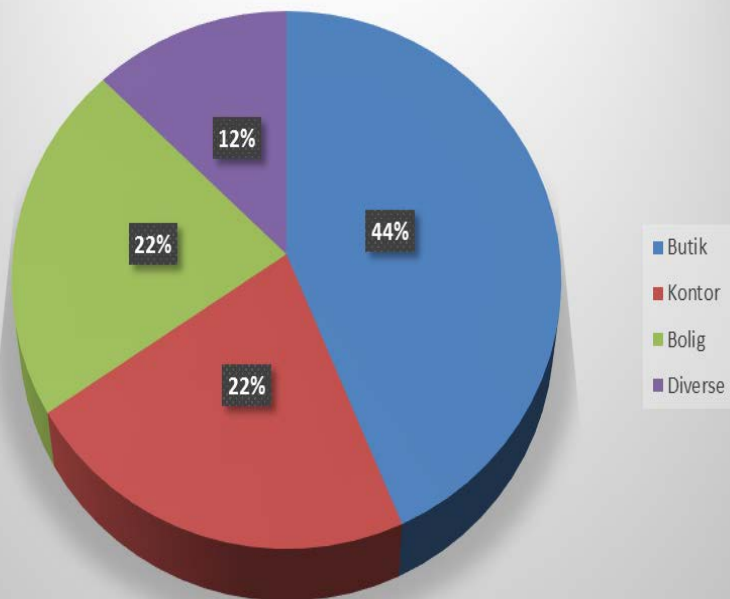
- ▣ Driften i 2017
- ▣ Forventninger til 2018



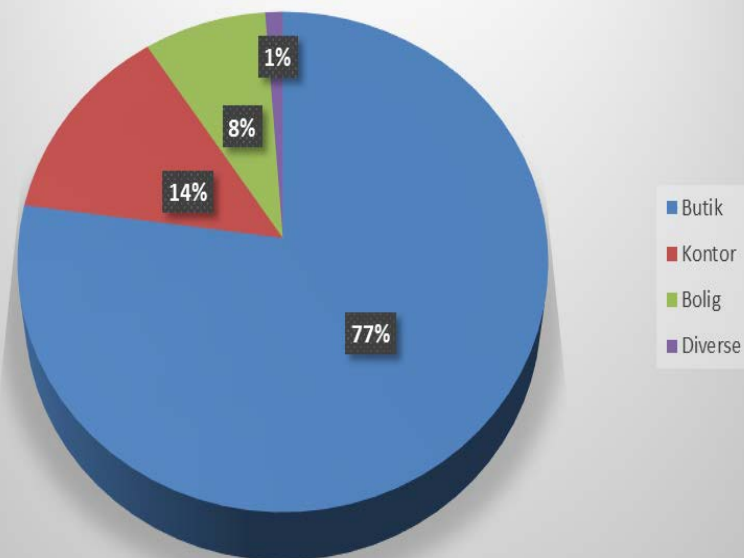
Huslejevfordelingen i porteføljen

3

Procentvis fordelingen af areal



Procentvis fordeling af indtægter



Huslejeudviklingen i 2017

4

By, adresse	Delstat	Areal kvm.	Ultimo 2016	Ultimo 2017	Ændring i %
			Husleje - euro	Husleje - euro	
Aachen, Grosskölustrasse 20-28	Nordrhein-Westfalen	3.934	476.535	494.463	3,8%
Braunschweig, Bohlweg 17-18	Niedersachsen	1.321	46.917	47.075	0,3%
Braunschweig - Münzstrasse 12	Niedersachsen	1.231	316.966	321.908	1,6%
Essen, Limbeckerstrasse 42	Nordrhein-Westfalen	774	197.760	197.760	0,0%
Essen, Limbeckerstrasse 47-49	Nordrhein-Westfalen	1.272	332.814	340.127	2,2%
Frankfurt am Main, Schillerstrasse 4	Hessen	1.946	688.398	720.380	4,6%
Gütersloh, Berlinerstrasse 36-38	Nordrhein-Westfalen	1.622	266.830	227.404	-14,8%
Hamborg, Wandsbeker Königstrasse 2	Hamborg	1.780	542.405	511.751	-5,7%
Kassel, Obere Königstrasse 37 a	Hessen	2.871	603.193	590.678	-2,1%
Koblenz - Löhrstrasse 73	Rheinland-Pfalz	1.998	478.519	486.091	1,6%
Leverkusen, Wiesdorfer Platz 39	Nordrhein-Westfalen	380	30.000	72.000	140,0%
Pforzheim, Westliche Karl-Friedrich-Strasse 32+34	Baden-Württemberg	1.736	284.838	291.447	2,3%
Rosenheim - Münchenerstrasse 20	Bayern	1.794	647.090	647.090	0,0%
Total		22.658	4.912.265	4.948.174	0,7%

Ovenstående specifikation er et øjebliksbillede af lejeniveauet henholdsvis ultimo 2016 og ultimo 2017 og er derfor ikke direkte sammenligneligt med årets realiserede lejeindtægter.

Værdiregulering af ejendomme

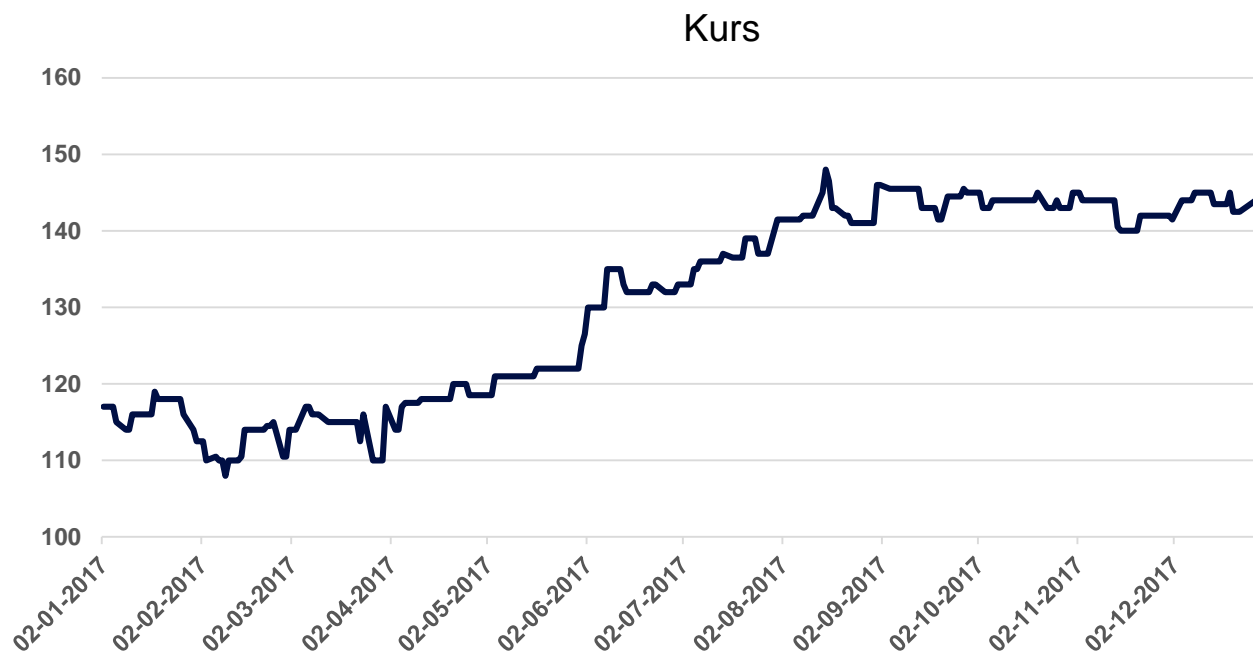
5

- Ejendomspriserne på det tyske marked har været præget af moderate stigninger i 2017. Strøgejendomme med førsteklasses beliggenhed i store byer har klaret sig bedst.
- Ledelsen har indhentet en desktop-markedsvurdering fra en tysk ejendomsmægler med speciale i strøgejendomme (Ralph Hagedorn GmbH & Co. KG):
 - Den gennemsnitlige bruttolejevaktor er steget fra 20,21 i 2016 til 21,63 i 2017.
- Samlet opskrivning i 2017 med EUR 9,7 mio.

Udvikling i aktiekursen

6

- Aktien er fra 1. januar til 31. december 2017 steget fra DKK 117 til DKK 144 svarende til 23%.



Bestyrelsens beretning

7

- ▣ Driften i 2017
- ▣ Forventninger til 2018

Forventninger til 2018



- Forventninger til 2018:
 - Resultat før værdireguleringer og skat forventes at være i intervallet EUR 1,8 – 2,1 mio. (EUR 1,7 mio. i 2017).
- Forklaringer:
 - Forventet husleje på ca. EUR 5,0 mio. (EUR 5,5 mio. i 2016, incl. ejendommen i Passau, der blev solgt 30/06-2017).
 - Finansieringsomkostninger forventes at falde fra EUR 1,1 mio. i 2017 til EUR 0,8 mio. i 2018.

Punkt 2.

Resultatopgørelse for 2017

9

	Koncernen		Moderselskabet	
EUR 1.000	2017	2016	2017	2016
Omsætning	5.102	5.528	567	549
Ejendommenes driftsomkostninger	-975	-955	0	0
Bruttoresultat	4.127	4.573	567	549
Personaleomkostninger	-292	-284	-292	-284
Administrationsomkostninger	-1.024	-766	-654	-472
Resultat før værdireguleringer	2.812	3.523	-379	-207
Tilbageførsel af nedskrivning af kapitalandele	0	0	9.630	6.723
Værdiregulering af investeringsejendomme	9.732	7.898	0	0
Nedskrivning af koncerngoodwill	0	0	0	0
Resultat før finansielle poster	12.544	11.421	9.251	6.516
Finansielle indtægter	0	0	0	0
Finansielle omkostninger	-1.108	-3.649	-19	-23
Resultat før skat	11.436	7.772	9.232	6.493
Skat af årets resultat	-2.060	-1.177	88	53
Årets resultat	9.376	6.595	9.320	6.546

Balance pr. 31. december 2017

Aktiver

10

	Koncernen		Moderselskabet	
EUR 1.000	2017	2016	2017	2016
Investeringsjendomme	110.000	100.000	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	64.939	55.848
Udskudt skatteaktiv	0	0	159	149
Langfristede aktiver i alt	110.000	100.000	65.098	54.997
Tilgodehavender fra udlejning	33	36	0	0
Ejendomme bestemt for salg	0	10.000	0	0
Selskabsskat	78	38	78	38
Andre tilgodehavender	192	236	68	51
Periodeafgrænsningsposter	0	0	0	0
Likvide beholdninger	3.706	2.731	31	39
Kortfristede aktiver i alt	4.009	13.041	177	128
Aktiver i alt	114.009	113.041	65.275	55.125

Balance pr. 31. december 2017

Passiver

11

	Koncernen		Moderselskabet	
	2017	2016	2017	2016
EUR 1.000				
Egenkapital i alt	62.518	52.681	62.376	52.595
Langfristede finansielle gældsforpligtelser	43.299	235	0	0
Udsudte skatteforpligtelser	5.521	3.298	0	0
Modtagne deposita	0	22	0	0
Langfristede forpligtelser	48.820	3.555	0	0
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser	1.380	55.104	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	369	549	0	0
Gæld hos tilknyttede virksomheder	0	0	2.753	2.382
Anden gæld	922	1.152	146	148
Kortfristede forpligtelser	2.671	56.805	2.899	2.530
Passiver i alt	114.009	113.041	65.275	55.125

Balance pr. 31. december 2017

Egenkapitalen

12

EUR 1.000	Egenkapital i alt
Egenkapital primo 2017	52.681
Dagsværdiregulering af rentesikringsaftaler efter skat	461
Årets resultat	9.376
Anskaffelse af egne aktier	0
Koncernens egenkapital ultimo 2017	62.518

For moderselskabets egenkapitalopgørelse henvises der til årsrapporten for 2017.

Pengestrømme og nøgletal for 2015, 2016 og 2017

13

Koncernen	2017	2016	2015
Pengestrømme	M. EUR	M. EUR	M. EUR
Pengestrømme fra drift	1,4	1,6	1,3
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	9,7	-0,5	-0,1
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-10,1	-0,6	-1,6
Pengestrømme i alt	1,0	0,5	-0,4
Nøgletal			
Soliditet, %	54,8	46,6	41,9
Loan to value, %	40,6	50,3	56,6
Forrentning af egenkapital, %	17,8	12,5	12,4
Afkast af ejendomsporteføljen, %	3,8	4,6	4,7
Forrentning af egenkapital før værdireguleringer og skat, %	3,2	-0,3	3,5
Rentedækningsgrad	2,5	1,0	1,6
Indre værdi pr. aktie, DKK	152,8	129,1	103,4
Indtjening pr. aktie, EPS, DKK	22,8	16,0	11,1
Aktiekurs, DKK	144,0	117,0	78,5
Antal medarbejdere, ultimo	2,0	2,0	2,5

Fremlæggelse af revideret årsrapport

14

- Meddelelse af decharge til bestyrelse og direktion.

Punkt 3.

Overskudsdisponering

15

- Udbytte udbetales i overensstemmelse med selskabslovens regler og under hensyntagen til fastholdelse af en tilfredsstillende likviditetsreserve. Udbyttebetalinger skal desuden kunne foregå forsvarligt under hensyntagen til koncernens økonomiske stilling.
- Selskabets likvide beholdninger udgør pr. 31/12-2017 EUR 3,7 mio., og soliditetsgraden er 54,8%.
- I lyset af behovet for renovering og genudlejning af en række af koncernens lejemål og investeringer indstiller bestyrelsen, at selskabet ikke udbetaler udbytte for regnskabsåret 2017.
- Beslutning om overskudsdisponering vedtages med simpel stemmeflerhed.

Punkt 4.

Valg af bestyrelsesmedlemmer

16

Der indstilles genvalg til bestyrelsen af:

- ▣ Hans Thygesen
- ▣ Kim Lautrup
- ▣ Peter Marner Åge Jacobsen
- ▣ Walther Thygesen

Punkt 5.

Valg af revisor

17

- Selskabets revisor er:
 - ▣ PricewaterhouseCoopers
 - ▣ Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

- Bestyrelsen indstiller PricewaterhouseCoopers til genvalg:
 - ▣ Forslaget vedtages med simpel stemmeflerhed.

Punkt 6. – 7. – 8.

- Ovennævnte punkter er ikke en del af nærværende præsentation men behandles separat under dagsorden.

TAK FOR DELTAGELSE

samt god ro og orden.