

GENERALFORSAMLING

GERMAN HIGH STREET
PROPERTIES A/S

29. april 2016

Dagsorden

2

- Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år.
- Fremlæggelse af revideret årsrapport og meddelelse af decharge for bestyrelse og direktion.
- Vedtagelse af fordeling af overskud eller underskud efter forslag fra bestyrelsen.
- Valg af revisor

Dagsorden

3

- Valg af bestyrelse
- Eventuelt

Dagsorden

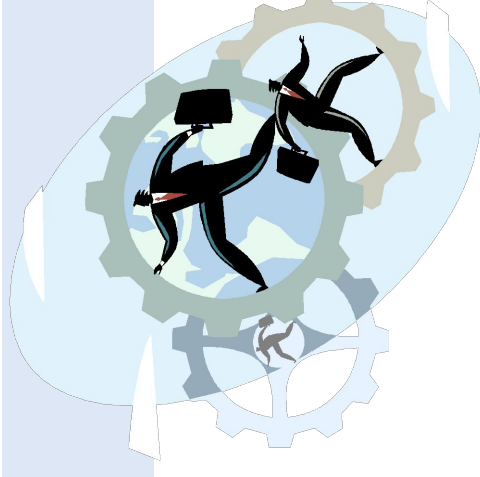
4

- Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år.
- Fremlæggelse af revideret årsrapport og meddelelse af decharge for bestyrelse og direktion.
- Vedtagelse af fordeling af overskud eller underskud efter forslag fra bestyrelsen.
- Valg af revisor
- Valg af bestyrelse
- Eventuelt

Bestyrelsens beretning

5

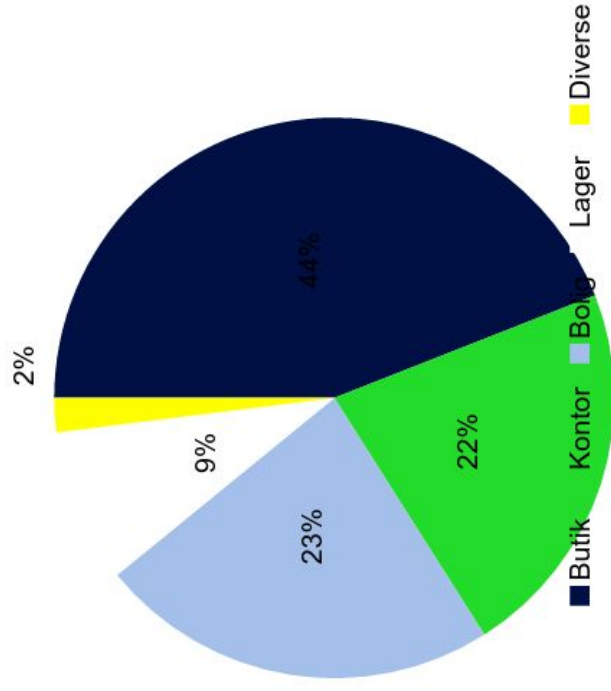
- Driften i 2015
- Forventninger til 2016



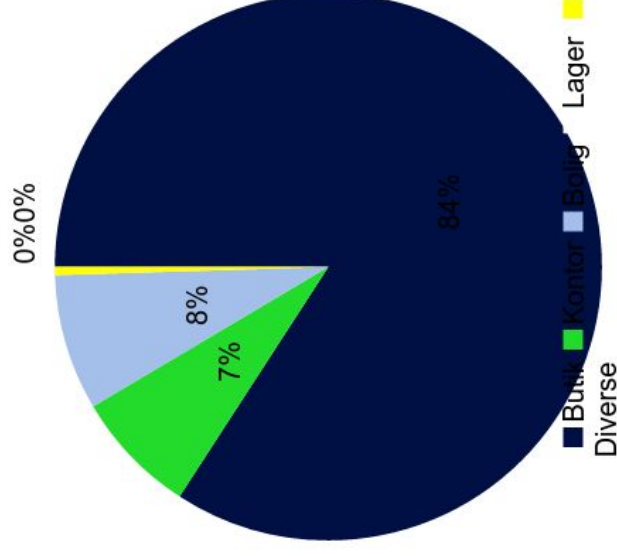
Huslejefordelingen i porteføljen

6

Procentvis fordeling af areal



Procentvis fordeling af indtægter



Huslejeudviklingen i 2015

By, adresse	Delstat	Primo 2015 Husleje - euro	Ultimo 2015 Husleje - euro.	Ændring i %
Aachen, Grosskölustrasse 20-28	Nordrhein-Westfalen	437.832	469.568	7,2%
Braunschweig, Bohlweg 17-18	Niedersachsen	237.917	237.924	0,0%
Braunschweig - Münzstrasse 12	Niedersachsen	316.047	316.103	0,0%
Essen, Limbeckerstrasse 42	Nordrhein-Westfalen	168.000	180.000	7,1%
Essen, Limbeckerstrasse 47-49	Nordrhein-Westfalen	332.124	332.814	0,2%
Frankfurt am Main, Schillerstrasse 4	Hessen	671.848	652.558	-2,9%
Gütersloh, Berlinerstrasse 36-38	Nordrhein-Westfalen	265.306	261.660	-1,4%
Hamburg, Wandsbeker Königstrasse 2	Hamburg	537.323	537.374	0,0%
Kassel, Obere Königstrasse 37 a	Hessen	597.825	603.889	1,0%
Koblenz - Löhrrstrasse 73	Rheinland-Pfalz	451.643	468.023	3,6%
Leverkusen, Wiesdorfer Platz 39	Nordrhein-Westfalen	161.520	24.000	-85,1%
Passau, Bahnhofstrasse 2	Bayern	475.443	478.852	0,7%
Pforzheim, Westliche Karl-Friedrich-Strasse 32+34	Baden-Württemberg	284.100	284.421	0,1%
Rosenheim - Münchenerstrasse 20	Bayern	632.032	632.157	0,0%
Total		5.568.960	5.479.344	-1,6%

Ovenstående specifikation er et øjebliksbillede af lejeniveauet henholdsvis primo og ultimo 2015, og er derfor ikke direkte sammenligneligt med årets realiserede lejeindtægter.

Værdiregulering af ejendomme

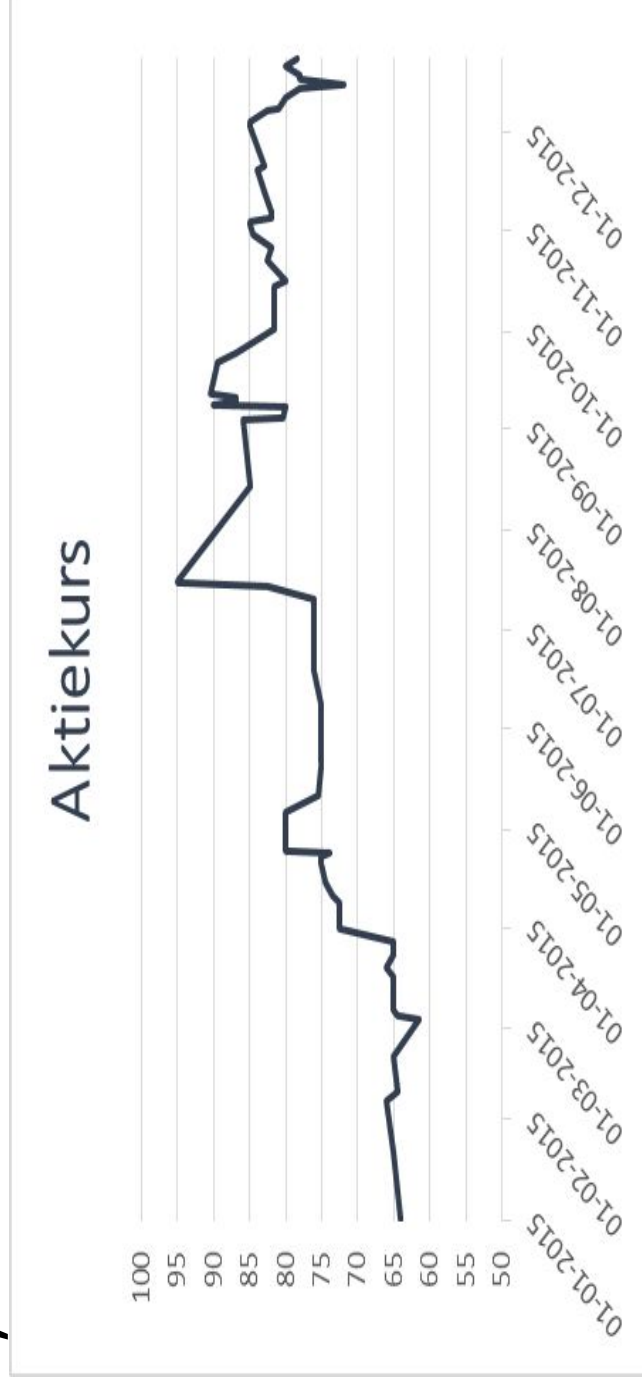
8

- Ejendomspriserne på det tyske marked har været præget af moderate stigninger i 2015. Strøgejeendomme med førsteklases beliggenhed i store byer klaret sig bedst.
- Ledelsen har indhentet desktop markedsvurdering fra førende tysk ejendomsmægler med speciale i strøgejeendomme (CityJung):
 - Den gennemsnitlige bruttolejefaktoren er ændret fra 17,60 i 2014 til 18,31 i 2015.
- Samlet opskrivning i 2015 med EUR 4,0 mio.

Udvikling i aktiekursen

9

- Aktien er i 2015 fra 1. januar til 31. december steget fra DKK 64 til DKK 78,5 svarende til 22,7%.



Bestyrelsens beretning

10

- Driften i 2015
- Forventninger til 2016



2016?

Forventninger til 2016

11

- Forventninger til 2016
 - Resultat før refinansieringsomkostninger, skat og værdireguleringer intervallet EUR 1,3 – 1,5 mio. (EUR 1,4 mio i 2015)
- Forklaringer
 - Forventet omsætning på ca. EUR 5,5 mio (EUR 5,5 mio i 2015)
 - Vedligeholdelsesbudgettet på ejendommene forventes at være på noget højere niveau i 2016 end i 2015.

Dagsorden

12

- Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år.
- Fremlæggelse af revideret årsrapport og meddelelse af decharge for bestyrelse og direktion.
- Vedtagelse af fordeling af overskud eller underskud efter forslag fra bestyrelsen.
- Valg af revisor
- Eventuelle forslag fra aktionærer og bestyrelse
- Valg af bestyrelse
- Eventuelt

Resultatopgørelse for 2015

	Koncernen		Moterselskabet	
	2015	2014	2015	2014
EUR 1.000				
Omsætning	5.524	5.548	522	518
Ejendommenes driftsomkostninger	-730	-747	0	0
Bruttoresultat	4.794	4.801	522	518
Personaleomkostninger	-299	-254	-299	-254
Administrationsomkostninger	-741	-943	-482	-661
Resultat før værdireguleringer	3.754	3.604	-259	-397
Tilbageførsel af nedskrivning af kapitalandele	0	0	2.666	2.784
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.975	1.468	0	0
Nedskrivning af koncerngoodwill	0	0	0	0
Resultat før finansielle poster	7.729	5.072	2.407	2.387
Finansielle indtægter	2	6	2	6
Finansielle omkostninger	-2.385	-2.412	-19	-29
Resultat før skat	5.346	2.666	2.390	2.364
Skat af årets resultat	-817	-419	70	90
Årets resultat	4.529	2.247	2.460	2.454

Balance pr. 31. december 2015

Aktiver

14

	Koncernen		Moterselskabet	
	2015	2014	2015	2014
EUR 1.000				
Investeringsjendomme	101.600	97.500	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	42.398	39.731
Udskudt skatteaktiv	0	0	134	156
Langfristede aktiver i alt	101.600	97.500	42.532	39.887
Tilgodehavender fra udlejning	70	72	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	0	0
Selskabsskat	91	50	91	50
Andre tilgodehavender	262	384	22	52
Periodeafgrænsningsposter	0	0	0	0
Likvide beholdninger	2212	2.559	30	1.038
Kortfristede aktiver i alt	2.635	3.065	143	1.140
Aktiver i alt	104.23	100.56	42.675	41.027

Balance pr. 31. december 2015

Passiver

15

	Koncernen		Moderselskabet	
	2015	2014	2015	2014
EUR 1.000	43.648	38.873	40.322	38.868
Egenkapital i alt				
Langfristede finansielle gældsforpligtelser	55.226	57.766	0	0
Udskudte skatteforpligtelser	1.624	604	0	0
Modtagne deposita	13	9	0	0
Langfristede forpligtelser	56.863	58.379	0	0
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser				
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser	2.281	1.810	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	438	444	0	0
Gæld hos tilknyttede virksomheder	0	0	2.202	2.049
Anden gæld	1.005	1.059	151	110
Kortfristede forpligtelser	3.724	3.313	2.353	2.159
Passiver i alt	104.235	100.565	42.675	41.027

Balance pr. 31. december 2015

Egenkapitalen

16

EUR 1.000	
Egenkapital primo 2015	38.873
Dagsværdiregulering af rentesikringsaftaler efter skat	1.252
Årets resultat	4.529
Anskaffelse af egne aktier	-1.006
Koncernens egenkapital ultimo 2015	43.648

For moderselskabets egenkapitalopgørelse henvises der til årsrapporten for 2015.

Hovedtal for 2015

Pengestrømme og nøgletal

17

Koncernen	2015	2014	2013
Pengestrømme			
Pengestrømme fra drift	1,3	1,2	0,8
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-0,1	-0,0	-0,1
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-1,6	-0,6	-1,4
Pengestrømme i alt	0,4	0,6	-0,7
Nøgletal			
Soliditet, %	41,9	38,7	37,1
Loan to value, %	56,6	61,1	62,9
Forrentning af egenkapital, %	6,2	6,2	6,8
Afkast af ejendomsporteføljen, %	4,7	4,9	4,7
Forrentning af egenkapital før værdireguleringer og skat, %	3,5	3,3	2,0
Rentedekningsgrad	1,6	1,5	1,2
Indre værdi pr. aktie, DKK	103,4	92,1	86,4
Indtjening pr. aktie, EPS, DKK	11,1	5,3	5,3
Aktiekurs, DKK	78,5	64,0	56,0
Antal medarbejdere, ultimo	2,5	2,5	1

Fremlægelse af revideret årsrapport

18

- Meddelelse af decharge til bestyrelse og direktion.

Dagsorden

19

- Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år.
- Fremlæggelse af revideret årsrapport og meddelelse af decharge for bestyrelse og direktion.
- Vedtagelse af fordeling af overskud eller underskud efter forslag fra bestyrelsen.
- Valg af revisor
- Eventuelle forslag fra aktionærer og bestyrelse
- Valg af bestyrelse
- Eventuelt

Overskudsdisponering

- Udbyttepolitik er at 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. 31/12-2015 EUR 2,2 mio., og soliditetsgraden er 41,9%
- I lyset af behovet for renovering og gennudlejning af en række af koncernens lejemål samt refinansiering af lån indstiller bestyrelsen til, at selskabet ikke udbetaler udbytte for regnskabsåret 2015.
- Beslutning om overskudsdisponering vedtages med simpel stemmeflerhed

Dagsorden

21

- Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år.
- Fremlæggelse af revideret årsrapport og meddelelse af decharge for bestyrelse og direktion.
- Vedtagelse af fordeling af overskud eller underskud efter forslag fra bestyrelsen.

□ Valg af revisor

- Eventuelle forslag fra aktionærer og bestyrelse
- Valg af bestyrelse
- Eventuelt

Valg af revisor

22

- Selskabets revisor er:
 - PricewaterhouseCoopers
 - Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
- Bestyrelsen indstiller PricewaterhouseCoopers til genvalg.
 - Forslaget vedtages med simpel stemmeflerhed

Dagsorden

23

- Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år.
- Fremlæggelse af revideret årsrapport og meddelelse af decharge for bestyrelse og direktion.
- Vedtagelse af fordeling af overskud eller underskud efter forslag fra bestyrelsen.
- Valg af revisor
- Valg af bestyrelse
- Eventuelt

Dagsorden

24

- Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år.
- Fremlæggelse af revideret årsrapport og meddelelse af decharge for bestyrelse og direktion.
- Vedtagelse af fordeling af overskud eller underskud efter forslag fra bestyrelsen.
- Valg af revisor
- Eventuelle forslag fra aktionærer og bestyrelse
- Valg af bestyrelse
- Eventuelt

Valg af bestyrelsesmedlemmer

25

- Der indstilles genvalg til bestyrelsen således:
 - Hans Thygesen
 - Kim Laurtrup
 - Peter Marnér Åge Jacobsen
 - Walther Thygesen

Dagsorden

26

- Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år.
- Fremlæggelse af revideret årsrapport og meddelelse af decharge for bestyrelse og direktion.
- Vedtagelse af fordeling af overskud eller underskud efter forslag fra bestyrelsen.
- Valg af revisor
- Eventuelle forslag fra aktionærer og bestyrelse
- Valg af bestyrelse
- Eventuelt

Eventuell



TAK FOR DELTAGELSE

samt god ro og orden.