



GERMAN HIGH STREET PROPERTIES A/S

CVR-Nr.: 30 69 16 44

1. – 3. kvartal 2020

Denne rapport er oversat til tysk. Ved fortolkningstvivl er den danske tekst gældende.
Dieser Bericht wurde ins Deutsche übersetzt. Bei Auslegungszweifeln ist der dänische Text geltend.

Selskabsoplysninger

Unternehmensinformationen

Selskabet *Gesellschaft*

German High Street Properties A/S
Mosehøjvej 17
2920 Charlottenlund

CVR-nr: 30 69 16 44
Handelsregister-Nr:

Regnskabsår : 1. januar – 31. december
Geschäftsjahr: 1. Januar – 31. Dezember

Hjemstedskommune: Gentofte
Geschäftssitz:

Direktion *Direktion*

Michael Hansen

Bestyrelse *Aufsichtsrat*

Hans Thygesen,
Formand
Vorsitzender

Peter Marner Åge Jacobsen
Næstformand
Stellvertretender Vorsitzender

Walther Thygesen

Revision *Wirtschaftsprüfer*

PricewaterhouseCoopers
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Indholdsfortegnelse

Inhaltsverzeichnis

	Side <i>Seite</i>
Hovedpunkter <i>Hauptpunkte</i>	3 - 4
Hoved- og nøgletal <i>Übersicht Kennzahlen</i>	5 - 6
Kvartalsrapport for perioden 1. januar – 30. september 2020 <i>Quartalsbericht vom 1. Januar – 30. September 2020</i>	7 - 16
Ledelsens påtegning <i>Geschäftsleitungsbericht</i>	17
Resultatopgørelse <i>Gewinn- und Verlustrechnung</i>	18
Totalindkomstopgørelse <i>Gesamtergebnisrechnung</i>	19
Balance <i>Bilanz</i>	20 - 21
Egenkapitalopgørelse <i>Eigenkapitalveränderungsrechnung</i>	22
Pengestrømsopgørelse <i>Kapitalflussrechnung</i>	23 - 24
Noter <i>Notenübersicht</i>	25 - 30

Hovedpunkter

Hauptpunkte

- Resultat før værdiregulering og skat for perioden 1. januar til 30. september 2020 udgjorde T.EUR 1.330, hvilket er inklusive resultateffekt fra indfrielse af renteswap T.EUR -485. Resultatet før værdireguleringer anses for tilfredsstillende.
 - Selskabet har, som meddelt den 25. maj 2020, nedskrevet sine tyske ejendomme med T.EUR 12.500. Grundlaget for værdiansættelsen er specificeret på side 10-11.
 - Selskabet er forsat væsentligt påvirket af den af Covid-19 forårsagede økonomiske afmatning, da butikkers betalingsevne og forretningsgrundlag er under pres. Hertil kommer et nedadgående pres på lejeniveauerne for butiksejemål, hvilket fortsat kan få betydelig indvirkning på selskabets ejendomsværdier, da ca. 80% af selskabets husleje kommer fra detailvirksomheder.
- *Das Ergebnis vor Wertberichtigung und Steuern für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2020 belief sich auf 1.330 T.EUR, inklusive des Ergebniseffektes aufgrund der Rückzahlung des Zinsswaps in Höhe von -485 T.EUR. Das Ergebnis vor Wertberichtigung wird als zufriedenstellend angesehen.*
 - *Wie am 25. Mai 2020 angekündigt, hat das Unternehmen seine deutschen Immobilien um T.EUR 12.500 abgeschrieben. Die Grundlage für die Bewertung ist auf den Seiten 10-11 angegeben.*
 - *Das Unternehmen ist nach wie vor erheblich vom wirtschaftlichen Abschwung durch Covid-19 betroffen, da die Zahlungsfähigkeit der Geschäfte und die Geschäftsbasis unter Druck stehen. Darüber hinaus besteht ein Abwärtsdruck auf das Mietniveau für Einzelhandelsmietobjekte, der sich weiterhin erheblich auf die Immobilienwerte des Unternehmens auswirken kann, da ca. 80% der Miete des Unternehmens von Einzelhandelsunternehmen stammen.*

- Selskabet har måttet give nogle tyske lejere henstand i henhold til lovgivningen og har ligeledes valgt at give lejenedslag i en periode til enkelte lejere. Selskabet forsøger så vidt muligt at finde konstruktive løsninger, som fremadrettet beskytter ejendommenes værdier.
 - Lejerne i Tyskland og Sverige har betalt henholdsvis ca. 92% og ca. 100% af den samlede husleje i 2. og 3. kvartal. To af selskabets større lejere er taget under konkursbehandling og en anden er under rekonstruktion. Herudover har en række af de øvrige lejere det vanskeligt og forventes at flytte eller kræve lejenedsættelse. Selskabet forventer således øget tomgangsprocent og lavere genudlejningspriser.
 - Selskabet forventer et resultat for 2020 før værdiregulering og skat i intervallet T.EUR 1.600 – 1.900 mod tidligere T.EUR 1.300 - 1.900. Selskabet har i 2. og 3. kvartal realiseret flere huslejeindtægter end tidligere forventet, hvilket er årsag til at resultatudmelding indsnævres til den høje ende af tidligere resultatudmelding.
- *Das Unternehmen musste einigen deutschen Mietern gemäß Gesetz Stundung der Mietzahlungen gewähren und hat sich auch dafür entschieden, einzelnen Mietern für einen bestimmten Zeitraum Mietminderungen zu gewähren. Das Unternehmen versucht so weit wie möglich, konstruktive Lösungen zu finden, die in Zukunft die Werte der Immobilien schützen.*
 - *Die Mieter in Deutschland und Schweden haben ca. 92% und ca. 100% der Gesamtmiete im 2. Quartal und 3. Quartal gezahlt. Zwei der größeren Mieter des Unternehmens wurden in ein Insolvenzverfahren verwickelt und ein anderer befindet sich in der Sanierung. Darüber hinaus haben einige der anderen Mieter Schwierigkeiten und werden voraussichtlich um-ziehen oder eine Mietminderung fordern. Das Unternehmen erwartet daher eine höhere Leer-standsquote und niedrigere Wiedervermietungs-preise.*
 - *Das Unternehmen erwartet für 2020 ein Ergebnis vor Wertberichtigung und Steuern im Intervall von 1.600 bis 1.900 TEUR gegenüber früher 1.300 bis 1.900 TEUR. Im 2. Und 3. Quartal erzielte das Unternehmen mehr Mieteinnahmen als bisher erwartet, weshalb die Resultatmitteilung auf das obere Ende früherer Resultatmeldungen konzentriert.*

Hoved- og nøgletal

Entwicklung der Kennzahlen (Konzern)

T.EUR	3. kv. 3. Q. 2020	3. kv. 3. Q. 2019	1. - 3. kv. 1. - 3. Q. 2020	1. - 3. kv. 1. - 3. Q. 2019	2019
Resultatopgørelse					
<i>Gewinn- und Verlustrechnung</i>					
Omsætning	1.624	1.707	4.406	4.711	6.471
<i>Umsatzerlöse</i>					
Resultat før værdireguleringer	867	1.150	2.432	2.848	3.843
<i>Ergebnis vor Wertberichtigung</i>					
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0	-12.500	0	495
<i>Wertberichtigung von Anlageimmobilien</i>					
Finansielle poster netto	-203	-226	-1.102	-683	-907
<i>Finanzielle Posten Netto</i>					
Resultat før skat	664	924	-11.170	2.165	3.431
<i>Ergebnis vor Steuer</i>					
Periodens resultat	583	799	-9.350	1.825	2.830
<i>Ergebnis</i>					
Balance					
<i>Bilanz</i>					
Investeringsejendomme	104.580	115.958	104.580	115.958	117.080
<i>Anlageimmobilien</i>					
Periodens investeringer til anskaffelsessum	0	0	0	0	0
<i>Investitionen zur Anschaffungssumme</i>					
Balancesum	109.564	120.249	109.564	120.249	121.963
<i>Bilanzsumme</i>					
Egenkapital	57.568	65.223	57.568	65.223	66.590
<i>Eigenkapital</i>					

T.EUR	3. kv. 3. Q. 2020	3. kv. 3. Q. 2019	1. - 3. kv. 1. - 3. Q. 2020	1. - 3. kv. 1. - 3. Q. 2019	2019
Pengestrømme					
<i>Kapitalflüsse</i>					
Pengestrømme fra drift	1.186	980	1.619	-2.179	-1.246
<i>Kapitalflüsse aus laufender Geschäftstätigkeit</i>					
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	0	0	0	0
<i>Kapitalflüsse aus Investitionstätigkeit</i>					
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-410	-407	-1.713	3.888	3.507
<i>Kapitalflüsse aus Finanzierungstätigkeit</i>					
Pengestrømme i alt	776	573	-94	1.709	2.261
<i>Kapitalflüsse gesamt</i>					
Nøgletal					
<i>Kennzahlen</i>					
Soliditet, %	52,5	54,2	52,5	54,2	54,6
<i>Solidität, %</i>					
Loan to value	43,8	41,0	43,8	41,0	40,4
<i>Loan to value</i>					
Afkast af ejendomsporteføljen primo* (%)	4,8	4,7	4,3	4,2	3,9
<i>Rendite aus Anlageimmobilien primo* (%)</i>					
Rentedækningsgrad	4,3	5,1	2,2	4,2	4,2
<i>Zinsdeckungsgrad</i>					
Indre værdi pr. aktie, EUR	18,9	21,4	18,9	21,4	21,8
<i>Innerer Wert je Aktie, EUR</i>					
Indtjening pr. aktie, EPS, EUR	0,2	0,3	-3,7	0,7	1,1
<i>Ertrag je Aktie, EPS, EUR**</i>					
Aktiekurs, EUR	15,9	17,2	15,9	17,2	19,5
<i>Aktienkurs, EUR</i>					

*Omregnet til helårsbasis

*Berechnet auf Jahresbasis

** Den indre værdi pr. aktie beregnes eksklusivt egne aktier

** Den inneren Wert je Aktie berechnet man exklusive eigene Aktien.

Kvartalsrapport for perioden 1. januar – 30. september 2020

Quartalsbericht 01. Januar 2020 – 30. September 2020

German High Street Properties A/S har, bortset fra negativ værdiregulering af ejendommene, udviklet sig som forventet i perioden 1. januar til 30. september 2020. Resultat før værdiregulering og skat for perioden 1. januar til 30. september 2020 udgjorde T.EUR 1.330 hvilket er inklusive eengangs-resultateffekt fra indfrielse af renteswap på T.EUR -485.

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 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

Mit Ausnahme der negativen Wertanpassung der Immobilien hat sich die German High Street Properties A/S im Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2020 wie erwartet entwickelt. Das Ergebnis vor Wertanpassung und Steuern für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2020 betrug T.EUR 1.330. Dies beinhaltet den einmaligen Ergebniseffekt der Rückzahlung des Zinsswaps in Höhe von T.EUR -485.

Betriebsstrategie

German High Street Properties 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 indem 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.*

Resultatforventninger for 2020

Selskabet forventer et resultat før værdiregulering og skat i intervallet EUR 1,6 – 1,9 mio, hvilket er en indsnævring af den tidligere udmeldte resultatforventning EUR 1,3 -1,9 mio.

Årsagen til det forbedrede resultat er, at lejernes betalingsevne har været bedre end forventet.

Resultatet for 2020 er påvirket af en negativ engangsudgift til indfrielse af renteswappen med EUR -0,5 mio. og af lavere husleje som følge af Covid-19.

Tilfredsstillende likviditet

Selskabet er finansieret med lån med udløb i 2027 og 2028, men ved eventuelle ekstraordinære vedligeholdelsesbehov, eller ved behov for investeringer i ejendommene, vil selskabet formodentligt finansiere sig med egne likvide reserver. Ledelsen vurderer, at størrelsen af selskabets likvide reserver, opgjort til T.EUR 4.207 pr. 30. september 2020, er tilfredsstillende.

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. Aktienkursen for German High Street Properties A/S var den 30. september 2020 DKK 119 (EUR 15,8).

Ergebniserwartungen für 2020

Das Unternehmen erwartet ein Ergebnis vor Wertberichtigung und Steuern im Intervall von 1,6 bis 1,9 Mio. EUR, welches einer Verkleinerung des Intervalls der jüngsten Ergebniserwartung von 1,3 bis 1,9 Mio. EUR entspricht.

Der Grund für das verbesserte Ergebnis ist, dass die Zahlungsfähigkeit der Mieter etwas besser war als erwartet.

Das Ergebnis für 2020 wird durch einen negativen einmaligen Aufwand für die Rückzahlung des Zinsswaps von -0,5 Mio. EUR sowie niedrigere Mieten infolge von Covid-19 beeinflusst.

Zufriedenstellende Liquidität

Die Gesellschaft wird mit Krediten finanziert, die in den Jahren 2027 und 2028 auslaufen. Sollte jedoch ein außerordentlicher Wartungsbedarf bestehen oder eine Investition in die Immobilien erforderlich sein, wird sich das Unternehmen wahrscheinlich mit eigenen liquiden Mitteln finanzieren. Das Management schätzt die Höhe der Liquiditätsreserven des Unternehmens per 30. September 2020, mit 4.207 TEUR, als zufriedenstellend ein.

Kauf eigener Aktien

Im Berichtszeitraum hat die Gesellschaft keine eigenen Aktien gekauft und hält zum Ende des Berichtszeitraums insgesamt 100.000 Aktien. Dies entspricht 3,2% des Aktienkapitals.

Aktienkurs

German High Street Properties A/S ist an der Nasdaq OMX Kopenhagen gelistet. Die Aktien wurden am 20. September 2007 zum Kurs 100 angeboten. Der Aktienkurs der German High Street Properties A/S lag am 30. September 2020 bei 119 DKK (15,8 EUR).

Resultatopgørelse 1. - 3. kvartal 2020

Erfolgsrechnung 1. – 3. Quartal 2020

Omsætning

Omsætningen i 1. – 3. kvartal 2020 udgjorde T.EUR 4.406 mod T.EUR 4.711 i 2019. Ved genforhandling af erhvervslejemål er lejeniveauet nedadgående i Tyskland.

Resultat før værdireguleringer

Bruttoresultatet i 1. – 3. kvartal 2020 udgjorde T.EUR 3.405 efter driftsomkostninger på T.EUR 1.001 mod et bruttoresultat på T.EUR 3.673 efter driftsomkostninger på T.EUR 1.038 i 1. – 3. kvartal 2019. Resultat før værdireguleringer og finansielle poster udgjorde i 1. – 3. kvartal 2020 T.EUR 2.432 mod T.EUR 2.848 i 1. – 3. kvartal 2019.

Resultat før finansielle poster

Resultatet før finansielle poster i 1. – 3. kvartal 2020 udgjorde T.EUR -10.068 efter en værdiregulering på ejendomsporteføljen på T.EUR -12.500. Resultatet før finansielle poster i 1. – 3. kvartal 2019 udgjorde T.EUR 2.848 efter en værdiregulering på ejendomsporteføljen på T.EUR 0.

Umsatz

Der Umsatzerlös im 1. – 3. Quartal 2020 betrug 4.406 TEUR gegenüber 4.711 TEUR im Jahr 2019. Bei der Neuverhandlung von gewerblichen Mietverträgen ist das Mietniveau in Deutschland gesunken.

Ergebnis vor Wertberichtigungen

Das Bruttoergebnis im 1. – 3. Quartal 2020 betrug 3.405 TEUR nach betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 1.001 TEUR, gegenüber einem Bruttoergebnis im 1. – 3. Quartal 2019 in Höhe von 3.673 TEUR nach betrieblichen Aufwendungen von 1.038 TEUR. Das Ergebnis vor Wertberichtigungen und Finanzposten betrug im 1. – 3. Quartal 2020 TEUR 2.432 gegenüber TEUR 2.848 im 1. – 3. Quartal 2019.

Ergebnis vor Finanzposten

Das Ergebnis vor Finanzposten im 1. -3. Quartal 2020 betrug -10.068 TEUR nach einer Wertberichtigung des Immobilienportfolios in Höhe von -12.500 TEUR. Das Ergebnis vor Finanzposten im 1. – 3. Quartal 2019 betrug 2.848 TEUR nach einer Wertberichtigung des Immobilienportfolios in Höhe von TEUR 0.

Resultat før skat

Resultatet før skat i 1. – 3. kvartal 2020 udgjorde efter finansielle poster på netto T.EUR -1.102 et underskud på T.EUR -11.170. Resultatet før skat i 1. – 3. kvartal 2019 udgjorde efter finansielle poster på netto T.EUR -683 et overskud på T.EUR 2.165.

Resultat efter skat

Resultat efter skat i 1. – 3. kvartal 2020 er et underskud på T.EUR -9.350 mod et resultat på T.EUR 1.825 i 1. – 3. kvartal 2019.

Ergebnis vor Steuern

Das Ergebnis vor Steuern ergab im 1. – 3. Quartal 2020, nach Nettofinanzposten in Höhe von -1.102 TEUR, einen Verlust in Höhe von -11.170 TEUR. Das Ergebnis vor Steuern ergab im 1. – 3. Quartal 2019, nach Nettofinanzposten in Höhe von -683 TEUR, einen Überschuss in Höhe von 2.165 TEUR.

Ergebnis nach Steuern

Das Ergebnis nach Steuern im 1. – 3. Quartal 2020 ergab einen Verlust in Höhe von -9.350 TEUR gegenüber dem Ergebnis im 1. – 3. Quartal 2019 in Höhe von 1.825 TEUR.

Balance

Den 23. marts 2020 udsendte selskabet en børsmeddelelse om forventningen af negativ påvirkning på grund af Covid-19-krisen af koncernens resultat og ejendomsværdier uden at kunne kvantificere dette nærmere. Dog forventede koncernen, at resultatet før værdireguleringer for 1. kvartal ikke ville blive væsentligt påvirket af Covid-19-krisen. 2. og 3. kvartal 2020 har udviklet sig bedre end selskabet forventede i marts 2020. Den langsigtede udvikling for butikslokalernes udlejningsniveauer er dog stadig usikker.

Medio november 2020 kan det konstateres at tyske lejere har betalt 92% af den opkrævede leje for 2. og 3. kvartal. Det er hovedsageligt store tøjkæder der ikke har betalt eller alene delvist betalt.

Ledelsen vurderer derfor stadig, at den af Covid-19 forårsagede økonomiske krise påvirker selskabets ejendomsværdier i Tyskland negativt med EUR 12,5 mio. i forhold til ultimo 2019.

Bilanz

Am 23. März 2020 veröffentlichte die Gesellschaft eine Börsenmitteilung, in der man mitteilt, dass man negative Auswirkungen von Covid-19 auf Ergebnis und Immobilienwerte des Konzerns erwarte, ohne dies weiter quantifizieren zu können. Der Konzern ging jedoch davon aus, dass Covid-19 das Ergebnis vor Wertanpassungen für das 1. Quartal nicht wesentlich beeinflussen würde.

Das 2. und 3. Quartal 2020 hat sich etwas besser entwickelt als das Unternehmen im März 2020 erwartete. Die langfristige Entwicklung des Mietniveaus der Geschäftsräume ist jedoch noch ungewiss.

Mitte November 2020 kann festgestellt werden, dass deutsche Mieter 92% der für das 2. und 3. Quartal berechneten Miete gezahlt haben. Es sind hauptsächlich große Bekleidungsketten, die nicht oder nur teilweise bezahlt haben.

Das Management schätzt daher immer noch ein, dass die durch Covid-19 verursachte Wirtschaftskrise die Immobilienwerte des Unternehmens in Deutschland um 12,5 Mio. EUR im Vergleich zu Ende 2019 negativ beeinflussen wird.

Ledelsen forventer, at den økonomiske krise kan blive længerevarende, at en lang række økonomier fortsat vil være i recession og at dette vil påvirke udlejningsniveauerne negativt. Disse forhold vil resultere i et nedadgående prispres, krav om større risikopræmie og på kort og mellemlang sigt vigende efterspørgsel efter ejendomme.

Ejendomsværdien på den svenske ejendom har efter ledelsens opfattelse ikke ændret sig i forhold til værdien 31. december 2019, idet ejendommen er 100% udlejet og for ca. 90% vedkommende til offentlige og statslige lejere og at disse lejere forventes at være lejere med en langvarig horisont.

Ledelsen har vurderet værdien af selskabets ejendomme pr. 30. september 2020 til i alt EUR 104,6 mio. (de tyske ejendomme i alt EUR 97,0 mio. og den svenske ejendom EUR 7,6 mio.) mod EUR 117,1 mio. ved udgangen af 2019. Brutto kapitaliseringsfaktoren i Tyskland er derfor reduceret fra 22,10 til 19,27.

Med de betydelige usikkerhedsfaktorer, der nu præger ejendomsmarkedet og økonomien generelt er der stor usikkerhed om værdiansættelsen på både kort og mellemlang sigt.

Das Management geht davon aus, dass sich die Wirtschaftskrise fortsetzen wird, dass sich eine große Anzahl von Volkswirtschaften weiterhin in einer Rezession befinden wird und sich dies negativ auf das Mietniveau auswirken wird. Diese Bedingungen werden zu einem Preisdruck nach unten, zu Forderungen nach höheren Risikoprämien und zu kurz- und mittelfristig rückläufiger Nachfrage nach Immobilien führen.

Der Immobilienwert der schwedischen Immobilie hat sich nach Ansicht des Managements gegenüber dem Wert 31. Dezember 2019 nicht geändert, da die Immobilie zu 100% vermietet ist und davon mit rd. 90% an öffentliche und staatliche Mieter vermietet ist, Es wird erwartet, dass diese Mieter, Mieter mit einem langfristigen Horizont sind.

Das Management hat den Wert der Immobilien des Unternehmens per 30. September 2020 mit insgesamt 104,6 Mio. EUR (Deutsche Immobilien belaufen sich auf 97,0 Mio. EUR und schwedische Immobilien auf 7,6 Mio. EUR) gegenüber 117,1 Mio. EUR zum Jahresende 2019 eingeschätzt. Der Bruttokapitalisierungsfaktor in Deutschland wurde daher von 22,10 auf 19,27 reduziert.

Angesichts der erheblichen Unsicherheitsfaktoren, die sich jetzt auf den Immobilienmarkt und die Wirtschaft im Allgemeinen auswirken, besteht kurz- und mittelfristig erhebliche Unsicherheit über die Bewertung.

Ledelsen vurderer løbende, hvorvidt markedsforhold eller andre forhold retfærdiggør eller kræver en regulering af investerings-ejendommene med henblik på altid at have disse vurderet til dagsværdi.

De samlede aktiver udgjorde pr. 30. september 2020 i alt EUR 109,6 mio. mod EUR 121,9 mio. ved årets begyndelse.

Egenkapitalen udgjorde pr. 30. september 2020 EUR 57,6 mio. svarende til en soliditet på 52,5%. Ved regnskabsårets start udgjorde egenkapitalen EUR 66,6 mio. Egenkapitalen er i perioden blevet nedbragt med periodens totalindkomst på EUR -9,0 mio. og reduceret med køb af egne aktier på EUR 0 mio.

Das Management prüft kontinuierlich, ob Marktbedingungen oder andere Faktoren eine Regulierung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien rechtfertigen oder erfordern, damit diese stets zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Die Summe der Aktiva betrug per 30. September 2020, insgesamt 109,6 Mio. EUR gegenüber 121,9 Mio. EUR zu Jahresbeginn.

Das Eigenkapital betrug per 30. September 2020 57,6 Mio. EUR entsprechend einer Soliditätsquote von 52,5%. Zu Beginn des Geschäftsjahres belief sich das Eigenkapital auf 66,6 Mio. EUR. Während des Berichtszeitraums wurde das Eigenkapital um das Gesamtergebnis des Berichtszeitraums in Höhe von -9,0 Mio. EUR und durch den Kauf eigener Aktien zu 0 Mio. EUR reduziert.

Pengestrømme

Periodens pengestrømme fra driftsaktivitet udgjorde T.EUR 1.619. Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgjorde T.EUR 0, mens pengestrømme fra finansieringsaktivitet T.EUR -1.713 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

Regnskabet er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber" som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber. Halvårsrapporten omfatter koncernregnskab, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og udvalgte noter. Kvartalsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som årsrapport 2019. 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 2019, note 3, hvor blandt andet måling af investeringsejendomme til dagsværdi er omtalt.

Kapitalflüsse

Die Kapitalflüsse aus laufender Geschäftstätigkeit betragen im Berichtszeitraum 1.619 TEUR. Die Kapitalflüsse aus Investitionstätigkeit betragen 0 TEUR, während die Kapitalflüsse aus Finanzstätigkeit in Höhe von -1.713 TEUR im Wesentlichen aus der ordentlichen Tilgung von finanziellen Darlehensverbindlichkeiten resultieren.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die einen wesentlichen Einfluss auf die Beurteilung des Zwischenberichts haben.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Halbjahresbericht wurde gemäß IAS 34 „Darstellung des Zwischenabschlusses“, wie von der EU genehmigt, und gemäß zusätzlichen dänischen Abgabepflichten für Zwischenberichte für börsennotierte Unternehmen, vorgelegt. Der Halbjahresbericht enthält den Konzernabschluss, die Eigenkapital- und Kapitalflussrechnung sowie ausgewählte Anhangangaben. Der Halbjahresbericht wurde nach den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie der Geschäftsbericht 2019 erstellt. Im Zusammenhang mit der Halbjahresabschlussberichterstattung nimmt die Geschäftsleitung eine Reihe von Schätzungen und Ermessensentscheidungen in Bezug auf zukünftige Sachverhalte vor, darunter auch eine Stellungnahme zur Bewertung von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten. Für eine detailliertere Beschreibung der wesentlichen Schätzungen und Ermessensentscheidungen wird auf den Geschäftsbericht 2019, Note 3, verwiesen, in dem unter anderem die Bewertung der Anlageimmobilien zum Tageswert erörtert wird.

Finansiell kalender for regnskabsåret 2020

Finanzkalender für das Geschäftsjahr 2020

18. marts 2020	Seneste rettidige indlevering af forslag til afstemning på selskabets ordinære generalforsamling <i>Späteste rechtzeitige Einreichung von Wahlvorschlägen auf der Hauptversammlung der Gesellschaft</i>
31. marts 2020	Årsrapport 2019 Jahresabschluss 2019
31. marts 2020	Forventet dato for indkaldelse til ordinær generalforsamling <i>Voraussichtlicher Termin für die Einberufung der Hauptversammlung</i>
30. april 2020	Afholdelse af ordinær generalforsamling <i>Ordentliche Hauptversammlung</i>
29. maj 2020	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 31. marts 2020 <i>Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2020</i>
31. august 2020	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. juni 2020 <i>Halbjahresabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2020</i>
30. november 2020	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. september 2020 <i>Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2020</i>

Udsendte fondsbørsmeddelelser

Herausgegebene Börsenmitteilungen

23. marts 2020	Resultatforventninger 2019 og 2020 <i>Ergebniserwartungen 2019 und 2020</i>
31. marts 2020	Årsrapport 2019 <i>Jahresabschluss 2019</i>
31. marts 2020	Indkaldelse til ordinær generalforsamling <i>Einladung zur Hauptversammlung</i>
30. april 2020	Referat fra generalforsamling <i>Protokoll der Hauptversammlung</i>
25. maj 2020	Resultatudmelding for 1. kvartal 2020, værdiregulering af ejendomme samt forventninger for hele 2020. <i>Ergebnismitteilung für das erste Quartal 2020, Anpassung des Immobilienwerts und Erwartungen für das gesamte Jahr 2020.</i>
29. maj 2020	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 31. marts 2020 <i>Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2020</i>
29. juni 2020	Indgåelse af market maker aftale <i>Abschluss market maker Vertrag</i>
31. august 2020	Halvårsrapport for perioden 1. januar til 30. juni 2020 <i>Halbjahresabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2020</i>

Ledelsens påtegning

Geschäftsleitungserklärung

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt kvartalsrapporten for perioden 1. januar – 30. september i 2020 for German High Street Properties A/S. Kvartalsrapporten, 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. Kvartalsrapporten giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af koncernens aktiver, forpligtelser og finansielle stilling pr. 30. september 2020, samt af resultat og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. september 2020. 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.

Der Aufsichtsrat und die Geschäftsleitung haben heute den Halbjahresbericht für die Zeit vom 1. Januar bis 30. September 2020 für die German High Street Properties A / S geprüft und genehmigt. Der Quartalsbericht, der vom Abschlussprüfer des Konzerns nicht geprüft wurde, wird gemäß IAS 34 „Darstellung des Zwischenabschlusses“, wie er von EU genehmigt, und gemäß zusätzlichen dänischen Abgabepflichten für Zwischenberichte für börsennotierte Unternehmen vorgelegt. Wir halten die Rechnungslegungsmethoden für angemessen und die im Zusammenhang mit dem Zwischenabschluss getätigten Schätzungen für angemessen. Nach unserer Beurteilung vermittelt der Quartalsbericht daher ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns per 30. September 2020 sowie der Ergebnisse und Kapitalflüsse für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2020. Wir sind der Auffassung, dass der Vorstandsbericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Entwicklung der Aktivitäten und der Finanzlage des Konzerns, des Ergebnisses der Aktivitäten des Konzerns und der Finanzlage des Konzerns insgesamt, sowie eine zutreffende Beschreibung der wichtigsten Risiken und Unsicherheiten des Konzerns

Charlottenlund, den 30. november 2020

Direktion:

Michael Hansen
Direktor

Bestyrelse / Aufsichtsrat:

Hans Thygesen
Formand
Vorsitzender

Peter Marner Åge Jacobsen
Næstformand
Stellvert. Vorsitzender

Walther Thygesen

Resultatopgørelse

Gewinn- und Verlustrechnung

T.EUR	Note	3. kv. 3. Q. 2020	3. kv. 3. Q. 2019	1. - 3. kv. 1. - 3. Q. 2020	1. - 3. kv. 1. - 3. Q. 2019	2019
Omsætning		1.624	1.707	4.406	4.711	6.471
<i>Umsatzerlöse</i>						
Ejendommenes driftsomkostninger		-363	-333	-1.001	-1.038	-1.489
<i>Betriebskosten der Anlageimmobilien</i>						
Bruttoresultat		1.261	1.374	3.405	3.673	4.982
<i>Bruttoergebnis</i>						
Personaleomkostninger		-55	-114	-264	-307	-340
<i>Personalaufwand</i>						
Administrationsomkostninger		-339	-110	-709	-518	-799
<i>Verwaltungskosten</i>						
Resultat før værdireguleringer		867	1.150	2.432	2.848	3.843
<i>Ergebnis vor Wertberichtigung und finanziellen Posten</i>						
Værdiregulering af investeringsejendomme		0	0	-12.500	0	495
<i>Wertberichtigung von Anlageimmobilien</i>						
Resultat før finansielle poster		867	1.150	-10.068	2.848	4.338
<i>Ergebnis vor finanziellen Posten</i>						
Finansielle indtægter		0	0	0	0	0
<i>Finanzielle Erträge</i>						
Finansielle omkostninger		-203	-226	-1.102	-683	-907
<i>Finanzielle Kosten</i>						
Resultat før skat	2	664	924	-11.170	2.165	3.431
<i>Ergebnis vor Steuer</i>						
Skat af periodens resultat		-81	-125	1.820	-340	-601
<i>Steuer</i>						
Periodens resultat		583	799	-9.350	1.825	2.830
<i>Ergebnis</i>						
Aktionærene i German High Street Properties A/S		579	795	-9.294	1.817	2.820
<i>Aktionäre der German High Street Properties A/S</i>						
Minoritetsinteresser		4	4	-56	8	10
<i>Minderheitsgesellschaften</i>						
Periodens resultat		583	799	-9.350	1.825	2.830
<i>Ergebnis des Abrechnungszeitraums</i>						
Indtjening pr. aktie, EPS i EUR (svarer til udvandet indtjening pr. aktie)	1	0,19	0,26	-3,05	0,60	0,93
<i>Gewinn je Aktie, EPS in EUR (entspricht dem verwässerten Ergebnis je Aktie)</i>						

Totalindkomstopgørelse Gesamtergebnisrechnung

T.EUR	3. kv. 3. Q. 2020	3. kv. 3. Q. 2019	1. - 3. kv. 1. - 3. Q. 2020	1. - 3. kv. 1. - 3. Q. 2019	2019
Periodens resultat <i>Ergebnis des Rechnungszeitraumes</i>	583	799	-9.350	1.825	2.830
Anden totalindkomst <i>Sonstiges Ergebnis</i>					
Valutakursregulering omregning til præsentationsvaluta <i>Valutaregulierung bei Umstellung in Darstellungswaluta</i>	0	1	0	1	194
Amortisering af rentesikringsaftaler <i>Amortisierung von Zinssicherungsvereinbarungen</i>	0	-85	390	-426	-226
Skat af anden totalindkomst <i>Steuer aus sonstigem Ergebnis</i>	0	13	-62	67	36
Anden totalindkomst for perioden efter skat <i>Sonstiges Ergebnis nach Steuer</i>	0	-71	328	-358	4
Totalindkomst for perioden <i>Gesamtertrag des Abrechnungszeitraumes</i>	583	728	-9.022	1.467	2.834
Aktionærerne i German High Street Properties A/S <i>Aktionäre der German Highstreet Properties A/S</i>	579	724	-8.966	1.459	2.824
Minoritetsinteressenter <i>Minderheitsgesellschaften</i>	4	4	-56	8	10
Totalindkomst for perioden <i>Gesamtergebnis des Rechnungszeitraumes</i>	583	728	-9.022	1.467	2.834

Balance *Bilanz*

Aktiver i T.EUR <i>Aktiva in TEUR</i>	Note	1. - 3. kvt. 1. - 3. Q. 2020	1. - 3. kvt. 1. - 3. Q. 2019	2019
Investeringsejendomme <i>Anlagenimmobilien</i>	3	104.580	115.958	117.080
Langfristede aktiver i alt <i>Summe der langfristigen Aktiva</i>		104.580	115.958	117.080
Tilgodehavender fra udlejning <i>Forderungen aus Vermietung</i>		157	46	43
Selskabsskat <i>Körperschaftssteuer</i>		0	0	32
Andre tilgodehavender <i>Übrige Forderungen</i>		620	509	511
Likvide beholdninger <i>Kassenbestand</i>		4.207	3.736	4.297
Kortfristede aktiver i alt <i>Summe der kursfristigen Aktiva</i>		4.984	4.291	4.883
Aktiver i alt <i>Summe der Aktiva</i>		109.564	120.249	121.963

Passiver i T.EUR <i>Passiva in TEUR</i>	Note	1. - 3. kvt. 1. - 3. Q. 2020	1. - 3. kvt. 1. - 3. Q. 2019	2019
Aktiekapital <i>Aktienkapital</i>		4.216	4.216	4.216
Reserve for valutakursregulering <i>Reserve vor Valutakurssicherung</i>		194	0	194
Reserve for rentesikring <i>Reserve vor Zinssicherung</i>		0	-497	-328
Overkursfond <i>Aktienaufpreis über Pari</i>		42.317	42.317	42.317
Overført resultat <i>Gewinnrücklage</i>		10.732	19.024	20.026
Aktionærerne i German High Street Properties A/S <i>Aktionäre der German High Street Properties A/S</i>		57.459	65.060	66.425
Minoritetsinteresser <i>Minderheitsgesellschaften</i>		109	163	165
Egenkapital i alt <i>Summe Eigenkapital</i>		57.568	65.223	66.590
Langfristede finansielle gældsforpligtelser <i>Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten</i>		44.164	45.919	45.238
Udskudt skatteforpligtelse <i>Latente Steuerverbindlichkeiten</i>		4.413	5.966	6.226
Modtagne deposita <i>Erhaltene Kautionen</i>		0	0	8
Langfristede forpligtelser <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>		48.577	51.885	51.472
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser <i>Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten</i>		1.644	1.629	2.027
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Leverandører af varer og tjenesteydelser</i>		698	610	664
Anden gæld <i>Übrige finanzielle Verbindlichkeiten</i>		1077	902	1.210
Kortfristede forpligtelser <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		3.419	3.141	3.901
Passiver i alt <i>Summe der Passiva</i>		109.564	120.249	121.963

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalveränderungsrechnung

Koncern Konzern	Aktie- kapital	Reserve for valuta- kurs	Reserve for rente- sikring	Overkurs- fond	Overført resultat	Aktio- nærerne i German High Street Properties A/S	Minoriets- interesser	Egen- kapital i alt
<i>T.EUR</i>	<i>Aktien- kapital</i>	<i>Reserve vor Valuta- kurs</i>	<i>Rücklage Zins- sicherung</i>	<i>Über- kurs- rücklage</i>	<i>Über- trag Ergebnis</i>	<i>Aktionäre der German High Street Properties A/S</i>	<i>Minder- heitenge- sell- schaften</i>	<i>Eigen- kapital gesamt</i>
Egenkapital primo 2019 <i>Eigenkapital Anfang 2019</i>	4.216	0	-138	42.317	17.206	63.601	155	63.756
Totalindkomst for perioden <i>Gesamtertrag des Rechnungszeitraumes</i>	0	194	-190	0	2.820	2.630	10	2.640
Egenkapital ultimo 2019 <i>Eigenkapital Ende 2019</i>	4.216	194	-328	42.317	20.026	66.425	165	66.590
Periodens resultat <i>Quartalsresultat</i>	0	0	0	0	-9.294	-9.294	-56	-9.350
Anden totalindkomst <i>Übriger Gesamtertrag</i>	0	0	328	0	0	328	0	328
Egenkapital ultimo 3. kvartal 2020 <i>Eigenkapital Ende 3. Quartal 2020</i>	4.216	194	0	42.317	10.732	57.459	109	57.568

Pengestrømopgørelse

Entwicklung des Kapitalflusses

T.EUR	3. kv. 3. Q. 2020	3. kv. 3. Q. 2019	1. - 3. kv. 1. - 3. Q. 2020	1. - 3. kv. 1. - 3. Q. 2019	2019
Periodens resultat	583	799	-9.350	1.825	2.830
<i>Ergebnis des Abrechnungszeitraumes</i>					
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0	12.500	0	-495
<i>Wertberichtigung Anlageimmobilien</i>					
Finansielle indtægter	0	0	0	0	0
<i>Finanzielle Erträge</i>					
Finansielle omkostninger	203	226	1.102	683	907
<i>Finanzielle Aufwendungen</i>					
Skat af periodens resultat	81	125	-1.820	340	601
<i>Steuer aus Ergebnis des Abrechnungszeitraumes</i>					
Pengestrømme fra drift før ændring i driftskapital	867	1.150	2.432	2.848	3.843
<i>Kapitalflüsse aus Geschäftstätigkeit vor Änderung des Betriebskapitals</i>					
Ændring i kortfristede tilgodehavender	82	-196	-191	-172	-154
<i>Änderung kurzfristiger Forderungen</i>					
Ændring i kortfristede forpligtelser	470	303	115	-4.100	-3.758
<i>Änderung kurzfristiger Verbindlichkeiten</i>					
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	1.419	1.257	2.356	-1.424	-69
<i>Kapitalflüsse aus Geschäftstätigkeit vor finanziellen Posten</i>					
Renteindbetalinger	0	0	0	0	0
<i>Erhaltene Zinsen</i>					
Renteudbetalinger	-233	-226	-648	-683	-907
<i>Gezahlte Zinsen</i>					
Betalt selskabsskat	0	-51	-89	-72	-270
<i>Gezahlte Körperschaftssteuer</i>					
Pengestrømme fra driftsaktivitet	1.186	980	1.619	-2.179	-1.246
<i>Kapitalflüsse aus Geschäftstätigkeit</i>					
Tilgange / afgang ejendomme	0	0	0	0	0
<i>Zugang / Abgang Anlageimmobilien</i>					
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	0	0	0	0
<i>Kapitalflüsse aus Investitionstätigkeiten</i>					

T.EUR	3. kv. 3. Q. 2020	3. kv. 3. Q. 2019	1. - 3. kv. 1. - 3. Q. 2020	1. - 3. kv. 1. - 3. Q. 2019	2019
Modtagne deposita	0	0	0	0	8
<i>Erhaltene Kautionen</i>					
Indfrielse af lån	-410	-407	-1.713	-1.087	-1.637
<i>Rückzahlung von Darlehen</i>					
Optagelse af lån	0	0	0	4.975	5.136
<i>Darlehensaufnahme</i>					
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-410	-407	-1.713	3.888	3.507
Kapitalflüsse aus Finanztätigkeit					
Periodens frie pengestrømme	776	573	-94	1.709	2.261
<i>Freie Kapitalflüsse des Abrechnungszeitraumes</i>					
Likvide beholdninger til fri disposition primo	3.438	3.194	4.297	2.043	2.043
<i>Kassenbestand primo</i>					
Valutakursregulering	-7	-31	4	-16	-7
<i>Valutakursregulierung</i>					
Likvide beholdninger til fri disposition ultimo	4.207	3.736	4.207	3.736	4.297
Kassenbestand ultimo					

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernregnskabets øvrige bestanddele.

Der Kapitalfluss kann nicht direkt aus den übrigen Bestandteilen des Konzernabschlusses hergeleitet werden.

Likvide beholdninger til fri disposition	4.207	3.736	4.207	3.736	4.297
<i>Kassenbestand</i>					
Likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere m.v.	0	0	0	0	0
<i>Kassenbestand als Sicherheit für Darlehensgeber u.a.m.</i>					
Likvide beholdninger i alt	4.207	3.736	4.207	3.736	4.297
Summe Kassenbestand					

Noter

Notenübersicht

Note 1 - Indtjening pr. Aktie

Note 1 - Ertrag je Aktie

	3. kv. 3. Q. 2020	3. kv. 3. Q. 2019	1. - 3. kv. 1. - 3. Q. 2020	1. - 3. kv. 1. - 3. Q. 2019	2019
Resultat, der tilfalder aktionærene i German High Street Properties A/S, T.EUR	579	795	-9.294	1.817	2.820
<i>Ergebnis, welches den Aktionären der German High Street Properties A/S zufällt, TEUR</i>					
Gennemsnitligt antal ordinære aktier i tusinder	3.045	3.045	3.045	3.045	3.045
<i>Durchschnittliche Anzahl normaler Aktien i Tausenden.</i>					
Resultat pr. aktie, EUR	0,19	0,26	-3,05	0,60	0,93
<i>Ergebnis je Aktie, EUR</i>					

Der er ikke udstedt egenkapitalinstrumenter med udvædende effekt.

Udvædet indtjening pr. aktie svarer til indtjening pr. aktie.

Es wurden keine Eigenkapitalinstrumente mit verwässerten Effekt ausgegeben

Der verwässerte Ertrag je Aktie entspricht dem Ertrag je Aktie.

Note 2 - Segment oplysninger**Note 2 - Segmentinformationen****Tyske ejendomme og den tilkøbte svenske ejendom for 1. - 3. Q 2020***Deutsche Anlageimmobilien und die neu erworbene schwedische Immobilie für das 1. - 3. Quartal 2020*

T.EUR	Tyske ejendomme <i>Deutsche Immobilien</i>	Svensk ejendom <i>Schwedische Immobilie</i>	I alt
Omsætning <i>Umsatzerlöse</i>	3.908	498	4.406
Ejendommenes driftsomkostninger <i>Betriebskosten der Anlageimmobilien</i>	-989	-12	-1.001
Bruttoresultat <i>Bruttoergebnis</i>	2.919	486	3.405
Personaleomkostninger <i>Personalaufwand</i>	-264	0	-264
Administrationsomkostninger <i>Verwaltungskosten</i>	-681	-28	-709
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster <i>Ergebnis vor Wertberichtigung und finanziellen Posten</i>	1.974	458	2.432
Værdiregulering af investeringsejendomme <i>Wertberichtigung Anlageimmobilien</i>	-12.500	0	-12.500
Resultat før finansielle poster <i>Ergebnis vor finanziellen Posten</i>	-10.526	458	-10.068
Finansielle omkostninger <i>Finanzielle Kosten</i>	-1.035	-67	-1.102
Resultat før skat <i>Ergebnis vor Steuer</i>	-11.561	391	-11.170

Tyske ejendomme og den tilkøbte svenske ejendom for 1. - 3. Q 2019

Deutsche Anlageimmobilien und die neu erworbene schwedische Immobilie für das 1. - 3. Quartal 2019

T.EUR	Tyske ejendomme <i>Deutsche Immobilien</i>	Svensk ejendom <i>Schwedische Immobilie</i>	I alt
Omsætning <i>Umsatzerlöse</i>	3.797	494	4.291
Ejendommenes driftsomkostninger <i>Betriebskosten der Anlageimmobilien</i>	-577	-41	-618
Bruttoresultat <i>Bruttoergebnis</i>	3.220	453	3.673
Personaleomkostninger <i>Personalaufwand</i>	-307	0	-307
Administrationsomkostninger <i>Verwaltungskosten</i>	-489	-29	-518
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster <i>Ergebnis vor Wertberichtigung und finanziellen Posten</i>	2.424	424	2.848
Værdiregulering af investeringsejendomme <i>Wertberichtigung Anlageimmobilien</i>	0	0	0
Resultat før finansielle poster <i>Ergebnis vor finanziellen Posten</i>	2.424	424	2.848
Finansielle omkostninger <i>Finanzielle Kosten</i>	-595	-88	-683
Resultat før skat <i>Ergebnis vor Steuer</i>	1.829	336	2.165

Note 3 - Investeringsjendomme*Note 3 Anlageimmobilien*

T.EUR	1. - 3. kvt. 1. - 3. Q. 2020	1. - 3. kvt. 1. - 3. Q. 2019	2019
Investeringsjendomme ved periodens begyndelse <i>Anlageimmobilien zum Beginn des Rechnungszeitraumes</i>	117.080	116.128	116.128
Valutakursregulering <i>Valutakursregulierung</i>	0	-170	457
Tilgange i perioden <i>Zugang während des Rechnungszeitraumes</i>	0	0	0
Afgange i perioden <i>Abgang während des Rechnungszeitraumes</i>	0	0	0
Periodens værdiregulering <i>Rechnungsperiodens Wertberichtigung</i>	-12.500	0	495
Investeringsjendomme ved periodens slutning <i>Anlageimmobilien zum Ende des Rechnungszeitraumes</i>	104.580	115.958	117.080

Note 4 – Nærtstående Parter

Note 4 – Nahestehende Personen/Unternehmen

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 202 aktionærer.

Koncernen er kontrolleret af Alexander og Kristoffer Thygesen gennem Drot ApS og Marsk ApS, som i forening 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 personers 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 selskabsadministrationshonorar samt mindre honorering for it-assistance.

Aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 30. April 2015 hat die German High Street Properties A / S das Grundkapital auf nominal 31.453.830 DKK herabgesetzt, verteilt auf 3.145.383 Aktien. Die Aktien sind auf 202 Aktionäre verteilt.

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

Zu den nahestehenden Personen des Konzerns zählen auch der Vorstand und die Geschäftsleitung der Muttergesellschaft sowie deren nahe Familienangehörige.

Zu den nahestehenden Unternehmen und Personen zählen auch Unternehmen, bei denen der vorgenannte Personenkreis die Beherrschung ausübt oder erheblichen Einfluss hat.

Zusätzlich zu den oben genannten Beteiligungen, die von Alexander und Kristoffer Thygesen kontrolliert werden, halten der Vorstand, die Geschäftsleitung und Unternehmen, an denen dieser Personenkreis einen beherrschenden Einfluss ausübt, insgesamt 1.675 Aktien.

Transaktionen mit Unternehmen, die von Alexander und Kristoffer Thygesen kontrolliert werden, sind ausschließlich mit dem Verwaltungshonorar, sowie kleineren Honoraren für IT-Unterstützung abgegolten.

Note 5 - Ejerforhold

Note 5 - Eigentumsverhältnisse

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

Gemäß § 55 des Aktiengesetzes haben folgende Aktionäre angegeben, am Ende des Rechnungszeitraums mehr als 5% des Aktienkapitals zu halten:

	Hjemstedskommune <i>Gesellschaftssitz</i>	Aktiekapital <i>Aktienkapital</i>
Kartago Property ApS	Gentofte	38,60%
Kartago Aps	Gentofte	11,60%
Olav W. Hansen A/S mfl.	Horsens	14,84%
Sparekassen Vendsyssel	Hjørring	14,73%
OTK Holding	Hjørring	6,04%
Egne aktier		
German High Street Properties A/S	Gentofte	3,18%