

German High Street Properties A/S



DELÅRSRAPPORT
FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. MARTS 2015

Selskabsoplysninger

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

Indholdsfortegnelse

Hovedpunkter	2
Hoved- og nøgletal	3
Delårsberetning for perioden 1. januar – 31. marts 2015	4
Ledelsens påtegning	7
Resultatopgørelse	8
Totalindkomstopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Pengestrømsopgørelse	11
Noter	12

Hovedpunkter

- Resultat før skat og værdiregulering af investeringsejendomme for perioden 1. januar til 31. marts 2015 udgjorde T.EUR 276. Resultatet anses for tilfredsstillende.
- Fortsat stærk soliditet, 39,0%, og tilfredsstillende likvide reserver på T.EUR 2.860.
- Forventningerne til 2015 er et resultat før værdiregulering af investeringsejendomme og skat i intervallet EUR 1,0 – 1,2 mio.
- Fokus på fastholdelse af lejere og lejeomsætning samt på vedligeholdelses- og udviklingsprojekter, der kan understøtte udlejningsindsatsen og nedbringe tomgangen i ejendommene.

Hoved- og nøgletal

T. EUR	1. kv. 2015	1. kv. 2014	2014
Resultatopgørelse			
Omsætning	1.344	1.326	5.548
Resultat før værdireguleringer	863	854	3.604
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0	1.468
Finansielle poster netto	-587	-589	-2.406
Resultat før skat	276	265	2.666
Periodens resultat	233	240	2.247
Balance			
Investeringsejendomme	97.500	96.000	97.500
Periodens investeringer til anskaffelsessum	0	0	32
Langfristede aktiver	97.500	96.000	97.500
Balancesum	100.729	98.326	100.565
Egenkapital	39.366	36.558	38.873
Langfristede forpligtelser	57.772	58.647	58.379
Pengestrømme			
Pengestrømme fra drift	448	247	1.199
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0,0	0,0	-32
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-147	-145	-583
Pengestrømme i alt	301	102	584
Nøgletal			
Soliditet, %	39,0	37,2	38,7
Loan to value,	60,6	62,9	61,1
Forrentning af egenkapital primo*(%)	2,6	2,6	6,2
Afkast af ejendomsporteføljen primo* (%)	4,7	4,6	4,7
Forrentning af egenkapital primo før skat og værdireguleringer*(%)	3,0	2,9	3,3
Rentedækningsgrad	1,5	1,5	1,5
Indre værdi pr. aktie, EUR	12,5	11,6	12,4
Indtjening pr. aktie, EPS, EUR**	0,08	0,08	0,7
Aktiekurs, EUR	9,7	7,9	8,5
Antal medarbejdere	2,5	2	2,5

* Omregnet til helårsbasis

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

Delårsberetning for perioden 1. januar – 31. marts 2015

German High Street Properties A/S udviklede sig tilfredsstillende i perioden 1. januar til 31. marts 2015. Koncernens resultat før værdiregulering af investeringsejendomme og skat for perioden 1. januar til 31. marts 2015 blev T.EUR 276.

Ejendommens drift

I lyset af den nuværende økonomiske og finansielle situation i Tyskland er Koncernens fokusområder i 2015:

- Fastholde lejere og lejeindtægter.
- Gennemføre vedligeholdelsestiltag med henblik på at understøtte udlejningsindsatsen og nedbringe tomgangen i ejendommene.
- Analysere og eventuelt gennemføre ejendomsudviklingsprojekter i mindre skala, såfremt det kan gøres med væsentlig økonomisk gevinst.

Koncernen arbejder således konkret på muligheden for at istandsætte og forbedre udvalgte lejemål med det formål at forøge lejeindtægterne og dermed ejendommens værdi.

Udlejningssituationen har været stabil i pågældende periode af 2015. Der er dog modtaget opsigelse af ankerlejeren i Leverkusen og Braunschweig, Bohlweg. Lejemålet forventes genudlejet på et lavere lejeniveau i Leverkusen og på samme niveau i Braunschweig, Bohlweg.

Resultatforventninger for 2015

Ledelsen fastholder forventningerne til 2015 som udmeldt i årsrapport 2014.

For 2015 forventes således et resultat før værdiregulering af investeringsejendomme og skat i intervallet EUR 1,0 – 1,2 mio.

Tilfredsstillende likviditet

Mulighederne for at opnå nye lån og kreditter på de tyske og internationale finansmarkeder er fortsat begrænsede. Selskabet er finansieret med lån med udløb i 2017, men ved eventuelle ekstraordinære vedligeholdelsesbehov, eller ved behov for investeringer i ejendommene, vil selskabet formodentlig være overladt til at finansiere sig med egne likvide reserver.

Ledelsen vurderer, at selskabets likvide reserver, opgjort til T.EUR 2.860 pr. 31. marts 2015, er tilfredsstillende og betryggende. Ved en fortsættelse af det aktuelle udlejningsniveau tyder selskabets likviditetsfremskrivninger på en fortsat positiv udvikling i selskabets likviditet.

Køb af egne aktier

Selskabet har i løbet af perioden ikke købt egne B-aktier og ejer ultimo perioden i alt 504.700 stk. egne B-aktier svarende til 13,8% af aktiekapitalen og 7,3% af stemmerne. På den ordinære generalforsamling blev det enstemmigt besluttet at annullere 504.700 stk. aktier som derfor er under annullering. Selskabet har efter regnskabsperiodens afslutning købt 100.000 stk. B-aktier som ikke er under annullering.

Aktiekursen

German High Street Properties A/S er noteret på Nasdaq OMX København. B-aktien blev udbudt til kurs 100 den 20. september 2007. Aktiekursen for German High Street Properties A/S var den 31. marts 2015 på 72,5 (EUR 9,7).

Resultatopgørelse

Omsætningen udgjorde i 1. kvartal 2015 T.EUR 1.344 mod T.EUR 1.326 i samme periode sidste år.

Resultatet før værdireguleringer udgjorde T.EUR 863 mod T.EUR 854 i første kvartal 2014.

Resultatet før skat for perioden udgjorde T.EUR 276 efter finansielle poster (netto) på negativ T.EUR 587. Resultatet efter skat udgjorde T.EUR 233. De tilsvarende tal for samme periode i 2014 er resultat før skat, T.EUR 265. Finansielle poster (netto), negativ T.EUR 589, og resultat efter skat T.EUR 240.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende. Der er ikke i perioden foretaget værdiregulering af koncernens investeringsejendomme.

Balance

Den bogførte værdi af koncernens investeringsejendomme udgjorde T.EUR 97.500 mod T.EUR 97.500 pr. 31. december 2014. Det er ledelsens vurdering, at den bogførte værdi af investeringsejendommene er i overensstemmelse med dagsværdien. Der er ikke foretaget en ekstern vurdering af dagsværdien pr. 31. marts 2015.

Ledelsens vurdering af nødvendigheden af regulering af dagsværdien for investeringsejendommene er foretaget på baggrund af de af City Jung oplyste lejefaktorer i forbindelse med den årlige vurdering ved aflæggelsen af seneste årsrapport. Dertil har ledelsen set på lejeniveauet ved City Jung's vurdering og sammenholdt dette med de realiserede og forventede lejeindtægter for året. På baggrund af disse, og henvendelser på enkelte ejendomme, er det ledelsens vurdering, at dagsværdien ikke er væsentligt ændret i forhold til seneste årsrapport, hvorfor der ikke foretages en regulering pr. 31. mart 2015. Ledelsen vurderer løbende, hvorvidt markedsforhold eller andre forhold retfærdiggør eller kræver en regulering af investeringsejendommene med henblik på altid at have disse vurderet til dagsværdi.

De samlede aktiver andrager i alt T.EUR 100.719 mod T.EUR 100.565 ved årets begyndelse.

Egenkapitalen udgjorde pr. 31. marts 2015 T.EUR 39.366 svarende til en soliditet på 39,0%. Ved regnskabsårets start udgjorde egenkapitalen T.EUR 38.873. Egenkapitalen er i perioden blevet forøget med periodens totalindkomst på T.EUR 493, og reduceret med køb af egne aktier på T.EUR 0.

Pengestrømme

Periodens pengestrømme fra driftsaktivitet udgjorde T.EUR 448. Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgjorde T.EUR 0, mens pengestrømme fra finansieringsaktivitet negativ T.EUR 147 primært vedrører ordinære afdrag på finansielle gældsforpligtelser.

Efterfølgende begivenheder

Selskabet har fra 1. april 2015 skiftet tysk administrator.

Selskabet har i løbet af perioden ikke købt egne B-aktier og ejer ultimo perioden i alt 504.700 stk. egne B-aktier svarende til 13,8% af aktiekapitalen og 7,3% af stemmerne. På den ordinære generalforsamling blev det

enstemmigt besluttet at annullere 504.700 stk. aktier som derfor er under annullering. Selskabet har efter regnskabsperiodens afslutning købt 100.000 stk. B-aktier som ikke er under annullering.

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

Regnskabspraksis

Delårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber" som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber. Delårsrapporten omfatter koncernregnskab, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og udvalgte noter. Delårsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som årsrapport 2014. 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 2014, note 3, hvor blandt andet måling af investeringsejendomme til dagsværdi er omtalt.

Finansiell kalender for regnskabsåret 2015	
18. marts 2015	Seneste rettidige indlevering af forslag til afstemning på selskabets ordinære generalforsamling
31. marts 2015	Årsrapport 2014
31. marts 2015	Forventet dato for indkaldelse til ordinær generalforsamling
30. april 2015	Afholdelse af ordinær generalforsamling/ orientering om generalforsamling
29. maj 2015	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 31. marts 2015
31. august 2015	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. juni 2015
30. november 2015	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. september 2015

Udsendte fondsbørsmeddelelser	
31. marts 2015	Årsrapport 2014
31. marts 2015	Indkaldelse til generalforsamling
14. april 2015	Insideres handel
30. april 2015	Referat fra generalforsamling
30. april 2015	Storaktionærmeddelelse

Ledelsens påtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 31. marts 2015 for German High Street Properties A/S.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Delårsrapporten giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af koncernens aktiver, forpligtelser og finansielle stilling pr. 31. marts 2015 samt af resultat og pengestrømme for perioden 1. januar – 31. marts 2015.

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

Charlottenlund, den 29. maj 2015

Direktion

Hans Thygesen

Bestyrelse

Michael Hansen
Formand

Kim Lautrup
Næstformand

Peter Marner Åge Jacobsen

Walther Thygesen

Resultatopgørelse

EUR 1.000	Note	1. kv. 2015	1. kv. 2014	2014
Omsætning		1.344	1.326	5.548
Ejendommenes driftsomkostninger		-188	-230	-747
Bruttoresultat		1.156	1.096	4.801
Personaleomkostninger		-57	-63	-254
Administrationsomkostninger		-236	-179	-943
Resultat før værdireguleringer		863	854	3.604
Værdiregulering af investeringsejendomme		0	0	1.468
Nedskrivning af koncerngoodwill		0	0	0
Resultat før finansielle poster		863	854	5.072
Finansielle indtægter		1	0	6
Finansielle omkostninger		-588	-589	-2.412
Resultat før skat		276	265	2.666
Skat af periodens resultat		-43	-25	-419
Periodens resultat		233	240	2.247
Aktionærerne i German High Street Properties A/S		230	238	2.243
Minoritetsinteresser		3	2	4
Periodens resultat		233	240	2.247
Indtjening pr. aktie, EPS i EUR (svarer til udvandet indtjening pr. aktie)	1	0,07	0,08	0,71

Totalindkomstopgørelse

EUR 1.000	1. kv. 2015	1. kv. 2014	2014
Periodens resultat	233	240	2.247
Anden totalindkomst			
Valutakursregulering omregning til præsentationsvaluta	1	-3	0
Amortisering af rentesikringsaftaler	308	-114	250
Skat af anden totalindkomst	-49	18	-39
Anden totalindkomst for perioden efter skat	260	-99	211
Totalindkomst for perioden	493	141	2.458
Aktionærerne i German High Street Properties A/S	490	139	2.454
Minoritetsinteresser	3	2	4
Totalindkomst for perioden	493	141	2.458

Balance

Aktiver i EUR 1.000	Note	1. kv. 2015	1. kv. 2014	2014
Investeringsejendomme	2	97.500	96.000	97.500
Udskudt skatteaktiv		0	0	0
Koncerngoodwill		0	0	0
Langfristede aktiver i alt		97.500	96.000	97.500
Tilgodehavender fra udlejning		99	98	72
Selskabsskat		0	0	50
Andre tilgodehavender		260	173	384
Periodeafgrænsningsposter		0	0	0
Likvide beholdninger		2.860	2.055	2.559
Kortfristede aktiver i alt		3.219	2.326	3.065
Aktiver i alt		100.719	98.326	100.565

Passiver i EUR 1.000	Note	1. kv. 2015	1. kv. 2014	2014
Aktiekapital		4.893	4.893	4.893
Reserve for valutakursregulering		-13	-6	-8
Reserve for rentesikring		-3.741	-4.307	-4.000
Overkursfond		42.317	42.317	42.317
Overført resultat		-4.098	-6.341	-4.334
Aktionærer i German High Street Properties A/S		39.358	36.555	38.868
Minoritetsinteresser		8	3	5
Egenkapital i alt		39.366	36.558	38.873
Langfristede finansielle gældsforpligtelser		57.224	58.437	57.766
Udskudt skatteforpligtelse		539	199	604
Modtagne deposita		9	11	9
Langfristede forpligtelser		57.772	58.647	58.379
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser		1.898	1.940	1.810
Leverandører af varer og tjenesteydelser		536	38	444
Anden gæld		1.147	1.143	1.059
Kortfristede forpligtelser		3.581	3.121	3.313
Passiver i alt		100.719	98.326	100.565

Egenkapitalopgørelse

EUR 1.000	Aktiekapi- tal	Reserve for valuta- kurs-regu- lering	Reserve for rentesik- ring	Overkurs- fond	Overført resultat	Ak- tionærene i German High Street Prop- erties A/S	Minori- tets-inte- resser	Egenkapi- tal i alt
Egenkapital primo 2014	4.893	-3	-4.211	42.317	-6.581	36.415	1	36.416
Totalindkomst for perioden	0	-5	211	0	2.243	2.449	4	2.453
Anskaffelse af egne aktier	0	0	0	0	0	0	0	0
Allokering af minoritetsinteresse	0	0	0	0	4	4	0	4
Egenkapital ultimo 2014	4.893	-8	-4.000	42.317	-4.334	38.868	5	38.873
Totalindkomst for perioden	0	-5	259	0	233	487	3	490
Anskaffelse af egne aktier	0	0	0	0	0	0	0	0
Allokering af minoritetsinteresse	0	0	0	0	3	3	0	3
Egenkapital 31. marts 2015	4.893	-13	3.741	42.317	-4.098	39.358	8	39.366

Pengestrømsopgørelse

EUR 1.000	1. kv. 2015	1. kv. 2014	2014
Periodens resultat	233	240	2.248
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0	-1.468
Nedskrivning af koncerngoodwill	0	0	0
Finansielle indtægter	-1	0	-6
Finansielle omkostninger	588	589	2.411
Skat af periodens resultat	43	25	418
Pengestrømme fra drift før ændring i driftskapital	863	854	3.603
Ændring i kortfristede tilgodehavender	147	48	-186
Ændring i kortfristede forpligtelser	182	-65	245
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	1.192	837	3.662
Renteindbetalinger	1	0	6
Renteudbetalinger	-588	-580	-2.363
Betalt selskabsskat	-157	-10	-106
Pengestrømme fra driftsaktivitet	448	247	1.199
Investeringsejendomme	0	0	-32
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	0	-32
Indfrielse af lån	-147	-145	-581
Modtagne deposita	0	0	-2
Anskaffelse af egne aktier	0	0	0
Sikkerhedsstillelser for långivere	0	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-147	-145	-583
Periodens frie pengestrømme	301	102	584
Likvide beholdninger til fri disposition primo	2.550	1.962	1.962
Valutakursregulering	0	2	4
Likvide beholdninger til fri disposition ultimo	2.851	2.046	2.550

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernregnskabet's øvrige bestanddele.

Likvide beholdninger til fri disposition	2.851	2.046	2.550
Likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere m.v.	9	9	9
Likvide beholdninger i alt	2.860	2.055	2.559

Noter

Note 1 Indtjening pr. aktie	1. kvrt. 2015	1. kvrt. 2014	2014
Resultat, der tilfalder aktionærerne i German High Street Properties A/S, EUR 1.000	230	238	2.243
Gennemsnitligt antal ordinære aktier i tusinder	3.145	3.145	3.145
Resultat pr. aktie, EUR	0,07	0,08	0,71

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

Note 2 Investeringsejendomme i EUR 1.000	1. kvrt. 2015	1. kvrt. 2014	2014
Investeringsejendomme ved periodens begyndelse	97.500	96.000	96.000
Valutakursregulering	0	0	0
Tilgang i perioden	0	0	32
Afgang i perioden	0	0	0
Periodens værdiregulering	0	0	1.468
Investeringsejendomme ved periodens slutning	97.500	96.000	97.500

Note 3 Nærtstående parter

A-aktierne 365.008 stk. svarende til 10,0% af aktiekapitalen og 52,6% af stemmerne ejes af Kartago ApS. Kartago ApS er kontrolleret af Alexander og Kristoffer Thygesen.

Kartago Property A/S besidder 1.214.080 stk. B-aktier i Selskabet svarende til 32,0 % af aktiekapitalen og 16,9 % af de samlede stemmerettigheder i German High Street Properties A/S. Kartago Property A/S er kontrolleret af Alexander og Kristoffer Thygesen.

Koncernens nærtstående parter omfatter endvidere moderselskabets bestyrelse og direktion samt disse persons 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. B-aktier.

Transaktioner med selskaber kontrolleret af Alexander og Kristoffer Thygesen, har alene omfattet administrationshonorar og direktørløn i henhold til administrationsaftale, samt et mindre mellemværende i form forudbetalt administrationshonorar, som almindeligvis faktureres ultimo kvartalet for det kommende kvartal.

Note 4 Ejerforhold

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

	Hjemstedskommune	Aktiekapital	Ejerandel%	Stemmeandel%
Kartago Property A/S	Gentofte	11.168.774	32,0%	16,9%
German High Street Properties A/S	Gentofte	5.047.000	13,8%	7,3%
Kartago ApS	Gentofte	3.650.080	10,0%	52,6%
Sparekassen Vendsyssel	Hjørring	4.633.030	12,7%	6,9%
Otk Holding A/S	Gentofte	1.900.000	5,2%	2,7%

German High Street Properties A/S
Mosehøjvej 17
DK-2920 Charlottenlund
CVR nr.: 3069 1644

Tel.: +45 81 100 800

Email: info@germanhighstreet.dk
Web: germanhighstreet.dk
