

German High Street Properties A/S



DELÅRSRAPPORT
FOR PERIODEN 1. JANUAR - 30. SEPTEMBER 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	Michael Hansen
Bestyrelse	Hans Thygesen, 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 – 30. september 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 30. september 2015 udgjorde T.EUR 954. Resultatet anses for tilfredsstillende.
- Fortsat stærk soliditet, 39,7%, og tilfredsstillende likvide reserver på T.EUR 1.923.
- Forventningerne til 2015 er et resultat før værdiregulering af investeringsejendomme og skat i intervallet EUR 1,3 – 1,5 mio, hvilket er EUR 0,3 mio bedre end tidligere udmeldt. Årsagen hertil er lavere vedligeholdelsesomkostninger end tidligere forventet.
- 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	3. kv. 2015	1-3. kv. 2015	1-3. kv. 2014	2014
Resultatopgørelse				
Omsætning	1.363	4.158	4.161	5.548
Resultat før værdireguleringer	831	2.718	2.520	3.604
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0	1.468
Finansielle poster netto	-595	-1.764	-1.770	-2.406
Resultat før skat	236	954	750	2.666
Periodens resultat	176	768	662	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		99.775	98.536	100.565
Egenkapital		39.591	36.963	38.873
Langfristede forpligtelser		56.949	58.439	58.379
Pengestrømme				
Pengestrømme fra drift		795	687	1.199
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		0	0	-32
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-1.436	-436	-583
Pengestrømme i alt		-641	251	584
Nøgletal				
Soliditet %		39,7	37,5	38,7
Loan to value		59,5	62,6	61,1
Forrentning af egenkapital primo* (%)		4,2	2,4	6,2
Afkast af ejendomsporteføljen primo* (%)		4,8	4,8	4,7
Forrentning af egenkapital primo før skat og værdireguleringer* (%)		3,5	2,7	3,3
Rentedækningsgrad		1,5	1,4	1,5
Indre værdi pr. aktie, EUR		13,0	11,7	12,4
Indtjening pr. aktie, EPS, EUR**		0,3	0,2	0,7
Aktiekurs, EUR		10,9	7,6	8,5
Antal medarbejdere		2,5	2,5	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 – 30. september 2015

German High Street Properties A/S udviklede sig tilfredsstillende i perioden 1. januar til 30. september 2015. Koncernens resultat før værdiregulering af investeringsejendomme og skat for perioden 1. januar til 30. september 2015 blev T.EUR 954.

Ejendommenes 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 ejendommenes 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

For 2015 forventes således et resultat før værdiregulering af investeringsejendomme og skat i intervallet EUR 1,3 – 1,5 mio, hvilket er EUR 0,3 mio bedre end tidligere forventet. Årsagen hertil er lavere vedligeholdelsesomkostninger end tidligere forventet.

Tilfredsstillende likviditet

Selskabet er finansieret med lån med udløb i 2017. 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 1.923 pr. 30. september 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

På den ordinære generalforsamling blev det enstemmigt besluttet at annullere daværende egne aktier i alt 504.700 stk. Annulleringen er gennemført og registreret i Erhvervsstyrelsen. Efterfølgende har Selskabet i løbet af regnskabsperioden købt 100.000 stk. egne B-aktier og ejer ultimo perioden i alt 100.000 stk. egne B-aktier svarende til 3,2% af aktiekapitalen og 1,6% af stemmerne.

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 30. september 2015 på DKK 81,5 (EUR 10,9).

Resultatopgørelse

Omsætningen udgjorde i årets første 3 kvartaler af 2015 T.EUR 4.158 mod T.EUR 4.161 i samme periode sidste år.

Resultatet før værdireguleringer udgjorde T.EUR 2.718 mod T.EUR 2.520 i tredje kvartal 2014.

Resultatet før skat for perioden udgjorde T.EUR 954 efter finansielle poster (netto) på negativ T.EUR 1.664. Resultatet efter skat udgjorde T.EUR 768. De tilsvarende tal for samme periode i 2014 er resultat før skat, T.EUR 2.750. Finansielle poster (netto), negativ T.EUR 1.770, og resultat efter skat T.EUR 662.

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. 30. september 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. 30. september 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 99.775 mod T.EUR 100.565 ved årets begyndelse. Egenkapitalen udgjorde pr. 30. september 2015 T.EUR 39.604 svarende til en soliditet på 39,7%. Ved regnskabsårets start udgjorde egenkapitalen T.EUR 38.873. Egenkapitalen er i perioden blevet forøget med periodens totalindkomst på T.EUR 1.738, og reduceret med køb af egne aktier på T.EUR 1.009.

Pengestrømme

Periodens pengestrømme fra driftsaktivitet udgjorde T.EUR 795. Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgjorde T.EUR 0, mens pengestrømme fra finansieringsaktivitet negativ T.EUR 1.436 vedrører ordinære afdrag på finansielle gældsforpligtelser og køb af egne aktier.

Efterfølgende begivenheder

Der er 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.

Finansiel 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	Halvårsmeddelelse 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
29. maj 2015	1. kvartalsregnskab 2015
14. juli 2015	Annullering af egne aktier
28. juli 2015	Forslag til ændring af formålsparagraf
31. august 2015	Halvårsrapport
10. september 2015	Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling
5. oktober 2015	Referat af generalforsamling
5. oktober 2015	Ændring af bestyrelse/direktion

Ledelsens påtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 30. september 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. 30. september 2015 samt af resultat og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. september 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 30. november 2015

Direktion

Michael Hansen

Bestyrelse

Hans Thygesen
Formand

Kim Lautrup
Næstformand

Peter Marner Åge Jacobsen

Walther Thygesen

Resultatopgørelse

EUR 1.000	Note	3. kv. 2015	1-3 kv. 2015	1-3 kv. 2014	2014
Omsætning		1.351	4.158	4.161	5.548
Ejendommenes driftsomkostninger		-232	-667	-708	-747
Bruttoresultat		1.119	3.491	3.453	4.801
Personaleomkostninger		-60	-199	-195	-254
Administrationsomkostninger		-228	-574	-738	-943
Resultat før værdireguleringer		831	2.718	2.520	3.604
Værdiregulering af investeringsejendomme		0	0	0	1.468
Nedskrivning af koncerngoodwill		0	0	0	0
Resultat før finansielle poster		831	2.718	2.520	5.072
Finansielle indtægter		0	1	3	6
Finansielle omkostninger		-595	-1.765	-1.773	-2.412
Resultat før skat		236	954	750	2.666
Skat af periodens resultat		-60	-186	-88	-419
Periodens resultat		176	768	662	2.247
Aktionærerne i German High Street Properties A/S		174	760	657	2.243
Minoritetsinteresser		2	8	5	4
Periodens resultat		176	768	662	2.247
Indtjening pr. aktie, EPS i EUR (svarer til udvandet indtjening pr. aktie)	1	0,06	0,25	0,21	0,71

Totalindkomstopgørelse

EUR 1.000	3. kv. 2015	1-3 kv. 2015	1-3 kv. 2014	2014
Periodens resultat	176	768	662	2.247
Anden totalindkomst				
Valutakursregulering omregning til præsentationsvaluta	0	0	-3	0
Amortisering af rentesikringsaftaler	323	1.152	-138	250
Skat af anden totalindkomst	-51	-182	22	-39
Anden totalindkomst for perioden efter skat	272	970	-119	211
Totalindkomst for perioden	448	1.738	543	2.458
Aktionærerne i German High Street Properties A/S	446	1.730	538	2.454
Minoritetsinteresser	2	8	5	4
Totalindkomst for perioden	448	1.738	543	2.458

Balance

Aktiver i EUR 1.000	Note	3. kv. 2015	3. 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		67	106	72
Selskabsskat		0	0	50
Andre tilgodehavender		285	208	384
Periodeafgrænsningsposter		0	0	0
Likvide beholdninger		1.923	2.222	2.559
Kortfristede aktiver i alt		2.275	2.536	3.065
Aktiver i alt		99.775	98.536	100.565

Passiver i EUR 1.000	Note	3. kv. 2015	3. kv. 2014	2014
Aktiekapital		4.222	4.893	4.893
Reserve for valutakursregulering		-15	-6	-8
Reserve for rentesikring		-3.030	-4.327	-4.000
Overkursfond		42.317	42.317	42.317
Overført resultat		-3.903	-5.920	-4.334
Aktionærene i German High Street Properties A/S		39.591	36.957	38.868
Minoritetsinteresser		13	6	5
Egenkapital i alt		39.604	36.963	38.873
Langfristede finansielle gældsforpligtelser		56.134	58.171	57.766
Udskudt skatteforpligtelse		802	259	604
Modtagne deposita		13	9	9
Langfristede forpligtelser		56.949	58.439	58.379
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser		1.862	1.940	1.810
Leverandører af varer og tjenesteydelser		294	74	444
Anden gæld		1.066	1.120	1.059
Kortfristede forpligtelser		3.222	3.134	3.313
Passiver i alt		99.775	98.536	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	-7	970	0	761	1.724	8	1.732
Anskaffelse af egne aktier	-671	0	0	0	-338	-1.009	0	-1.009
Allokering af minoritetsinteresse	0	0	0	0	8	8	0	8
Egenkapital 30. september 2015	4.222	-15	-3.030	42.317	-3.903	39.591	13	39.604

Pengestrømsopgørelse

EUR 1.000	1-3. kv. 2015	1-3. kv. 2014	2014
Periodens resultat	768	662	2.248
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0	-1.468
Nedskrivning af koncerngoodwill	0	0	0
Finansielle indtægter	-1	-3	-6
Finansielle omkostninger	1.765	1.773	2.411
Skat af periodens resultat	186	88	418
Pengestrømme fra drift før ændring i driftskapital	2.718	2.520	3.603
Ændring i kortfristede tilgodehavender	154	7	-186
Ændring i kortfristede forpligtelser	-143	-61	245
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	2.729	2.466	3.662
Renteindbetalinger	1	3	6
Renteudbetalinger	-1.765	-1.773	-2.363
Betalt selskabsskat	-170	-9	-106
Pengestrømme fra driftsaktivitet	795	687	1.199
Investeringsejendomme	0	0	-32
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	0	-32
Indfrielse af lån	-427	-436	-581
Modtagne deposita	0	0	-2
Anskaffelse af egne aktier	-1.009	0	0
Sikkerhedsstillelser for långivere	0	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-1.436	-436	-583
Periodens frie pengestrømme	-641	251	584
Likvide beholdninger til fri disposition primo	2.550	1.962	1.962
Valutakursregulering	5	0	4
Likvide beholdninger til fri disposition ultimo	1.914	2.213	2.550

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernregnskabets øvrige bestanddele.

Likvide beholdninger til fri disposition	1.914	2.213	2.550
Likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere m.v.	9	9	9
Likvide beholdninger i alt	1.923	2.222	2.559

Noter

Note 1 Indtjening pr. aktie	1-3. kvrt. 2015	1-3. kvrt. 2014	2014
Resultat, der tilfalder aktionærerne i German High Street Properties A/S, EUR 1.000	760	658	2.243
Gennemsnitligt antal ordinære aktier i tusinder	3.045	3.145	3.145
Resultat pr. aktie, EUR	0,25	0,21	0,71

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

Note 2 Investeringsejendomme i EUR 1.000	3. kvrt. 2015	3. 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 11,6% af aktiekapitalen og 56,8% af stemmerne ejes af Kartago ApS. Kartago ApS er igennem Kartago Property A/S kontrolleret af Alexander og Kristoffer Thygesen.

Kartago Property A/S besidder 1.214.080 stk. B-aktier i Selskabet svarende til 38,6 % af aktiekapitalen og 18,9 % 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 og egne aktier

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	12.140.800	38,6%	18,9%
Kartago ApS	Gentofte	3.650.080	11,6%	56,8%
Sparekassen Vendsyssel	Hjørring	4.633.030	14,7%	7,2%
Otk Holding A/S	Gentofte	1.900.000	5,2%	2,7%

Egne aktier

German High Street Properties A/S	Gentofte	1.000.000	3,2%	1,6%
--	----------	-----------	------	------

German High Street Properties A/S
Lindegårdsvej 41B
DK-2920 Charlottenlund
CVR nr.: 3069 1644

Tel.: +45 81 100 800

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