

German High Street Properties

CVR-nr.: 30 69 16 44

1. kvartal 2018



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 – 31. marts 2018	4
Ledelsens påtegning	7
Resultatopgørelse	8
Totalindkomstopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Pengestrømsopgørelse	11
Noter	12

Hovedpunkter

- Resultat før værdiregulering og skat for perioden 1. januar til 31. marts 2018 udgjorde T.EUR 496. Resultatet anses for tilfredsstillende.
- Fortsat stærk soliditet, 55,2%, og tilfredsstillende likvide reserver på T.EUR 3.681.
- Forventningerne til 2018 er et resultat før værdiregulering og skat i intervallet EUR 1,8 – 2,1 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. 2018	1. kv. 2017	2017
Resultatopgørelse			
Omsætning	1.278	1.236	5.102
Resultat før værdireguleringer	686	722	2.812
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	5.972	9.732
Finansielle poster netto	-190	-468	-1.108
Resultat før skat	496	6.226	11.436
Periodens resultat	425	4.984	9.376
Balance			
Investeringsejendomme	110.016	106.000	110.000
Periodens investeringer til anskaffelsessum	16	28	125
Balancesum	113.998	119.147	114.009
Egenkapital	62.974	57.918	62.518
Pengestrømme			
Pengestrømme fra drift	311	-375	1.390
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-16	-28	9.732
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-345	541	-10.149
Pengestrømme i alt	-50	138	973
Nøgletal			
Soliditet, %	55,2	48,6	54,8
Loan to value,	40,6	47,7	40,6
Afkast af ejendomsporteføljen primo* (%)	3,6	3,5	3,8
Rentedækningsgrad	3,6	1,5	2,5
Indre værdi pr. aktie, EUR	20,7	19,0	20,5
Indtjening pr. aktie, EPS, EUR**	0,14	1,6	3,1
Aktiekurs, EUR	18,5	15,7	19,3
Antal medarbejdere	2	2	2

* 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 2018

German High Street Properties A/S udviklede sig tilfredsstillende i perioden 1. januar til 31. marts 2018. Koncernens resultat før værdiregulering og skat for perioden 1. januar til 31. marts 2018 blev T.EUR 496.

Driftsstrategi

German High Street Properties A/S udvikler og vedligeholder ejendomsporteføljen, så ejendommens drift kan optimeres. Ejendommene vedligeholdes løbende for at opretholde ejendommens nuværende gode standard. Større øvrige 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 ejendommens 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

Resultatforventninger for 2018

Ledelsen fastholder forventningerne til 2018 som udmeldt i årsrapport 2017.

For 2018 forventes således et resultat før værdiregulering og skat i intervallet EUR 1,8 – 2,1 mio.

Tilfredsstillende likviditet

Selskabet er finansieret med lån med udløb i 2027, 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 3.657 pr. 31. marts 2018, er tilfredsstillende og betryggende.

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. Aktiekursen for German High Street Properties A/S var den 31. marts 2018 DKK 138 (EUR 18,5).

Resultatopgørelse 1. kvartal 2018

Omsætning

Omsætningen i 1. kvartal 2018 udgjorde T.EUR 1.278 mod T.EUR 1.236 i 2017. Der har været indeks-regulering af huslejen og kun få udskiftninger i lejeporteføljen, hvilket afspejler sig i den stabile udvikling i omsætningen.

Resultat før værdireguleringer

Bruttoresultatet i 1. kvartal 2018 udgjorde T.EUR 1.034 efter driftsomkostninger på T.EUR 244 mod et bruttoresultat på T.EUR 1.023 efter driftsomkostninger på T.EUR 213 i 1. kvartal 2017. Resultat før værdireguleringer og finansielle poster udgjorde i 1. kvartal 2018 T.EUR 686 mod T.EUR 722 i 1. kvartal 2017.

Resultat før finansielle poster

Resultatet før finansielle poster i 1. kvartal 2018 udgjorde T.EUR 686 efter en værdiregulering på ejendomsporteføljen på T.EUR 0 mod et resultat før finansielle poster i 1. kvartal 2017 T.EUR 6.694 efter en værdiregulering på ejendomsporteføljen på T.EUR 5.972.

Resultat før skat

Resultatet før skat i 1. kvartal 2018 udgjorde efter finansielle poster på netto T.EUR -190. et overskud på T.EUR 496 mod finansielle poster på netto T.EUR -468. og et overskud T.EUR 6.226 i 1. kvartal 2017

Resultat efter skat

Resultat efter skat i 1. kvartal 2018 er et overskud på T.EUR 425 mod et resultat på T.EUR 4.984 i 1. kvartal 2017. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende, de øjeblikkelige konjunkturer og markedsforhold i Tyskland taget i betragtning.

Balance

Den bogførte værdi af koncernens investeringsejendomme udgjorde T.EUR 110.016 mod T.EUR 110.000 pr. 31. december 2017. 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 2018.

Ledelsens vurdering af nødvendigheden af regulering af dagsværdien for investeringsejendommene er foretaget på baggrund af de af ved Ralph Hagedorn GmbH & Co KG's oplyste lejefaktorer i forbindelse med den årlige desktop vurdering ved aflæggelsen af seneste årsrapport. Dertil har ledelsen set på lejeniveauet ved Ralph Hagedorn GmbH & Co KG'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 2018. 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 113.998 mod T.EUR 114.009 ved årets begyndelse.

Egenkapitalen udgjorde pr. 31. marts 2018 T.EUR 62.974 svarende til en soliditet på 55,2%. Ved regnskabsårets start udgjorde egenkapitalen T.EUR 62.518. Egenkapitalen er i perioden blevet forøget med periodens totalindkomst på T.EUR 456 og reduceret med køb af egne aktier på T.EUR 0.

Pengestrømme

Periodens pengestrømme fra driftsaktivitet udgjorde T.EUR 311. Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgjorde T.EUR -16, mens pengestrømme fra finansieringsaktivitet T.EUR -345 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

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 2017. 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 2017, note 3, hvor blandt andet måling af investeringsejendomme til dagsværdi er omtalt.

Finansiel kalender for regnskabsåret 2018	
14. marts 2018	Seneste rettidige indlevering af forslag til afstemning på selskabets ordinære generalforsamling
28. marts 2018	Årsrapport 2017
28. marts 2018	Forventet dato for indkaldelse til ordinær generalforsamling
30. april 2018	Afholdelse af ordinær generalforsamling
31. maj 2018	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 31. marts 2018
31. august 2018	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. juni 2018
29. november 2018	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. september 2018

Udsendte fondsbørsmeddelelser	
26. februar 2018	Opdateret finanskalender
28. marts 2018	Årsrapport 2017
28. marts 2018	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
30. april 2018	Referat fra generalforsamling

Ledelsens påtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 31. marts 2018 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 2018 samt af resultat og pengestrømme for perioden 1. januar – 31. marts 2018.

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 31. maj 2018

Direktion

Michael Hansen

Bestyrelse

Hans Thygesen
Formand

Kim Lautrup
Næstformand

Peter Marner Åge Jacobsen

Walther Thygesen

Resultatopgørelse

EUR 1.000	Note	1. kv. 2018	1. kv. 2017	2017
Omsætning		1.278	1.236	5.102
Ejendommenes driftsomkostninger		-244	-213	-975
Bruttoresultat		1.034	1.023	4.127
Personaleomkostninger		-82	-70	-292
Administrationsomkostninger		-266	-231	-1.023
Resultat før værdireguleringer		686	722	2.812
Værdiregulering af investeringsejendomme		0	5.972	9.732
Resultat før finansielle poster		686	6.694	12.544
Finansielle indtægter		0	0	0
Finansielle omkostninger		-190	-468	-1.108
Resultat før skat		496	6.226	11.436
Skat af periodens resultat		-71	-1.242	-2.060
Periodens resultat		425	4.984	9.376
Aktionærerne i German High Street Properties A/S		422	4.949	9.320
Minoritetsinteresser		3	35	56
Periodens resultat		425	4.984	9.376
Indtjening pr. aktie, EPS i EUR (svarer til udvandet indtjening pr. aktie)	1	0,14	1,62	3,06

Totalindkomstopgørelse

EUR 1.000	1. kv. 2018	1. kv. 2017	2017
Periodens resultat	425	4.984	9.376
Anden totalindkomst			
Valutakursregulering omregning til præsentationsvaluta	0	0	0
Amortisering af rentesikringsaftaler	36	301	547
Skat af anden totalindkomst	-5	-48	-86
Anden totalindkomst for perioden efter skat	31	253	461
Totalindkomst for perioden	456	5.237	9.837
Aktionærerne i German High Street Properties A/S	453	5.202	9.781
Minoritetsinteresser	3	35	56
Totalindkomst for perioden	456	5.237	9.837

Balance

Aktiver i EUR 1.000	Note	1. kv. 2018	1. kv. 2017	2017
Investeringsejendomme	2	110.016	106.000	110.000
Udskudt skatteaktiv		0	0	0
Koncerngoodwill		0	0	0
Langfristede aktiver i alt		110.016	106.000	110.000
Tilgodehavender fra udlejning		25	51	33
Selskabsskat		78	38	78
Andre tilgodehavender		222	197	192
Ejendomme bestemt for salg		0	10.000	0
Likvide beholdninger		3.657	2.861	3.706
Kortfristede aktiver i alt		3.982	13.147	4.009
Aktiver i alt		113.998	119.147	114.009

Passiver i EUR 1.000	Note	1. kv. 2018	1. kv. 2017	2017
Aktiekapital		4.216	4.216	4.216
Reserve for rentesikring		45	76	14
Overkursfond		42.317	42.317	42.317
Overført resultat		16.251	11.188	15.829
Aktionærerne i German High Street Properties A/S		62.829	57.797	62.376
Minoritetsinteresser		145	121	142
Egenkapital i alt		62.974	57.918	62.518
Langfristede finansielle gældsforpligtelser		42.919	43.896	43.299
Udskudt skatteforpligtelse		5.635	4.623	5.521
Modtagne deposita		0	18	0
Langfristede forpligtelser		48.554	48.537	48.820
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser		1.380	11.380	1.380
Leverandører af varer og tjenesteydelser		159	501	369
Anden gæld		931	811	922
Kortfristede forpligtelser		2.470	12.692	2.671
Passiver i alt		113.998	119.147	114.009

Koncern

	Aktiekapital	Reserve for rentesikring	Overkursfond	Overført resultat	Aktionærerne i German High Street Properties A/S	Minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
EUR 1.000							
Egenkapital primo 2017	4.216	-447	42.317	6.509	52.595	86	52.681
Totalindkomst for perioden	0	461	0	9.320	9.781	56	9.837
Egenkapital ultimo 2017	4.216	14	42.317	15.829	62.376	142	62.518
Totalindkomst for perioden	0	31	0	422	453	3	456
Egenkapital ultimo 2018	4.216	45	42.317	16.251	62.829	145	62.974

Pengestrømsopgørelse

EUR 1.000	1. kv. 2018	1. kv. 2017	2017
Periodens resultat	425	4.984	9.376
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-5.972	-9.732
Finansielle indtægter	0	0	0
Finansielle omkostninger	190	468	1.108
Skat af periodens resultat	71	1.242	2.060
Pengestrømme fra drift før ændring i driftskapital	686	722	2.811
Ændring i kortfristede tilgodehavender	-23	-218	47
Ændring i kortfristede forpligtelser	-162	-411	-398
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	501	93	2.460
Renteindbetalinger	0	0	0
Renteudbetalinger	-190	-468	-1.108
Betalt selskabsskat	0	-0	38
Pengestrømme fra driftsaktivitet	311	-375	1.390
Salg af ejendom	0	0	10.000
Investeringsejendomme	-16	-28	-268
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-16	-28	9.732
Indfrielse af lån	-345	-345	-11.035
Modtagne deposita	0	-22	-22
Indfrielse af lån	0	-54.792	-54.792
Optagelse af lån	0	55.700	55.700
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-345	541	-10.149
Periodens frie pengestrømme	-50	138	973
Likvide beholdninger til fri disposition primo	3.706	2.709	2.731
Valutakursregulering	1	0	2
Likvide beholdninger til fri disposition ultimo	3.657	2.847	3.706

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

Likvide beholdninger til fri disposition	3.657	2.847	3.706
Likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere m.v.	0	14	0
Likvide beholdninger i alt	3.657	2.861	3.706

Noter

	1. kv. 2018	1. kv. 2017	2017
Note 1 Indtjening pr. aktie			
Resultat, der tilfalder aktionærerne i German High Street Properties A/S, EUR 1.000	422	4.949	9.320
Gennemsnitligt antal ordinære aktier i tusinder	3.045	3.045	3.045
Resultat pr. aktie, EUR	0,14	1,62	3,06

Der er ikke udstedt egenkapitalinstrumenter med udvandede effekt. Udvaldt indtjening pr. aktie svarer til indtjening pr. aktie.

	1. kv. 2018	1. kv. 2017	2017
Note 2 Investeringsejendomme i EUR 1.000			
Investeringsejendomme ved periodens begyndelse	110.000	100.000	97.500
Valutakursregulering	0	0	0
Tilgang i perioden	16	28	125
Afgang i perioden	0	0	0
Periodens værdiregulering	0	5.972	3.975
Investeringsejendomme ved periodens slutning	110.016	106.000	101.600

Note 3 Nærtstående parter

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 ca. 210 aktionærer.

Koncernen er kontrolleret af Alexander og Kristoffer Thygesen gennem Drot ApS og Marsk ApS, som i forning 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. B-aktier.

Transaktioner med selskaber kontrolleret af Alexander og Kristoffer Thygesen, har alene omfattet selskabsadministrationshonorar samt mindre honorering for it-assistance.

Note 4 Ejerforhold

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

	Hjemstedskommune	Aktiekapital
Kartago Property ApS	Gentofte	>35%
Kartago ApS	Gentofte	>10%
Sparekassen Vendsyssel	Hjørring	>10%
Olav W. Hansen A/S m.fl.	Gentofte	>10%
Otk Holding	Gentofte	>5%