

German High Street Properties

CVR-nr.: 30 69 16 44

1. kvartal 2017



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 2017	4
Ledelsens påtegning	8
Resultatopgørelse	9
Totalindkomstopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13

Hovedpunkter

- Resultat før refinansieringsomkostninger, værdiregulering og skat for perioden 1. januar til 31. marts 2017 udgjorde T.EUR 254. Resultatet anses for tilfredsstillende.
- Fortsat stærk soliditet, 48,6%, og tilfredsstillende likvide reserver på T.EUR 2.861.
- Forventningerne til 2017 er et resultat før værdiregulering og skat i intervallet EUR 1,7 – 2,0 mio.
- Fokus på fastholdelse af lejere og lejeomsætning samt på vedligeholdelses- og udviklingsprojekter, der kan understøtte udlejningsindsatsen og nedbringe tomgangen i ejendommene.
- Markedsværdien af ejendomsporteføljen er opvurderet med T.EUR 5.972 og det skyldes en fortsat stigende interesse for at erhverve ejendomme med gode beliggenheder og stabile lejeindtægter. Den øgede efterspørgsel har affødt et opadgående pres på ejendomspriserne.

Hoved- og nøgletal

T. EUR	1. kv. 2017	1. kv. 2016	2016
Resultatopgørelse			
Omsætning	1.236	1.375	5.528
Resultat før værdireguleringer	722	846	3.523
Værdiregulering af investeringsejendomme	5.972	0	7.898
Finansielle poster netto	-468	-582	-3.649
Resultat før skat	6.226	264	7.772
Periodens resultat	4.984	228	6.595
Balance			
Investeringsejendomme	106.000	101.711	100.000
Periodens investeringer til anskaffelsessum	28	111	502
Langfristede aktiver	106.000	101.711	100.000
Balancesum	119.147	104.533	113.041
Egenkapital	57.797	44.184	52.681
Langfristede forpligtelser	48.537	56.808	3.555
Pengestrømme			
Pengestrømme fra drift	-294	410	1.570
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-28	-111	-502
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	460	-144	-572
Pengestrømme i alt	138	155	496
Nøgletal			
Soliditet, %	48,6	42,3	46,6
Loan to value,	47,7	56,1	50,3
Afkast af ejendomsporteføljen primo* (%)	3,5	4,5	4,6
Rentedækningsgrad	1,5	1,5	1,0
Indre værdi pr. aktie, EUR	19,0	14,5	17,3
Indtjening pr. aktie, EPS, EUR**	1,6	0,07	2,1
Aktiekurs, EUR	15,7	11,7	15,7
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 – 31. marts 2017

German High Street Properties A/S udviklede sig tilfredsstillende i perioden 1. januar til 31. marts 2017. Koncernens resultat før værdiregulering og skat for perioden 1. januar til 31. marts 2017 blev T.EUR 254.

Ejendommenes drift

I lyset af den nuværende økonomiske og finansielle situation i Tyskland er Koncernens fokusområder i 2017:

- 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 som budgetteret i 1. kvartal 2017. Den midlertidige tomgang forventes nedbragt i 4. kvartal 2017.

Resultatforventninger for 2017

Ledelsen fastholder forventningerne til 2017 som udmeldt i årsrapport 2016.

For 2017 forventes således et resultat før værdiregulering og skat i intervallet EUR 1,7 – 2,0 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 2.861 pr. 31. marts 2017, er tilfredsstillende og betryggende.

Køb af egne aktier

Selskabet har i løbet af perioden ikke købt egne B-aktier og ejer ultimo perioden i alt 100.000 stk. egne B-aktier svarende til 3,2% af aktiekapitalen og 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. Aktienkursen for German High Street Properties A/S var den 31. marts 2017 på DKK 117 (EUR 15,7).

Resultatopgørelse 1. kvartal 2017

Omsætning

Omsætningen i 1. kvartal 2017 udgjorde T.EUR 1.236 mod T.EUR 1.375 i 2016. Det har været lejekontrakter som er udløbet, hvilket har påvirket omsætningen negativt.

Resultat før værdireguleringer

Bruttoresultatet i 1. kvartal 2017 udgjorde T.EUR 1.023 efter driftsomkostninger på T.EUR 213 mod et bruttoresultat på T.EUR 1.154 efter driftsomkostninger på T.EUR 221 i 1.kvartal 2016. Resultat før værdireguleringer og finansielle poster udgjorde i 1. kvartal 2017 T.EUR 722 mod T.EUR 846 i 1. kvartal 2016.

Resultat før finansielle poster

Resultatet før finansielle poster i 1. kvartal 2017 udgjorde T.EUR 6.694 efter en værdiregulering på ejendomsporteføljen på T.EUR 5.972 mod et resultat før finansielle poster i 1. kvartal 2016 T.EUR 846 efter en værdiregulering på ejendomsporteføljen på T.EUR 0.

Resultat før skat

Resultatet før skat i 1. kvartal 2017 udgjorde efter finansielle poster på netto T.EUR -468 et overskud på T.EUR 6.226 mod finansielle poster på netto T.EUR -582. og et overskud T.EUR 264 i 1. kvartal 2016.

Resultat efter skat

Resultat efter skat i 1. kvartal 2017 er et overskud på T.EUR 4.984 mod et resultat på T.EUR 228 i 1. kvartal 2016. 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 106.000 mod T.EUR 100.000 pr. 31. december 2016. 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 2017.

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 desktop vurdering ved aflæggelsen af seneste årsrapport og udviklingen heri i 1. kvartal 2017 samt det løbende antal stigende uopfordrede henvendelser fra mæglere på vegne potentielle købere. 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 pr 31. marts 2017 er ændret i forhold til seneste årsrapport, med T.EUR 5.972. 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.

Det er ledelsens opfattelse efter drøftelser med forskellige mæglere og køberrådgivere at der er en stigende efterspørgsel efter ejendomme med gode beliggenheder og stabile lejeindtægter. Dette har affødt et opadgående prispres. Det skyldes efter ledelsens opfattelse bl.a. de i øjeblikket usædvanlig lave renteniveauer og dermed manglende attraktive alternative investeringsmuligheder for købere med et placeringsbehov.

De samlede aktiver andrager i alt T.EUR 119.147 mod T.EUR 113.041 ved årets begyndelse.

Selskabet lån er blevet omlagt i 1. kvartal 2017 og endt ud i en lånoptagelse på T.EUR 56.000. Heraf vil T.EUR 10.000 forfalde til betaling ved salg af ejendommen i Passau pr. 30. juni 2017, herefter vil restgælden være T.EUR 46.000 før afdrag på lån og regulering af swap værdier. Fordelingen af den kort- og langfristede gæld i 1. kvartal 2016 og 2017 er derfor ikke direkte sammenlignelig.

Egenkapitalen udgjorde pr. 31. marts 2017 T.EUR 57.918 svarende til en soliditet på 48,6%. Ved regnskabsårets start udgjorde egenkapitalen T.EUR 52.681. Egenkapitalen er i perioden blevet forøget med periodens totalindkomst på T.EUR 5.237, og reduceret med køb af egne aktier på T.EUR 0.

Pengestrømme

Periodens pengestrømme fra driftsaktivitet udgjorde T.EUR -294. Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgjorde T.EUR -28, mens pengestrømme fra finansieringsaktivitet T.EUR 460 primært vedrører låneprovenuet før rådgiver m.m. i forbindelse lånerefinansieringen.

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 2016. 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 2016, note 3, hvor blandt andet måling af investeringsejendomme til dagsværdi er omtalt.

Finansiell kalender for regnskabsåret 2017	
16. marts 2017	Seneste rettidige indlevering af forslag til afstemning på selskabets ordinære generalforsamling
31. marts 2017	Årsrapport 2016
31. marts 2017	Forventet dato for indkaldelse til ordinær generalforsamling
28. april 2017	Afholdelse af ordinær generalforsamling/ orientering om generalforsamling
31. maj 2017	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 31. marts 2017
31. august 2017	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. juni 2017
30. november 2017	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. september 2017

Udsendte fondsbørsmeddelelser	
10. februar 2017	Værdiansættelse af koncernens ejendomme
31. marts 2017	Årsrapport 2016
31. marts 2017	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
28. april 2017	Referat fra generalforsamling
28. april 2017	Storaktionær
28. april 2017	Vedtægter
5. maj 2017	Storaktionær
5. maj 2017	Ændring af kapital og stemmerettigheder
5. maj 2017	Storaktionærmeddelelse
10. maj 2017	Storaktionærmeddelelse

Ledelsens påtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 31. marts 2017 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 2017 samt af resultat og pengestrømme for perioden 1. januar – 31. marts 2017.

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 2017

Direktion

Michael Hansen

Bestyrelse

Hans Thygesen
Formand

Kim Lautrup
Næstformand

Peter Marner Åge Jacobsen

Walther Thygesen

Resultatopgørelse

EUR 1.000	Note	1. kv. 2017	1. kv. 2016	2016
Omsætning		1.236	1.375	5.528
Ejendommenes driftsomkostninger		-213	-221	-955
Bruttoresultat		1.023	1.154	4.573
Personaleomkostninger		-70	-65	-284
Administrationsomkostninger		-231	-243	-766
Resultat før værdireguleringer		722	846	3.523
Værdiregulering af investeringsejendomme		5.972	0	7.898
Resultat før finansielle poster		6.694	846	11.421
Finansielle indtægter		0	0	0
Finansielle omkostninger		-468	-582	-3.649
Resultat før skat		6.226	264	7.772
Skat af periodens resultat		-1.242	-36	-1.177
Periodens resultat		4.984	228	6.595
Aktionærene i German High Street Properties A/S		4.949	225	6.546
Minoritetsinteresser		35	3	49
Periodens resultat		4.984	228	6.595
Indtjening pr. aktie, EPS i EUR (svarer til udvandet indtjening pr. aktie)	1	1,62	0,07	2,15

Totalindkomstopgørelse

EUR 1.000	1. kv. 2017	1. kv. 2016	2016
Periodens resultat	4.984	228	6.595
Anden totalindkomst			
Valutakursregulering omregning til præsentationsvaluta	0	0	0
Amortisering af rentesikringsaftaler	301	366	2.897
Skat af anden totalindkomst	-48	-58	-459
Anden totalindkomst for perioden efter skat	253	308	2.438
Totalindkomst for perioden	5.237	536	9.033
Aktionærene i German High Street Properties A/S	5.202	533	8.984
Minoritetsinteresser	35	3	49
Totalindkomst for perioden	5.237	536	9.033

Balance

Aktiver i EUR 1.000	Note	1. kv. 2017	1. kv. 2016	2016
Investeringsejendomme	2	106.000	101.711	100.000
Udskudt skatteaktiv		0	0	0
Koncerngoodwill		0	0	0
Langfristede aktiver i alt		106.000	101.711	100.000
Tilgodehavender fra udlejning		51	54	36
Selskabsskat		38	91	38
Andre tilgodehavender		197	295	236
Ejendomme bestemt for salg		10.000	0	10.000
Likvide beholdninger		2.861	2.382	2.731
Kortfristede aktiver i alt		13.147	2.822	13.041
Aktiver i alt		119.147	104.533	113.041

Passiver i EUR 1.000	Note	1. kv. 2017	1. kv. 2016	2016
Aktiekapital		4.216	4.216	4.216
Reserve for valutakursregulering		0	-4	0
Reserve for rentesikring		76	-2.440	-447
Overkursfond		42.317	42.317	42.317
Overført resultat		11.188	55	6.509
Aktionærer i German High Street Properties A/S		57.797	44.144	52.595
Minoritetsinteresser		121	40	86
Egenkapital i alt		57.918	44.184	52.681
Langfristede finansielle gældsforpligtelser		43.896	54.985	235
Udskudt skatteforpligtelse		4.623	1.809	3.298
Modtagne deposita		18	14	22
Langfristede forpligtelser		48.537	56.808	3.555
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser		11.380	2.011	55.104
Leverandører af varer og tjenesteydelser		501	712	549
Anden gæld		811	818	1.152
Kortfristede forpligtelser		12.692	3.541	56.805
Passiver i alt		119.147	104.533	113.041

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 2016	4.216	-4	2.885	42.317	-33	43.611	37	43.648
Totalindkomst for perioden	0	0	2.438	0	6.546	8.984	49	9.033
Overførsel	0	4	0	0	-4	0	0	0
Egenkapital ultimo 2016	4.216	0	-447	42.317	6.509	52.595	86	52.681
Totalindkomst for perioden	0	0	523	0	4.679	5.202	35	5.237
Anskaffelse af egne aktier	0	0	0	0	0	0	0	0
Nedsættelse af aktiekapital	0	0	0	0	0	0	0	0
Egenkapital 31. marts 2017	4.216	0	76	42.317	11.188	57.797	121	57.918

Pengestrømsopgørelse

EUR 1.000	1. kv. 2017	1. kv. 2016	2016
Periodens resultat	4.984	228	6.595
Værdiregulering af investeringsejendomme	-5.972	0	-7.898
Nedskrivning af koncerngoodwill	0	0	0
Finansielle indtægter	0	0	0
Finansielle omkostninger	468	582	3.649
Skat af periodens resultat	1.242	36	1.177
Pengestrømme fra drift før ændring i driftskapital	722	846	3.523
Ændring i kortfristede tilgodehavender	-218	-17	126
Ændring i kortfristede forpligtelser	-330	163	169
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	174	992	3.818
Renteindbetalinger	0	0	0
Renteudbetalinger	-468	-582	-2.339
Betalt selskabsskat	0	0	91
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-294	410	1.570
Investeringsejendomme	-28	-111	-502
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-28	-111	-502
Afdrag på lån	-345	-145	-581
Modtagne deposita	-4	1	9
Indfrielse af lån	-55.191	0	0
Optagelse af nye lån	56.000	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	460	-144	-572
Periodens frie pengestrømme	138	155	496
Likvide beholdninger til fri disposition primo	2.709	2.212	2.212
Valutakursregulering	0	1	1
Likvide beholdninger til fri disposition ultimo	2.847	2.368	2.709

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernregnskabets øvrige bestanddele.

Likvide beholdninger til fri disposition	2.847	2.368	2.709
Likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere m.v.	14	14	22
Likvide beholdninger i alt	2.861	2.382	2.731

Noter

	1. kvrt. 2017	1. kvrt. 2016	2016
Note 1 Indtjening pr. aktie			
Resultat, der tilfalder aktionærerne i German High Street Properties A/S, EUR 1.000	4.949	225	6.546
Gennemsnitligt antal ordinære aktier i tusinder	3.045	3.045	3.045
Resultat pr. aktie, EUR	1,62	0,07	2,15

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

	1. kvrt. 2017	1. kvrt. 2016	2016
Note 2 Investeringsejendomme i EUR 1.000			
Investeringsejendomme ved periodens begyndelse	100.000	101.600	101.600
Valutakursregulering	0	0	0
Tilgang i perioden	28	111	502
Afgang i perioden	0	0	-10.000
Periodens værdiregulering	5.972	0	7.898
Investeringsejendomme ved periodens slutning	106.000	101.711	100.000

Note 3 Nærtstående parter

German High Street Properties A/S har efter beslutningen på generalforsamlingen den 25. april 2017 en aktiekapital på nominelt DKK 31.453.830, fordelt på 3.145.383 aktier. Aktierne er opdelt i to klasser, 90.080 A-aktier á nominelt DKK 10 og 3.055.375 B-aktier á nominelt DKK 10. B-aktierne er fordelt på ca. 210 aktionærer, medens Kartago Property ApS igennem Kartago ApS ejer alle A-aktierne.

Koncernen er kontrolleret af Alexander og Kristoffer Thygesen igennem 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 kapital og stemmerettigheder i German High Street Properties.

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 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	Ejerandel%	Stemmeandel%
Kartago Property ApS	Gentofte	12.140.800	>35%	>35%
Kartago ApS	Gentofte	3.650.080	>10%	>10%
Sparekassen Vendsyssel	Hjørring	4.633.030	>10%	>10%
Otk Holding A/S	Gentofte	1.900.000	>5%	>5%
Olav W. Hansen A/S	Horsens	1.573.360	>5%	>5%

Egne aktier

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