

German High Street Properties A/S
Halvårsrapport 2010



Selskabsoplysninger

Selskabet	German High Street Properties A/S Tuborg Havnevej 19 2900 Hellerup
	CVR-nr: 30 69 16 44
	Regnskabsår: 1. januar – 31. december
	Hjemsteds- kommune: Gentofte
Direktion	Hans Thygesen
Bestyrelse	Michael Hansen, formand Torben Schön Kim Lautrup
Revision	PricewaterhouseCoopers Stormgade 50 6700 Esbjerg

Indholdsfortegnelse

Hovedpunkter	2
Hoved- og nøgletal	3
Halvårsberetning for perioden 1. januar – 30. juni 2010	4
Ledelsens påtegning	7
Resultatopgørelse	8
Totalindkomstopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13

Hovedpunkter

- Resultat før skat og værdiregulering af investeringsejendomme for perioden 1. januar til 30. juni 2010 udgjorde DKK 3,5 mio. Resultatet anses for tilfredsstillende.
- Fortsat stærk soliditet, 38,7%, og tilfredsstillende likvide reserver på DKK 22,0 mio.
- Forventningerne til 2010 om en omsætning i størrelsesordenen DKK 46,0 – 46,5 mio. og om et resultat før værdiregulering af investeringsejendomme og skat på mellem DKK 4,0 og DKK 4,5 mio. for 2010 fastholdes.
- Fokus på fastholdelse af lejere og lejeomsætning samt på vedligeholdelses- og udviklingsprojekter, der kan understøtte udlejningsindsatsen og nedbringe tomgangen i ejendommene.

Hoved- og nøgletal

Koncernen	DKK mio.			
	1. april - 30. juni 2010	1. januar - 30. juni 2010	1. januar - 30. juni 2009	1. januar - 31. december 2009
Resultatopgørelse				
Omsætning	12,0	24,0	24,5	47,1
Resultat før værdireguleringer	8,7	16,6	18,0	32,8
Værdiregulering af investeringsejendomme	0,0	0,0	0,0	-58,7
Finansielle poster netto	-6,5	-13,1	-13,3	-26,5
Resultat før skat	2,2	3,5	4,7	-52,4
Periodens resultat	1,9	3,0	4,0	-42,9
Balance				
Investeringsejendomme		726,3	785,7	725,5
Periodens investering i investeringsejendomme til anskaffelsessum		0,1	0,0	-0,9
Langfristede aktiver		750,8	799,8	750,2
Balancesum		780,7	833,9	781,1
Egenkapital		301,8	345,0	298,2
Langfristede forpligtelser		467,8	472,0	469,4
Pengestrømme				
Pengestrømme fra drift	1,6	0,2	-3,8	5,0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-0,1	-0,1	0,0	0,0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-1,3	-2,4	-0,8	-4,6
Pengestrømme i alt	0,2	-2,3	-4,5	0,3
Nøgletal				
Soliditet, %		38,7	41,4	38,2
Egenkapital i forhold til investeringsejendomme, %		41,6	43,9	41,1
Forrentning af egenkapital p.a., %		2,0	2,3	-17,8
Indre værdi pr. aktie, DKK		82,7	94,5	81,7
Indtjening pr. aktie, EPS, DKK		0,8	1,1	-11,7
Aktiekurs, DKK		38,0	45,0	41,5
Antal medarbejdere		1	1	1

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2005".

Halvårsberetning for perioden 1. januar – 30. juni 2010

German High Street Properties A/S udviklede sig i første halvår af 2010 tilfredsstillende og som forventet. Koncernens resultat før værdiregulering af investeringsejendomme og skat for det første halvår af 2010 blev DKK 3,5 mio.

Ejendommenes drift

I lyset af den nuværende økonomiske og finansielle situation i Tyskland er Koncernens fokusområder i 2010:

- 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 og egenfinansieres af koncernens likvide reserver.

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 første halvår 2010. Der har dog været nødvendigt i ejendommen i Pforzheim at acceptere en mindre lejenedsættelse i forbindelse med en lejerudskiftning. Til gengæld er et ikke tidligere udlejet areal på 180 m² i ejendommen Limbecker Strasse 42 i Essen blevet udlejet med virkning fra 1. juni 2010.

Resultatforventninger for 2010

Ledelsen fastholder forventningerne til 2010 som udmeldt i årsrapport 2009.

For 2010 forventes således et resultat før værdiregulering af investeringsejendomme og skat på mellem DKK 4,0 og DKK 4,5 mio., og omsætningen for 2010 forventes at udgøre mellem DKK 46,0 mio. og DKK 46,5 mio.

Tilfredsstillende likviditet

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

Ledelsen vurderer, at selskabets likvide reserver opgjort til DKK 22,0 mio. pr. 30. juni 2010 er tilfredsstillende og betryggende. Ved en fortsættelse af det aktuelle udlejningsniveau tyder selskabets likviditetsfremskrivninger på en fortsat positiv udvikling i selskabets likviditet.

Aktiekursen

Investea German High Street II A/S er noteret på Nasdaq OMX København. B-aktien blev udbudt til kurs 100 den 20. september 2007. Aktiekursen for Investea German High Street II A/S er i dag ca. 40.

Ledelsen konstaterer, at kursen stort set er uændret i forhold til årets begyndelse og at aktiekursen således fortsat er væsentligt under den indre værdi pr. aktie som udtrykt i koncernregnskabet..

Resultatopgørelse

Omsætningen udgjorde i det første halvår af 2009 DKK 24,0 mio. mod DKK 24,5 mio. i samme periode sidste år.

Resultatet før værdireguleringer udgjorde DKK 16,6 mio. mod DKK 18,0 mio. i første halvår 2009.

Resultatet før skat for første halvår 2010 udgjorde DKK 3,5 mio. efter finansielle poster (netto) på DKK -13,1 mio. Resultatet efter skat udgjorde DKK 3,0 mio. De tilsvarende tal for samme periode i 2009 er resultat før skat, DKK 4,7 mio., finansielle poster (netto), DKK -13,3 mio., og resultat efter skat, DKK 4,0 mio. Det skal bemærkes, at resultatet i første halvår 2009 var positivt påvirket af DKK 1,3 mio. i ekstra indtægter vedrørende korrektioner til tidligere skøn over slutafregning af lejetillæg vedrørende driftsomkostninger i 2008.

Resultat før skat for 2. kvartal 2010 udgjorde DKK 2,2 mio. mod DKK 1,3 mio. i første kvartal 2010.

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

Balance

Den bogførte værdi af koncernens investeringsejendomme udgjorde DKK 726,3 mio. mod DKK 725,5 mio. pr. 31. december 2009. Værdien er i perioden påvirket af valutakursreguleringer på DKK 0,7 mio. og tilgange på DKK 0,1 mio. 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. juni 2010.

De samlede aktiver andrager i alt DKK 780,7 mio. mod DKK 781,1 mio. ved årets begyndelse.

Egenkapitalen udgjorde pr. 30. juni 2010 DKK 301,8 mio. svarende til en soliditet på 38,7%. Ved regnskabsårets start udgjorde egenkapitalen DKK 298,2 mio. Egenkapitalen er i første kvartal 2010 blevet forøget med periodens totalindkomst på DKK 3,6 mio.

Pengestrømme

Periodens pengestrømme fra driftsaktivitet udgjorde DKK 0,2 mio., Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgjorde DKK -0,1 mio., mens pengestrømme fra finansierings-

aktivitet, DKK -2,4 mio., primært vedrører ordinære afdrag på finansielle gældsforpligtelser.

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af halvårsrapporten.

Regnskabspraksis

Halvårsrapporten 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.

Halvårsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som årsrapport 2009.

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 2009, note 3, hvor blandt andet måling af investeringsejendomme til dagsværdi er omtalt.

Finansiel kalender for regnskabsåret 2010

Ledelsen har fastsat følgende datoer for offentliggørelse m.v.:

23. august 2010	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar 2010 til 30. juni 2010
21. november 2010	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. september 2010

Udsendte fondsbørsmeddelelser i 2010

29. marts 2010	Årsregnskabsmeddelelse 2009
9. april 2010	Indkaldelse til generalforsamling
12. april 2010	Årsrapport 2009
19. april 2010	Indkaldelse til generalforsamling (dato for afholdelse ændret)
19. april 2010	Ændring af Finanskalender
29. april 2010	Orientering om generalforsamling
25. maj 2010	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar 2010 til 31. marts 2010
28. juli 2010	Storaktionærmeddelelse
28. juli 2010	Storaktionærmeddelelse

Ledelsens påtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt halvårsrapporten for perioden 1. januar – 30. juni 2010 for German High Street Properties A/S.

Halvårsrapporten, 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. Halvårsrapporten giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af koncernens aktiver, forpligtelser og finansielle stilling pr. 30. juni 2010 samt af resultat og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. juni 2010.

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.

Hellerup, den 23. august 2010

Direktion

Hans Thygesen

Bestyrelse

Michael Hansen

Torben Schön

Kim Lautrup

Formand

Delårsrapport 2010, 1. januar - 30. juni 2010

Resultatopgørelse

DKK 1.000	Note	Koncernen			
		01.04.10 - 30.06.10	01.01.10 - 30.06.10	01.01.09 - 30.06.09	01.01.09 - 31.12.09
Omsætning		12.019	24.016	24.496	47.123
Ejendommenes driftsomkostninger		-1.762	-4.838	-4.288	-8.169
Bruttoresultat		10.256	19.178	20.208	38.954
Personaleomkostninger		-432	-604	-180	-571
Administrationsomkostninger		-1.153	-2.017	-1.980	-5.544
Resultat før værdireguleringer		8.672	16.557	18.049	32.840
Værdiregulering af investeringsejendomme		0	0	0	-58.700
Resultat før finansielle poster		8.672	16.557	18.049	-25.861
Finansielle indtægter		253	455	336	766
Finansielle omkostninger		-6.756	-13.544	-13.653	-27.299
Resultat før skat		2.169	3.469	4.731	-52.394
Skat af periodens resultat		-286	-457	-701	9.529
Periodens resultat		1.882	3.012	4.030	-42.865
Aktionærerne i German High Street Properties A/S		1.870	2.990	4.006	-42.721
Minoritetsinteresser		12	21	24	-144
Periodens resultat		1.882	3.012	4.030	-42.865
Indtjening pr. aktie, EPS i DKK (svarer til udvandet indtjening pr. aktie)	1	0,51	0,82	1,10	-11,70

Totalindkomstopgørelse

Valutakursregulering omregning til præsentrationsvaluta		295	-166	-392
Amortisering af rentesikringsaftaler		358	358	718
Skat af anden totalindkomst		-57	-57	-113
Anden totalindkomst for perioden efter skat		596	135	212
Periodens resultat		3.012	4.030	-42.865
Totalindkomst for perioden		3.608	4.165	-42.653
Aktionærerne i German High Street Properties A/S		3.585	4.139	-42.512
Minoritetsinteresser		23	25	-141
Totalindkomst for perioden		3.608	4.165	-42.653

Delårsrapport 2010, 1. januar - 30. juni 2010

Balance

Aktiver	DKK 1.000	Note	Koncernen		
			30.06.10	30.06.09	31.12.09
Investeringsejendomme		2	726.312	785.659	725.546
Udskudt skatteaktiv			10.336	0	10.493
Koncerngoodwill			14.166	14.163	14.152
Langfristede aktiver i alt			750.814	799.821	750.192
Tilgodehavender fra udlejning			401	936	800
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder			0	75	775
Selskabsskat			2.571	314	1.373
Andre tilgodehavender			4.508	12.993	3.691
Periodeafgrænsningsposter			447	406	0
Likvide beholdninger			21.972	19.377	24.293
Kortfristede aktiver i alt			29.899	34.100	30.933
Aktiver i alt			780.713	833.921	781.125

Delårsrapport 2010, 1. januar - 30. juni 2010

Balance

Egenkapital og forpligtelser DKK 1.000	Koncernen		
	30.06.10	30.06.09	31.12.09
Aktiekapital	36.501	36.501	36.501
Reserve for valutakursregulering	-92	-161	-387
Reserve for rentesikring	-1.749	-2.351	-2.049
Overkursfond	315.701	315.701	315.701
Overført resultat	-48.522	-4.666	-51.535
	301.839	345.023	298.231
Aktionærerne i German High Street Properties A/S			
Minoritetsinteresser	0	25	0
Egenkapital i alt	301.839	345.049	298.231
Langfristede finansielle gældsforpligtelser	452.445	458.763	454.499
Udskudt skatteforpligtelse	15.054	12.912	14.444
Modtagne deposita	281	371	453
Langfristede forpligtelser	467.780	472.046	469.395
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser	4.996	4.984	4.992
Leverandører af varer og tjenesteydelser	334	1.285	167
Selskabsskat	0	1.446	0
Anden gæld	5.661	8.969	7.787
Periodeafgrænsningsposter	102	143	553
Kortfristede forpligtelser	11.094	16.826	13.499
Egenkapital og forpligtelser i alt	780.713	833.921	781.125

Delårsrapport 2010, 1. januar - 30. juni 2010

Egenkapitalopgørelse, koncernen

DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for valutakursregulering	Reserve for rentesikring	Overkurs-fond	Overført resultat	Aktionærer-ne i German High Street Properties A/S	Minoritets-interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital 31. december 2008	36.501	5	-2.650	315.701	-8.673	340.884	0	340.884
Totalindkomst for året	0	-392	602	0	-42.721	-42.512	-141	-42.653
Allokering af negativ minoritetsinteresse	0	0	0	0	-141	-141	141	0
Egenkapital 31. december 2009	36.501	-387	-2.049	315.701	-51.535	298.231	0	298.231
Totalindkomst for perioden	0	295	299	0	2.990	3.585	23	3.608
Allokering af negativ minoritetsinteresse	0	0	0	0	23	23	-23	0
Egenkapital 30. juni 2010	36.501	-92	-1.749	315.701	-48.522	301.839	0	301.839
Egenkapital 31. december 2008	36.501	5	-2.650	315.701	-8.673	340.884	0	340.884
Totalindkomst for perioden	0	-166	299	0	4.006	4.139	25	4.165
Egenkapital 30. juni 2009	36.501	-161	-2.351	315.701	-4.666	345.023	25	345.049

Delårsrapport 2010, 1. januar - 30. juni 2010

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	Koncernen			
	01.04.10 - 30.06.10	01.01.10 - 30.06.10	01.01.09 - 30.06.09	01.01.09 - 31.12.09
Periodens resultat	1.882	3.012	4.030	-42.865
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0	58.700
Finansielle indtægter	-178	-336	-336	-766
Finansielle omkostninger	7.027	13.653	13.653	27.299
Skat af periodens resultat	497	701	701	-9.529
Pengestrømme fra drift før ændring i driftskapital	9.229	17.030	18.049	32.840
Ændring i kortfristede tilgodehavender	-24	-84	-8.677	461
Ændring i kortfristede forpligtelser	-64	-1.705	4.439	2.923
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	9.141	15.241	13.811	36.224
Renteindbetalinger	253	456	335	761
Renteudbetalinger	-9.557	-16.869	-17.210	-29.995
Betalt selskabsskat	-596	-946	-725	-2.015
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-760	-2.118	-3.788	4.974
Investeringsejendomme	-54	-54	0	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-54	-54	0	0
Indfrielse af lån	1.159	0	-757	-4.669
Modtagne deposita	-195	-173	-132	-50
Sikkerhedsstillelser for långivere	66	70	137	90
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	1.030	-103	-752	-4.629
Periodens frie pengestrømme	217	-2.275	-4.540	346
Likvide beholdninger til fri disposition primo	21.505	23.986	23.669	23.669
Valutakursregulering	13	24	-11	-29
Likvide beholdninger til fri disposition ultimo	21.735	21.735	19.118	23.986
Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernsregnskabet's øvrige bestanddele.				
Likvide beholdninger til fri disposition	21.735	21.735	19.117	23.986
Likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere m.v.	237	237	260	307
Likvide beholdninger i alt	21.972	21.972	19.377	24.293

Delårsrapport 2010, 1. januar - 30. juni 2010

Noter

Note 1 Indtjening pr. aktie

	Koncernen			
	01.04.10 - 30.06.10	01.01.10 - 30.06.10	01.01.09 - 30.06.09	01.01.09 - 31.12.09
Resultat, der tilfalder aktionærene i German High Street Properties A/S, DKK 1.000	1.870	2.990	4.006	-42.721
Gennemsnitlig antal ordinære aktier i tusinder	3.650	3.650	3.650	3.650
Resultat pr. aktie, DKK	0,51	0,82	1,10	-11,70

Der er ikke udstedt egenkapitalinstrumenter med udværende effekt. Udvalgt indtjening pr. aktie svarer til indtjening pr. aktie.

Note 2 Investeringsejendomme

DKK 1.000	Koncernen		
	30.06.10	30.06.09	31.12.09
Investeringsejendomme ved periodens begyndelse	725.546	786.038	786.038
Valutakursregulering	712	-380	-922
Tilgang i perioden	54	0	-870
Afgang i perioden	0	0	0
Periodens værdiregulering	0	0	-58.700
Investeringsejendomme ved periodens slutning	726.312	785.659	725.546

Note 3 Nærtstående parter

Koncernen er kontrolleret af Hans Thygesen gennem Kartago Ejendomme A/S (365.008 A-aktier og 100.100 B-aktier svarende til 12,7% af aktiekapitalen og 54,1% af stemmerne), Kartago Development ApS (514.750 B-aktier svarende til 14,1% af aktiekapitalen og 7,4% af stemmerne). Den samlede aktiebesiddelse udgør i alt 365.008 A-aktier og 614.850 B-aktier, svarende til 26,8% af aktiekapitalen og 61,5% af stemmerne

Koncernens nærtstående parter omfatter moderselskabets bestyrelse, investeringskomité og direktion samt disse personers nære familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter endvidere selskaber, hvori førnævnte personkreds har væsentlig indflydelse.

Aflønning af bestyrelse og direktion har udgjort i alt DKK 0,1 mio. i perioden.

Udover ovennævnte aktiebesiddelser kontrolleret af Hans Thygesen besidder bestyrelse og direktion, samt selskaber, hvor denne personkreds har bestemmende indflydelse, i alt 100.200 stk. B-aktier.

Transaktioner med selskaber kontrolleret af Hans Thygesen, har alene omfattet administrationshonorar i henhold til administrationsaftale, samt et mindre mellemværende.

Delårsrapport 2010, 1. januar - 30. juni 2010

German High Street Properties A/S
Sundkrogsgade 21
DK-2100 København Ø
CVR nr.: 3069 1644

Tel.: +45 81 100 800
Fax: +45 88 536 024
Email: info@germanhighstreet.dk
Web: germanhighstreet.dk