

German High Street Properties A/S
Halvårsrapport
for perioden 1. januar - 30. juni 2011



Selskabsoplysninger

Selskabet	German High Street Properties A/S Sundkrogsgade 21 2100 København Ø
	CVR-nr: 30 69 16 44 Regnskabsår: 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: Gentofte
Direktion	Hans Thygesen
Bestyrelse	Michael Hansen, formand Kim Lautrup, næstformand
Revision	PricewaterhouseCoopers Stormgade 50 6700 Esbjerg

Indholdsfortegnelse

Hovedpunkter	2
Hoved- og nøgletal	3
Delårsberetning for perioden 1. januar – 30. juni 2011	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. juni 2011 udgjorde DKK 1,0 mio. Resultatet anses for tilfredsstillende.
- Fortsat stærk soliditet, 39,1%, og tilfredsstillende likvide reserver på DKK 27,1 mio.
- Forventningerne til 2011 er en omsætning i størrelsesordenen DKK 48,0 mio. og et ordinært resultat før skat på mellem DKK 4,0 og DKK 4,5 mio.
- Fokus på fastholdelse af lejere og lejeomsætning samt på vedligeholdelses- og udviklingsprojekter, der kan understøtte udlejningsindsatsen og nedbringe tomgangen i ejendommene.
- Selskabet er på balancedagen i gang med at sælge ejendommen i Landshut i selskabet Investea Zweite Grundbesitz GmbH, med overtagelsesdato pr. 30. september 2011. Det er ledelsens vurdering at dette vil styrke selskabets likviditet yderligere med ca. DKK 17 mio. Halvårsresultatet er påvirket heraf med en positiv værdiregulering på DKK 3,4 mio. og tilsvarende en negativ værdiregulering på markedsværdien af tilknyttet swap på DKK 3,2 mio.

Hoved- og nøgletal

DKK mio.	2. kv. 2011	1. halvår 2011	1. halvår 2010	2010
Resultatopgørelse				
Omsætning	12,3	23,8	24,0	48,6
Resultat før værdireguleringer	9,4	17,1	16,6	31,4
Værdiregulering af investeringsejendomme	3,4	3,4	0,0	-0,1
Finansielle poster netto	-9,6	-16,1	-13,1	-26,9
Resultat før skat	3,2	4,4	3,5	4,5
Periodens resultat	2,7	3,9	3,0	4,2
Balance				
Investeringsejendomme		681,0	726,3	727,6
Periodens investeringer til anskaffelsessum		0,0	0,1	0,9
Langfristede aktiver		702,7	750,8	752,3
Balancesum		787,7	780,7	786,2
Egenkapital		308,2	301,8	303,6
Langfristede forpligtelser		433,6	467,8	466,0
Pengestrømme				
Pengestrømme fra drift	3,5	-0,3	0,2	10,3
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0,0	0,0	-0,1	-0,9
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-1,1	-2,1	-2,4	-4,3
Pengestrømme i alt	2,4	-2,5	-2,3	5,1
Nøgletal				
Soliditet, %		39,1	38,7	38,6
Egenkapital i forhold til investeringsejendomme, %		45,3	41,6	41,7
Forrentning af egenkapital p.a., %		1,3	1,0	1,9
Afkast af ejendomsporteføljen, %		2,7	2,6	5,2
Forrentning af egenkapital før skat og værdireguleringer, %		0,4	2,3	1,5
Forrentning af egenkapital efter værdireguleringer, %		1,4	2,3	1,5
Lånerente, %		-3,9	-3,0	-5,7
Afkastmarginal, %		-1,1	-0,3	-0,6
Indre værdi pr. aktie, DKK		84,4	82,7	83,2
Indtjening pr. aktie, EPS, DKK		1,1	0,8	1,2
Aktiekurs, DKK		52,0	38,0	38,5
Antal medarbejdere		1	1	1

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2010".

Delårsberetning for perioden 1. januar – 30. juni 2011

German High Street Properties A/S udviklede sig tilfredsstillende i første halvår af 2011. Koncernens resultat før værdiregulering af investeringsejendomme og skat for det første halvår af 2011 blev DKK 1,0 mio.

Ejendommenes drift

I lyset af den nuværende økonomiske og finansielle situation i Tyskland er Koncernens fokusområder i 2011:

- 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 første halvår 2011.

Resultatforventninger for 2011

Ledelsen fastholder forventningerne til 2011 som udmeldt i årsrapport 2010.

For 2011 forventes således et resultat før skat på mellem DKK 4,0 og DKK 4,5 mio., og omsætningen for 2011 forventes at udgøre ca. DKK 48,0 mio.

Tilfredsstillende likviditet

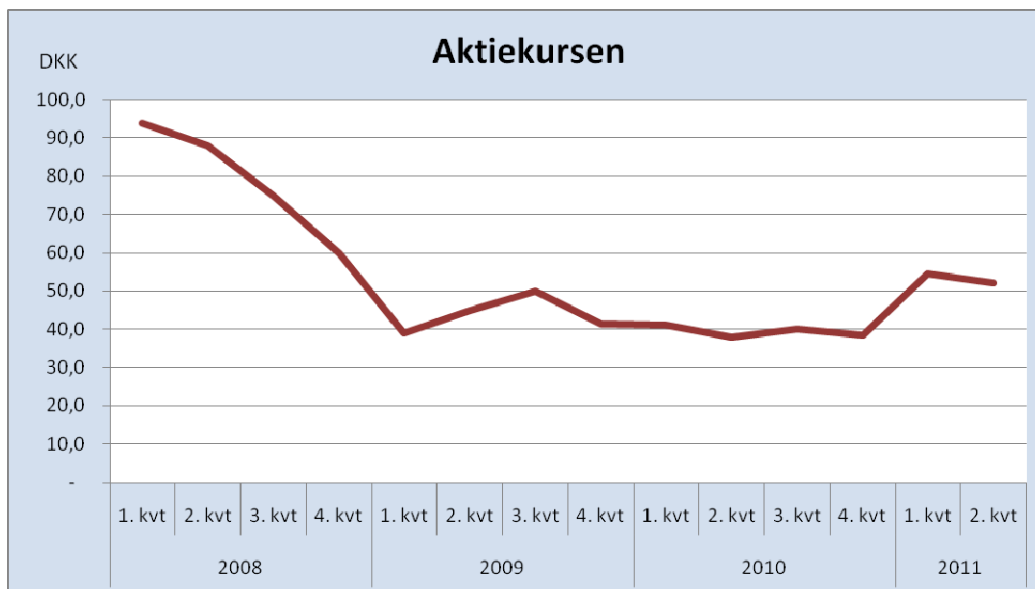
Mulighederne for at opnå nye lån og kreditter på de tyske og internationale finansmarkeder er fortsat meget restriktive. Selskabet er finansieret med lån med udløb i 2013 og 2017, men ved eventuelle ekstraordinære vedligeholdelsesbehov eller ved behov for investeringer i ejendommene eller lignende vil selskabet formodentlig være overladt til at finansiere sig med egne likvide reserver.

Ledelsen vurderer, at selskabets likvide reserver opgjort til DKK 27,1 mio. pr. 30. juni 2011 er tilfredsstillende og betryggende. Ved en fortsættelse af det aktuelle udlejningsniveau tyder selskabets likviditetsfremskrivninger på en fortsat positiv udvikling i selskabets likviditet.

Selskabets likviditet vil blive styrket med yderligere ca. DKK 17,0 mio. som følge af frasalg af Landshut ejendommen pr. 30. september 2011.

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 30. juni 2011 på 52,0.



Resultatopgørelse

Omsætningen udgjorde i det første halvår DKK 23,8 mio. mod DKK 24,0 mio. i samme periode sidste år.

Resultatet før værdireguleringer udgjorde DKK 1,1 mio. mod DKK 3,5 mio. i første halvår 2010.

Resultatet før skat for første halvår 2011 udgjorde DKK 4,4 mio. efter finansielle poster (netto) på negativ DKK 16,1 mio. Resultatet efter skat udgjorde DKK 3,9 mio. De tilsvarende tal for samme periode i 2010 er resultat før skat, DKK 3,5 mio., finansielle poster (netto), negativ DKK 13,1 mio., og resultat efter skat, DKK 3,0 mio.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende. Der er i perioden kun foretaget værdiregulering af koncernens ejendom i Landshut som følge af salget af netop denne ejendom.

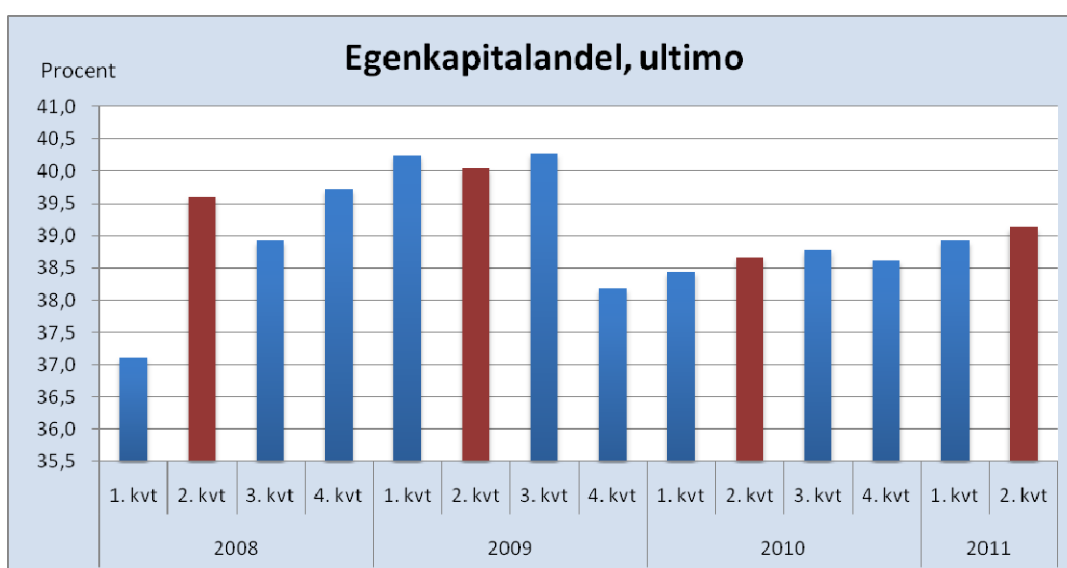
Balance

Den bogførte værdi af koncernens investeringsejendomme udgjorde DKK 681,0 mio. mod DKK 727,6 mio. pr. 31. december 2010. Værdien er i perioden påvirket af valutakursreguleringer på DKK 0,4 mio., samt en opskrivning til salgsværdi af ejendomme i Landshut og omklassifikation således at denne ejendom præsenteres som værende investeringsejendom til salg. 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 2011.

Ledelsens vurdering af nødvendigheden af regulering af dagsværdien for investeringsejendommene er foretaget på baggrund af de af DTZ oplyste lejefaktorer i forbindelse med den årlige vurdering ved aflæggelsen af seneste årsrapport. Dertil har ledelsen set på lejeniveauet ved DTZ'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. juni 2011. 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 DKK 787,7 mio. mod DKK 786,2 mio. ved årets begyndelse.

Egenkapitalen udgjorde pr. 30. juni 2011 DKK 308,2 mio. svarende til en soliditet på 39,1%. Ved regnskabsårets start udgjorde egenkapitalen DKK 303,6 mio. Egenkapitalen er i første halvår 2011 blevet forøget med periodens totalindkomst på DKK 4,6 mio.



Pengestrømme

Periodens pengestrømme fra driftsaktivitet udgjorde negativ DKK 0,3 mio. Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgjorde DKK 0,0 mio., mens pengestrømme fra finansieringsaktivitet, negativ DKK 2,1 mio., 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 2010.

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 2010, note 3, hvor blandt andet måling af investeringsejendomme til dagsværdi er omtalt.

Finansiell kalender for regnskabsåret 2011

15. april 2011	Afholdelse af ordinær generalforsamling/ orientering om generalforsamling
24. maj 2011	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 31. marts 2011
23. august 2011	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. juni 2011
22. november 2011	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. september 2011

Udsendte fondsbørsmeddelelser i 2011

11. januar 2011	Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling
18. januar 2011	Storaktionærmeddelelse
27. januar 2011	Ændring af finanskalender
3. februar 2011	Orientering om afholdt ekstraordinær generalforsamling
22. marts 2011	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
25. marts 2011	Årsrapport 2010 (meddelelse)
25. marts 2011	Årsrapport 2010
14. april 2011	Bestyrelseskandidat
15. april 2011	Generalforsamlingsprotokollat
15. april 2011	Præsentation generalforsamling (Bilag)
3. maj 2011	Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling
13. maj 2011	Korrigerende supplerende oplysninger til årsrapport 2010 (meddelelse)
13. maj 2011	Korrigerende supplerende oplysninger til årsrapport 2010
24. maj 2011	Delårsrapport Q1 2011 (meddelelse)
24. maj 2011	Delårsrapport Q1 2011
27. maj 2011	Orientering om afholdt ekstraordinær generalforsamling
27. maj 2011	Oplysning om indgået letter of intent vedrørende salg af et af German High Street Properties A/S koncernens datterselskaber
6. juni 2011	Indberetningspligtig handel
27. juli 2011	Indberetningspligtig handel
29. juli 2011	Salg af ejendom
15. august 2011	Salg af ejendom

Ledelsens påtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 30. juni 2011 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. juni 2011 samt af resultat og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. juni 2011.

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.

København, den 23. august 2011

Direktion

Hans Thygesen

Bestyrelse

Michael Hansen
Formand

Kim Lautrup

Mærner Jacobsen

Resultatopgørelse

DKK 1.000	Note	2. kvrt. 2011	1. halvår 2011	1. halvår 2010	2010
Omsætning		12.316	23.768	24.016	48.551
Ejendommenes driftsomkostninger		-2.136	-4.852	-4.838	-10.835
Bruttoresultat		10.180	18.916	19.178	37.716
Personaleomkostninger		-164	-319	-604	-611
Administrationsomkostninger		-624	-1.471	-2.017	-5.664
Resultat før værdireguleringer		9.392	17.126	16.557	31.441
Værdiregulering af investeringsejendomme		3.353	3.353	0	-107
Resultat før finansielle poster		12.745	20.479	16.557	31.334
Finansielle indtægter		35	415	455	1.123
Finansielle omkostninger		-9.605	-16.470	-13.544	-27.984
Resultat før skat		3.175	4.424	3.469	4.473
Skat af periodens resultat		-454	-560	-457	-237
Periodens resultat		2.721	3.864	3.012	4.236
Aktionærerne i German High Street Properties A/S		2.710	3.843	2.990	4.207
Minoritetsinteresser		11	21	21	29
Periodens resultat		2.721	3.863	3.012	4.236
Indtjening pr. aktie, EPS i DKK (svarer til udvandet indtjening pr. aktie)	1	0,74	1,05	0,82	1,15

Totalindkomstopgørelse

DKK 1.000	1. halvår 2011	1. halvår 2010	2010
Valutakursreg. omregning til præsentationsvaluta	413	295	515
Amortisering af rentesikringsaftaler	356	358	711
Skat af anden totalindkomst	-56	-57	-113
Anden totalindkomst for perioden efter skat	713	596	1.113
Periodens resultat	3.864	3.012	4.236
Totalindkomst for perioden	4.577	3.608	5.349
Aktionærerne i German High Street Properties A/S	4.556	3.585	5.318
Minoritetsinteresser	21	23	31
Totalindkomst for perioden	4.577	3.608	5.349

Balance

	Note	1. halvår 2011	1. halvår 2010	2010
Aktiver i DKK 1.000				
Investeringsejendomme	2	680.989	726.312	727.593
Udskudt skatteaktiv		7.496	10.336	10.576
Koncerngoodwill		14.185	14.166	14.177
Langfristede aktiver i alt		702.670	750.814	752.346
Investeringsejendom til salg	2	50.378	0	0
Tilgodehavender fra udlejning		756	401	587
Selskabsskat		180	2.571	228
Andre tilgodehavender		5.538	4.508	3.581
Periodeafgrænsningsposter		1.083	447	312
Likvide beholdninger		27.112	21.972	29.159
Kortfristede aktiver i alt		85.047	29.899	33.867
Aktiver i alt		787.717	780.713	786.213
Passiver i DKK 1.000				
Aktiekapital		36.501	36.501	36.501
Reserve for valutakursregulering		541	-92	128
Reserve for rentesikring		-1.153	-1.749	-1.453
Overkursfond		315.701	315.701	315.701
Overført resultat		-43.457	-48.522	-47.299
Aktionærerne i German High Street Properties A/S		308.133	301.839	303.578
Minoritetsinteresser		53	0	32
Egenkapital i alt		308.186	301.839	303.610
Langfristede finansielle gældsforpligtelser	3	418.278	452.445	450.283
Udskudt skatteforpligtelse		15.064	15.054	15.396
Modtagne deposita		235	281	282
Langfristede forpligtelser		433.577	467.780	465.961
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser	3	37.988	4.996	5.008
Bankgæld		907	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		527	334	440
Anden gæld		6.261	5.661	11.194
Periodeafgrænsningsposter		271	102	0
Kortfristede forpligtelser		45.954	11.094	16.642
Passiver i alt		787.717	780.713	786.213

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for valuta- kurs- regulering	Reserve for rentesikring	Overkurs- fond	Overført resultat	Aktionærerne i German High Street Properties A/S	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital 31. december 2009	36.501	-387	-2.049	315.701	-51.535	298.231	0	298.231
Totalindkomst for året	0	515	596	0	4.207	5.318	32	5.350
Allokering af negativ minoritetsinteresse	0	0	0	0	29	29	0	29
Egenkapital 31. december 2010	36.501	128	-1.453	315.701	-47.299	303.578	32	303.610
Totalindkomst for perioden	0	413	300	0	3.842	4.555	21	4.576
Allokering af negativ minoritetsinteresse	0	0	0	0	0	0	0	0
Egenkapital 30. juni 2011	36.501	541	-1.153	315.701	-43.457	308.133	53	308.186

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	2. kvrt. 2011	1. halvår 2011	1. halvår 2010	2010
Periodens resultat	2.730	3.864	3.012	4.236
Værdiregulering af investeringsejendomme	-3.353	-3.353	0	107
Finansielle indtægter	-35	-415	-336	-1.123
Finansielle omkostninger	9.605	16.470	13.653	27.984
Skat af periodens resultat	455	560	701	237
Pengestrømme fra drift før ændring i driftskapital	9.402	17.126	17.030	31.441
Ændring i kortfristede tilgodehavender	1.880	231	-84	818
Ændring i kortfristede forpligtelser	-821	-3.668	-1.705	3.127
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	10.461	13.689	15.241	35.386
Renteindbetalinger	23	403	456	1.123
Renteudbetalinger	-6.841	-13.998	-16.869	-27.984
Betalt selskabsskat	-188	-434	-946	1.558
Pengestrømme fra driftsaktivitet	3.455	-340	-2.118	10.083
Investeringsejendomme	0	0	-54	-887
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	0	-54	-887
Indfrielse af lån	-1.078	-2.082	0	-4.200
Modtagne deposita	87	47	-173	-172
Sikkerhedsstillelser for långivere	-62	-93	70	101
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-1.053	-2.128	-103	-4.271
Periodens frie pengestrømme		-2.468	-2.275	4.925
Likvide beholdninger til fri disposition primo		28.953	23.986	23.986
Valutakursregulering		328	24	42
Likvide beholdninger til fri disposition ultimo		26.813	21.735	28.953

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

Likvide beholdninger til fri disposition	26.813	21.735	28.953
Likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere m.v.	299	237	206
Likvide beholdninger i alt	27.112	21.972	29.159



Noter

	2. kvrt. 2011	1. halvår 2011	1. halvår 2010	2010
Note 1 Indtjening pr. aktie				
Resultat, der tilfalder aktionærerne i German High Street Properties A/S, DKK 1.000	2.709	3.842	2.990	4.207
Gennemsnitligt antal ordinære aktier i tusinder	3.650	3.650	3.650	3.650
Resultat pr. aktie, DKK	0,74	1,05	0,82	1,15

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

	1. halvår 2011	1. halvår 2010	2010
Note 2 Investeringsejendomme i DKK 1.000			
Investeringsejendomme ved periodens begyndelse	727.592	725.546	725.546
Valutakursregulering	421	712	1.265
Tilgang i perioden	0	54	888
Afgang i perioden	-50.378	0	0
Periodens værdiregulering	3.353	0	-107
Investeringsejendomme ved periodens slutning	680.989	726.312	727.592

Periodens afgang vedrører ejendommen i Landshut som grundet salget er præsenteret som Investeringsejendom til salg under kortfristet aktiver. Periodens værdiregulering vedrører udelukkende ejendommen i Landshut som nu er optaget til nettosalgsprisen.

Note 3 Finansielle gældsforpligtelser

Selskabets finansielle gældsforpligtelser er som benævnt i årsrapporten 2010 optaget til nominel værdi. I forbindelse med selskabets salg af ejendommen i Landshut er gælden forbundet hertil præsenteret som kortfristet indeholdende den tilhørende rentesikringsaftale. Kortfristet gæld indeholder derfor både indfrielsen af gæld og swap for ejendomme i Landshut, samt det kommende års afdrag af gælden for koncernens øvrige ejendomme.

Selskabets øvrige finansielle gældsforpligtelser er ligeledes omfattet af tilsvarende rentesikringsaftaler som skal indfries i forbindelse med en indfrielse af gælden. Dagsværdien er opgjort pr. 31. december 2010 i årsrapporten for 2010.

Selskabets øvrige langfristede gældsforpligtelser er optaget til nominel værdi på DKK 422,7 mio. Såfremt lånene var optaget til markedsværdi ville denne udgøre DKK 455,2 mio. En optagelse af lånene til markedsværdi vil derfor påvirke den indre værdi af selskabets aktier med negativt DKK 8,9 fra kurs 84,4 til kurs 75,5.

Note 4 Nærtstående parter

Koncernen er kontrolleret af Hans Thygesen gennem Kartago Holding A/S (365.008 A-aktier og 614.850 B-aktier svarende til 29,9% af aktiekapitalen og 66,8% af stemmerne). Selskabet indgår i koncernregnskabet for Kartago Holding A/S som følge af den bestemmende indflydelse opnået ved ejerskab af 66,8% af stemmerne.

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

Direktionens vederlag er indeholdt i administrationshonoraret, og skønnes at være DKK 0,4 mio. i perioden.

Udover ovennævnte aktiebesiddelser kontrolleret af Hans Thygesen besidder bestyrelse og direktion, samt selskaber, hvor denne personkreds har bestemmende indflydelse, i alt 1.675 stk. B-aktier.

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

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