

German High Street Properties A/S



DELÅRSRAPPORT
FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. MARTS 2013

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 Mærner Jacobsen
Revision	PricewaterhouseCoopers Strandvejen 44 2900 Hellerup

Indholdsfortegnelse

Hovedpunkter	2
Hoved- og nøgletal	3
Delårsberetning for perioden 1. januar – 31. marts 2013	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 31. marts 2013 udgjorde DKK 1,6 mio. Resultatet anses for tilfredsstillende.
- Fortsat stærk soliditet, 34,4%, og tilfredsstillende likvide reserver på DKK 12,3 mio.
- Forventningerne til 2013 er en omsætning i størrelsesorden af DKK 44,0 – 46,0 mio. og et resultat før værdiregulering af investeringsejendomme og skat i omegnen af DKK 5,0 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

DKK mio.	1. kv. 2013	1. kv. 2012	2012
Resultatopgørelse			
Omsætning	11,6	10,8	43,9
Resultat før værdireguleringer	7,3	6,9	25,7
Værdiregulering af investeringsejendomme	0,0	0,0	5,7
Nedskrivning af koncerngoodwill	0,0	0,0	0,0
Finansielle poster netto	-5,6	-5,3	-24,3
Resultat før skat	1,6	1,6	7,1
Periodens resultat	1,4	1,6	5,9
Balance			
Investeringsejendomme	699,9	693,0	700,6
Periodens investeringer til anskaffelsessum	0,0	0,0	0,0
Langfristede aktiver	701,6	694,7	704,9
Balancesum	717,9	726,0	728,9
Egenkapital	246,7	262,3	247,6
Langfristede forpligtelser	445,5	442,8	453,2
Pengestrømme			
Pengestrømme fra drift	-0,7	-6,3	5,1
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0,0	0,0	0,0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-7,2	-1,9	-18,7
Pengestrømme i alt	-7,8	-8,3	-13,6
Nøgletal			
Soliditet, %	34,4	36,1	34,0
Egenkapital i forhold til investeringsejendomme, %	35,2	37,8	35,3
Forrentning af egenkapital p.a., %	0,6	0,6	2,3
Afkast af ejendomsporteføljen, %	1,3	1,2	4,4
Forrentning af egenkapital før skat og værdireguleringer, %	0,7	0,6	0,5
Forrentning af egenkapital efter værdireguleringer, %	0,7	0,6	2,8
Lånerente, %	-6,8	-5,2	-6,6
Afkastmarginal, %	-5,5	-0,2	-2,1
Indre værdi pr. aktie, DKK*	78,4	74,6	76,0
Indtjening pr. aktie, EPS, DKK	0,4	0,4	1,8
Aktiekurs, DKK	48,5	58,0	54,5
Antal medarbejdere	1	1	1

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

* Ved beregning af indre værdi pr. aktie korrigeres der for selskabets beholdning af egne aktier. Tidligere perioders nøgletal herfor er ligeledes korrigeret med den egenbeholdning der var aktuel ved den pågældende periodes balancedag.

Delårsberetning for perioden 1. januar – 31. marts 2013

German High Street Properties A/S udviklede sig tilfredsstillende i perioden 1. januar til 31. marts 2013. Koncernens resultat før værdiregulering af investeringsejendomme og skat for perioden 1. januar til 31. marts 2013 blev DKK 1,6 mio.

Ejendommenes drift

I lyset af den nuværende økonomiske og finansielle situation i Tyskland er Koncernens fokusområder i 2013:

- 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 2013.

Resultatforventninger for 2013

Ledelsen fastholder forventningerne til 2013 som udmeldt i årsrapport 2012.

For 2013 forventes således et resultat før værdiregulering af investeringsejendomme og skat i omegnen af DKK 5,0 mio., og omsætningen for 2013 forventes at udgøre mellem DKK 44,0 mio. og DKK 46,0 mio.

I en af selskabets ejendomme har de kommunale myndigheder stillet krav om et betydeligt antal parkeringspladser i forbindelse med ejendommens udlejning til lægepraksisser. Såfremt myndigheder får ret i dette krav, kan selskabet blive tvunget til at opsiges en række nuværende lejere og omdanne lejemålene til boliger. Selskabet søger dispensation for kravet om parkeringspladser, men såfremt der ikke opnås dispensation, skønnes det på nuværende tidspunkt, at selskabets resultat i 2013 kan blive påvirket negativt heraf med DKK 5 - 10 millioner.

Tilfredsstillende likviditet

Mulighederne for at opnå nye lån og kreditter på de tyske og internationale finansmarkeder er fortsat meget begrænsede. Selskabet 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 12,3 mio. pr. 31. marts 2013, 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

Selskabet har i løbet af perioden købt 114.200 stk egne B-aktier og ejer i alt 504.700 stk. egne B-aktier svarende til 13,8% af aktiekapitalen.

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 31. marts 2013 på 48,5.

Resultatopgørelse

Omsætningen udgjorde i det første kvartal DKK 11,6 mio. mod DKK 10,8 mio. i samme periode sidste år.

Resultatet før værdireguleringer udgjorde DKK 7,3 mio. mod DKK 6,9 mio. i første kvartal 2012.

Resultatet før skat for første kvartal 2013 udgjorde DKK 1,6 mio. efter finansielle poster (netto) på negativ DKK 5,6 mio. Resultatet efter skat udgjorde DKK 1,4 mio. De tilsvarende tal for samme periode i 2012 er resultat før skat, DKK 1,6 mio., finansielle poster (netto), negativ DKK 5,3 mio., og resultat efter skat, DKK 1,6 mio.

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

Balance

Den bogførte værdi af koncernens investeringsejendomme udgjorde DKK 699,9 mio. mod DKK 700,6 mio. pr. 31. december 2012. Værdien er i perioden alene påvirket af valutakursreguleringer på DKK 0,7 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. 31. marts 2013.

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 aflægelsen 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. 31. marts 2013. 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 717,9 mio. mod DKK 728,9 mio. ved årets begyndelse.

Egenkapitalen udgjorde pr. 31. marts 2013 DKK 246,7 mio. svarende til en soliditet på 34,4%. Ved regnskabsårets start udgjorde egenkapitalen DKK 247,6 mio. Egenkapitalen er i perioden blevet forøget med periodens totalindkomst på DKK 5,2 mio. og reduceret med køb af egne aktier på DKK 6,1 mio., hvorfor egenkapitalen netto er påvirket med negativ DKK 0,9 mio.

Pengestrømme

Periodens pengestrømme fra driftsaktivitet udgjorde negativ DKK 0,7 mio. Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgjorde DKK 0,0 mio., mens pengestrømme fra finansieringsaktivitet, negativ DKK 7,2 mio., primært 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 2012.

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 2012, note 3, hvor blandt andet måling af investeringsejendomme til dagsværdi er omtalt.

Finansiell kalender for regnskabsåret 2013

14. marts 2013	Seneste rettidige indlevering af forslag til afstemning på selskabets ordinære generalforsamling
27. marts 2013	Årsrapport 2012
27. marts 2013	Forventet dato for indkaldelse til ordinær generalforsamling
25. april 2013	Afholdelse af ordinær generalforsamling/ orientering om generalforsamling
31. maj 2013	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 31. marts 2013
30. august 2013	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. juni 2013
29. november 2013	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. september 2013

Udsendte fondsbørsmeddelelser i 2013

26. marts 2013	Årsrapport 2012 (meddelelse)
26. marts 2013	Årsrapport 2012
27. marts 2013	Indkaldelse til generalforsamling
15. april 2013	Insidermeddelelse
25. april 2013	Præsentation generalforsamling (Bilag)
25. april 2013	Generalforsamlingsprotokollat

Ledelsens påtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 31. marts 2013 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 2013 samt af resultat og pengestrømme for perioden 1. januar – 31. marts 2013.

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 31. maj 2013

Direktion

Hans Thygesen

Bestyrelse

Michael Hansen
Formand

Kim Lautrup

Marner Jacobsen

Resultatopgørelse

DKK 1.000	Note	1. kv. 2013	1. kv. 2012	2012
Omsætning		11.566	10.768	43.903
Ejendommenes driftsomkostninger		-2.582	-2.573	-12.916
Bruttoresultat		8.984	8.196	30.987
Personaleomkostninger		-177	-243	-741
Administrationsomkostninger		-1.519	-1.072	-4.538
Resultat før værdireguleringer		7.288	6.880	25.708
Værdiregulering af investeringsejendomme		0	0	5.688
Nedskrivning af koncerngoodwill		0	0	0
Resultat før finansielle poster		7.288	6.880	31.396
Finansielle indtægter		1.928	661	5.068
Finansielle omkostninger		-7.577	-5.989	-29.404
Resultat før skat		1.639	1.552	7.060
Skat af periodens resultat		-265	15	-1.146
Periodens resultat		1.374	1.567	5.914
Aktionærene i German High Street Properties A/S		1.366	1.562	5.856
Minoritetsinteresser		9	5	58
Periodens resultat		1.374	1.567	5.914
Indtjening pr. aktie, EPS i DKK (svarer til udvandet indtjening pr. aktie)	1	0,43	0,43	1,80

Totalindkomstopgørelse

DKK 1.000	1. kv. 2013	1. kv. 2012	2012
Periodens resultat	1.374	1.566	5.914
Anden totalindkomst			
Valutakursregulering omregning til præsentationsvaluta	-1.349	201	631
Dagsværdiregulering af rentesikringsaftaler	6.204	-1.342	-8.802
Skat af anden totalindkomst	-982	213	1.700
Anden totalindkomst for perioden efter skat	3.873	-929	-6.471
Totalindkomst for perioden	5.247	637	-557
Aktionærene i German High Street Properties A/S	5.239	632	-615
Minoritetsinteresser	9	5	58
Totalindkomst for perioden	5.247	637	-557

Balance

Aktiver i DKK 1.000	Note	1. kv. 2013	1. kv. 2012	2012
Investeringsejendomme	2	699.922	693.026	700.636
Udskudt skatteaktiv		1.663	1.680	3.826
Koncerngoodwill		0	0	0
Langfristede aktiver i alt		701.585	694.706	704.462
Tilgodehavender fra udlejning		309	637	274
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	0
Selskabsskat		661	116	662
Andre tilgodehavender		3.080	4.844	2.981
Periodeafgrænsningsposter		0	570	484
Likvide beholdninger		12.262	25.107	20.018
Kortfristede aktiver i alt		16.313	31.274	24.419
Aktiver i alt		717.898	725.980	728.881

Passiver i DKK 1.000	Note	1. kv. 2013	1. kv. 2012	2012
Aktiekapital		36.501	36.501	36.501
Reserve for valutakursregulering		-1.245	-326	104
Reserve for rentesikring		-39.849	-39.099	-45.071
Overkursfond		315.701	315.701	315.701
Overført resultat		-64.469	-50.470	-59.708
Aktionærerne i German High Street Properties A/S		246.640	262.307	247.527
Minoritetsinteresser		87	25	78
Egenkapital i alt		246.726	262.331	247.605
Langfristede finansielle gældsforpligtelser		445.169	442.586	452.862
Udskudt skatteforpligtelse		0	0	0
Modtagne deposita		321	225	332
Langfristede forpligtelser		445.490	442.811	453.194
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser		18.351	16.178	18.370
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.035	761	1.220
Anden gæld		6.296	3.898	8.492
Kortfristede forpligtelser		25.682	20.837	28.082
Passiver i alt		717.898	725.980	728.881

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for valutakursregulering	Reserve for rentesikring	Overkursfond	Overført resultat	Aktionærene i German High Street Properties A/S	Minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
Egenkapital primo 2012	36.501	-527	-37.969	315.701	-51.253	262.453	20	262.473
Totalindkomst for perioden	0	631	-7.102	0	5.856	-615	58	-557
Anskaffelse af egne aktier	0	0	0	0	-14.369	-14.369	0	-14.369
Allokering af minoritetsinteresse	0	0	0	0	58	58	0	58
Egenkapital ultimo 2012	36.501	104	-45.071	315.701	-59.708	247.527	78	247.605
Totalindkomst for perioden	0	-1.349	5.222	0	1.366	5.239	9	5.247
Anskaffelse af egne aktier	0	0	0	0	-6.135	-6.135	0	-6.135
Allokering af minoritetsinteresse	0	0	0	0	9	9	0	9
Egenkapital 31. marts 2013	36.501	-1.245	-39.849	315.701	-64.469	246.640	87	246.726

Af saldoen på regnskabsposten Overført resultat udgør køb af egne aktier i alt negativt 27.596 T.DKK.

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000

	1. kv. 2013	1. kv. 2012	2012
Periodens resultat	1.374	1.566	5.914
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0	-5.688
Nedskrivning af koncerngoodwill	0	0	0
Finansielle indtægter	-1.928	-661	-5.068
Finansielle omkostninger	7.577	5.989	29.404
Skat af periodens resultat	265	-14	1.146
Pengestrømme fra drift før ændring i driftskapital	7.288	6.880	25.708
Ændring i kortfristede tilgodehavender	-350	-1.681	102
Ændring i kortfristede forpligtelser	-1.951	-6.312	3.616
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	4.987	-1.114	29.426
Renteindbetalinger	1.928	661	5.068
Renteudbetalinger	-7.577	5.989	-29.404
Betalt selskabsskat	0	0	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-662	-6.442	5.090
Investeringsejendomme	0	0	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	0	0
Indfrielse af lån	-1.082	-1.004	-4.329
Modtagne deposita	61	-1	108
Anskaffelse af egne aktier	-6.135	-783	-14.369
Sikkerhedsstillelser for långivere	-11	-75	-108
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-7.167	-1.863	-18.697
Periodens frie pengestrømme	-7.828	-8.304	-13.607
Likvide beholdninger til fri disposition primo	19.686	33.101	33.101
Valutakursregulering	11	12	192
Likvide beholdninger til fri disposition ultimo	11.869	24.809	19.686

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

Likvide beholdninger til fri disposition	11.869	24.809	19.686
Likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere m.v.	393	299	332
Likvide beholdninger i alt	12.262	25.107	20.018

Noter

Note 1 Indtjening pr. aktie

	1. kv. 2013	1. kv. 2012	2012
Resultat, der tilfalder aktionærene i German High Street Properties A/S, DKK 1.000	1.366	1.562	5.856
Gennemsnitligt antal ordinære aktier i tusinder	3.145	3.514	3.259
Resultat pr. aktie, DKK	0,43	0,44	1,8

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

Note 2 Investeringsejendomme i DKK 1.000

	1. kv. 2013	1. kv. 2012	2012
Investeringsejendomme ved periodens begyndelse	700.636	692.495	692.495
Valutakursregulering	-714	531	2.453
Tilgang i perioden	0	0	0
Afgang i perioden	0	0	0
Periodens værdiregulering	0	0	5.688
Investeringsejendomme ved periodens slutning	699.922	693.026	700.636

Note 3 Nærtstående parter

Koncernen er kontrolleret af familien Thygesen igennem Kartago ApS, som er ejet af Drot ApS og Marsk ApS. A-aktierne 365.008 stk. svarende til 10,0% af aktiekapitalen og 55,7% af stemmerne ejes af Kartago ApS. Øvrige selskaber kontrolleret af familien Thygesen ejer 715.050 B-aktier svarende til 21,2% af aktiekapitalen og 11,2% af stemmerne. Selskabet indgår i koncernregnskabet for Kartago ApS.

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 familien Thygesen besidder bestyrelse, direktion, samt selskaber, hvor denne personkreds har bestemmende indflydelse, i alt 1.675 stk. B-aktier.

Transaktioner med selskaber kontrolleret af familien Thygesen, har alene omfattet administrationshonorar i henhold til administrationsaftale, samt et mindre mellemværende i form forudbetalt administrationshonorar, som almindeligvis faktureres ultimo kvartalet for det kommende kvartal.

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
