

German High Street Properties A/S



DELÅRSRAPPORT
FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. MARTS 2014

Selskabsoplysninger

Selskabet	German High Street Properties A/S Lindegårdsvej 41B 2920 Charlottenlund
	CVR-nr: 30 69 16 44 Regnskabsår: 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: Gentofte
Direktion	Hans Thygesen
Bestyrelse	Michael Hansen, formand Kim Lautrup, næstformand Marnier Jacobsen
Revision	PricewaterhouseCoopers Strandvejen 44 2900 Hellerup

Indholdsfortegnelse

Hovedpunkter	2
Hoved- og nøgletal	3
Delårsberetning for perioden 1. januar – 31. marts 2014	4
Ledelsens påtegning	7
Resultatopgørelse	8
Totalindkomstopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Pengestrømsopgørelse	11
Noter	12

Hovedpunkter

- Selskaber aflægger kvartalsrapporten i EUR i stedet for DKK, jf. årsrapporten 2013
- Resultat før skat og værdiregulering af investeringsejendomme for perioden 1. januar til 31. marts 2014 udgjorde T.EUR 265. Resultatet anses for tilfredsstillende.
- Fortsat stærk soliditet, 37,2%, og tilfredsstillende likvide reserver på T.EUR 2.055.
- Forventningerne til 2014 er en omsætning i størrelsesordenen af T.EUR 6.175 – 6.440 og et resultat før værdiregulering af investeringsejendomme og skat i omegnen af T.EUR 805 – 1.070.
- 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. 2014	1. kv. 2013	2013
Resultatopgørelse			
Omsætning	1.516	1.551	6.160
Resultat før værdireguleringer	854	977	3.516
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0	1.991
Finansielle poster netto	-589	-757	-2.857
Resultat før skat	265	220	2.650
Periodens resultat	240	184	2.244
Balance			
Investeringsejendomme	96.000	93.214	96.000
Periodens investeringer til anskaffelsessum	0,0	0,0	94
Langfristede aktiver	96.000	94.137	96.000
Balancesum	98.326	96.326	98.282
Egenkapital	36.558	33.105	36.415
Langfristede forpligtelser	98.326	96.326	98.282
Pengestrømme			
Pengestrømme fra drift	247	-89	882
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0,0	0,0	-94
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-145	-961	-1.405
Pengestrømme i alt	102	-1.049	-667
Nøgletal			
Soliditet, %	37,2	34,4	37,1
Loan to value,	62,9	66,1	62,9
Forrentning af egenkapital primo*(%)	2,6	2,2	6,8
Afkast af ejendomsporteføljen primo* (%)	4,6	5,1	4,7
Forrentning af egenkapital primo før skat og værdireguleringer*(%)	2,9	2,7	2,0
Rentedækningsgrad	1,5	1,2	1,2
Indre værdi pr. aktie, EUR	11,6	10,5	11,5
Indtjening pr. aktie, EPS, EUR**	0,08	0,06	0,72
Aktiekurs, EUR	7,9	6,5	7,5
Antal medarbejdere	2	1	1

* 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 2014

German High Street Properties A/S udviklede sig tilfredsstillende i perioden 1. januar til 31. marts 2014. Koncernens resultat før værdiregulering af investeringsejendomme og skat for perioden 1. januar til 31. marts 2014 blev T.EUR 265.

Ejendommens drift

I lyset af den nuværende økonomiske og finansielle situation i Tyskland er Koncernens fokusområder i 2014:

- 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 ejendommens værdi.

Udlejningssituationen har været stabil i pågældende periode af 2014.

Resultatforventninger for 2014

Ledelsen fastholder forventningerne til 2014 som udmeldt i årsrapport 2013.

For 2014 forventes således et resultat før værdiregulering af investeringsejendomme og skat i omegnen af T.EUR 805 – 1.070, og omsætningen for 2014 forventes at udgøre mellem T.EUR 6.175 – 6.440.

Selskabet har i Årsrapport 2013 udmeldt, at i en af selskabets ejendomme forventes efter gennemgang og forhandling med myndigheder og rådgivere, at de totale økonomiske konsekvenser af de påbudte myndighedskrav ikke vil overstige i alt cirka DKK 4 mio (T.EUR 537), hvoraf cirka DKK 1 mio (T.EUR 134) allerede er afholdt i 2013. Den resterende forpligtigelse er der taget højde for ved værdiansættelsen af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af årsrapport 2013. Der er ingen ændringer på nuværende tidspunkt sammenholdt med aflæggelse af årsrapport 2013.

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 T.EUR 2.055 pr. 31. marts 2014, 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 ikke købt egne B-aktier og ejer ultimo perioden i alt 504.700 stk. egne B-aktier svarende til 13,8% af aktiekapitalen og 7,3% af 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. Aktiekursen for German High Street Properties A/S var den 31. marts 2014 på 59,5 (EUR 7,9).

Resultatopgørelse

Omsætningen udgjorde i 1. kvartal 2014 T.EUR 1.516 mod T.EUR 1.551 i samme periode sidste år.

Resultatet før værdireguleringer udgjorde T.EUR 854 mod T.EUR 977 i første kvartal 2013.

Resultatet før skat for perioden udgjorde T.EUR 265 efter finansielle poster (netto) på negativ T.EUR 589. Resultatet efter skat udgjorde T.EUR 240. De tilsvarende tal for samme periode i 2013 er resultat før skat, T.EUR 220. Finansielle poster (netto), negativ T.EUR 757, og resultat efter skat T.EUR 184.

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

Balance

Den bogførte værdi af koncernens investeringsejendomme udgjorde T.EUR 96.000 mod T.EUR 96.000 pr. 31. december 2013. 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 2014.

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 aflæggelsen 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. mart 2014. 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 98.326 mod T.EUR 98.282 ved årets begyndelse.

Egenkapitalen udgjorde pr. 31. marts 2014 T.EUR 36.558 svarende til en soliditet på 37,2%. Ved regnskabsårets start udgjorde egenkapitalen T.EUR 36.415. Egenkapitalen er i perioden blevet forøget med periodens totalindkomst på T.EUR 141, og reduceret med køb af egne aktier på T.EUR 0.

Pengestrømme

Periodens pengestrømme fra driftsaktivitet udgjorde T.EUR 238. Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgjorde T.EUR 0, mens pengestrømme fra finansieringsaktivitet negativ T.EUR 145 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 2013. 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 2013, note 3, hvor blandt andet måling af investeringsejendomme til dagsværdi er omtalt.

Finansiell kalender for regnskabsåret 2014	
18. marts 2014	Seneste rettidige indlevering af forslag til afstemning på selskabets ordinære generalforsamling
31. marts 2014	Årsrapport 2013
31. marts 2014	Forventet dato for indkaldelse til ordinær generalforsamling
30. april 2014	Afholdelse af ordinær generalforsamling/ orientering om generalforsamling
30. maj 2014	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 31. marts 2014
29. august 2014	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. juni 2014
28. november 2014	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. september 2014

Udsendte fondsbørsmeddelelser	
31. marts 2014	Årsrapport 2013 (meddelelse)
31. marts 2014	Årsrapport 2013
4. april 2014	Indkaldelse til generalforsamling
25. april 2014	Storaktionær
30. april 2014	Generalforsamlingsprotokollat

Ledelsens påtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 31. marts 2014 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 2014 samt af resultat og pengestrømme for perioden 1. januar – 31. marts 2014.

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 30. maj 2014

Direktion

Hans Thygesen

Bestyrelse

Michael Hansen
Formand

Kim Lautrup

Marner Jacobsen

Resultatopgørelse

EUR 1.000	Note	1. kv. 2014	1. kv. 2013	2013
Omsætning		1.516	1.551	6.160
Ejendommenes driftsomkostninger		-420	-347	-1.629
Bruttoresultat		1.096	1.204	4.531
Personaleomkostninger		-63	-24	-118
Administrationsomkostninger		-179	-203	-897
Resultat før værdireguleringer		854	977	3.516
Værdiregulering af investeringsejendomme		0	0	1.991
Nedskrivning af koncerngoodwill		0	0	0
Resultat før finansielle poster		854	977	5.507
Finansielle indtægter		0	258	3
Finansielle omkostninger		-589	-1.015	-2.860
Resultat før skat		265	220	2.650
Skat af periodens resultat		-25	-36	-406
Periodens resultat		240	184	2.244
Aktionærerne i German High Street Properties A/S		238	183	2.254
Minoritetsinteresser		2	1	-10
Periodens resultat		240	184	2.244
Indtjening pr. aktie, EPS i EUR (svarer til udvandet indtjening pr. aktie)	1	0,08	0,06	0,72

Totalindkomstopgørelse

EUR 1.000	1. kv. 2014	1. kv. 2013	2013
Periodens resultat	240	184	2.244
Anden totalindkomst			
Valutakursregulering omregning til præsentationsvaluta	-3	-180	-17
Amortisering af rentesikringsaftaler	-114	832	2.174
Skat af anden totalindkomst	18	-132	-344
Anden totalindkomst for perioden efter skat	-99	520	1.813
Totalindkomst for perioden	141	704	4.057
Aktionærerne i German High Street Properties A/S	139	703	4.067
Minoritetsinteresser	2	1	-10
Totalindkomst for perioden	141	704	4.057

Balance

Aktiver i EUR 1.000	Note	1. kv. 2014	1. kv. 2013	2013
Investeringsejendomme	2	96.000	93.914	96.000
Udskudt skatteaktiv		0	223	0
Koncerngoodwill		0	0	0
Langfristede aktiver i alt		96.000	94.137	96.000
Tilgodehavender fra udlejning		98	41	104
Selskabsskat		0	89	60
Andre tilgodehavender		173	414	156
Periodeafgrænsningsposter		0	0	0
Likvide beholdninger		2.055	1.645	1.962
Kortfristede aktiver i alt		2.326	2.189	2.282
Aktiver i alt		98.326	96.326	98.282

Passiver i EUR 1.000	Note	1. kv. 2014	1. kv. 2013	2013
Aktiekapital		4.893	4.898	4.893
Reserve for valutakursregulering		-6	-167	-3
Reserve for rentesikring		-4.307	-5.347	-4.211
Overkursfond		42.317	42.359	42.317
Overført resultat		-6.341	-8.650	-6.582
Aktionærer i German High Street Properties A/S		36.555	33.093	36.414
Minoritetsinteresser		3	12	1
Egenkapital i alt		36.558	33.105	36.415
Langfristede finansielle gældsforpligtelser		58.437	59.732	58.468
Udskudt skatteforpligtelse		199	0	202
Modtagne deposita		11	43	11
Langfristede forpligtelser		58.647	59.775	58.681
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser		1.940	2.462	1.940
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38	139	146
Anden gæld		1.143	845	1.100
Kortfristede forpligtelser		3.121	3.446	3.186
Passiver i alt		98.326	96.326	98.282

Egenkapitalopgørelse

EUR 1.000	Aktiekapi- tal	Reserve for valuta- kurs-regu- lering	Reserve for rentesik- ring	Overkurs- fond	Overført resultat	Ak- tionærerne i German High Street Prop- erties A/S	Minori- tets-inte- resser	Egenkapi- tal i alt
Egenkapital primo 2013	4.893	14	-6.041	42.317	-8.004	33.179	11	33.190
Totalindkomst for perioden	0	-17	1.830	0	2.254	4.067	-10	4.057
Anskaffelse af egne aktier	0	0	0	0	-822	-822	0	-822
Allokering af minoritetsinteresse	0	0	0	0	-10	-10	0	-10
Egenkapital ultimo 2013	4.893	-3	-4.211	42.317	-6.582	36.414	1	36.415
Totalindkomst for perioden	0	-3	-96	0	238	139	2	141
Anskaffelse af egne aktier	0	0	0	0	0	0	0	0
Allokering af minoritetsinteresse	0	0	0	0	2	2	0	2
Egenkapital 31. marts 2014	4.893	-6	-4.307	42.317	-6.341	36.555	3	36.558

Pengestrømsopgørelse

EUR 1.000	1. kv. 2014	1. kv. 2013	2013
Periodens resultat	240	184	2.244
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0	-1.991
Nedskrivning af koncerngoodwill	0	0	0
Finansielle indtægter	0	-258	-3
Finansielle omkostninger	589	1.016	2.859
Skat af periodens resultat	25	36	406
Pengestrømme fra drift før ændring i driftskapital	854	977	3.516
Ændring i kortfristede tilgodehavender	48	-47	270
Ændring i kortfristede forpligtelser	-65	-262	-54
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	837	669	3.731
Renteindbetalinger	0	258	3
Renteudbetalinger	-580	-1.016	-2.810
Betalt selskabsskat	-10	0	-92
Pengestrømme fra driftsaktivitet	247	-89	882
Investeringsejendomme	0	0	-94
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	0	-94
Indfrielse af lån	-145	-145	-582
Modtagne deposita	0	8	34
Anskaffelse af egne aktier	0	-823	-822
Sikkerhedsstillelser for långivere	0	-1	34
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-145	-961	-1.405
Periodens frie pengestrømme	102	-1.049	-667
Likvide beholdninger til fri disposition primo	1.962	2.639	2.639
Valutakursregulering	2	15	-18
Likvide beholdninger til fri disposition ultimo	2.046	1.605	1.953

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernregnskabets øvrige bestanddele.

Likvide beholdninger til fri disposition	2.046	1.605	1.953
Likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere m.v.	9	40	9
Likvide beholdninger i alt	2.055	1.645	1.962

Noter

Note 1 Indtjening pr. aktie	1. kvrt. 2014	1. kvrt. 2013	2013
Resultat, der tilfalder aktionærerne i German High Street Properties A/S, EUR 1.000	238	183	2.254
Gennemsnitligt antal ordinære aktier i tusinder	3.145	3.145	3.1.45
Resultat pr. aktie, EUR	0,08	0,06	0,72

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

Note 2 Investeringsejendomme i EUR 1.000	1. kvrt. 2014	1. kvrt. 2013	2013
Investeringsejendomme ved periodens begyndelse	96.000	93.828	93.828
Valutakursregulering	0	86	-13
Tilgang i perioden	0	0	94
Afgang i perioden	0	0	0
Periodens værdiregulering	0	0	1.991
Investeringsejendomme ved periodens slutning	96.000	93.914	96.000

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 821.274 B-aktier svarende til 22,5% af aktiekapitalen og 11,8% 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
Lindegårdsvej 41B
DK-2920 Charlottenlund
CVR nr.: 3069 1644

Tel.: +45 81 100 800

Email: info@germanhighstreet.dk
Web: germanhighstreet.dk
