

German High Street Properties

CVR-nr.: 30 69 16 44

Delårsrapport
1. januar – 30. september

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 – 30. september 2016	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 30. september 2016 udgjorde T.EUR 990. Resultatet anses for tilfredsstillende.
- Ejendommen i Passau er solgt i 2016 med overtagelse 30.06.2017 til en pris på T.EUR 10.000. Salget har ingen effekt på ovennævnte resultat, men medfører en positiv værdiregulering af ejendomme med T.EUR 1.700. Selskabet har modtaget andel af købesummen på T.EUR 250. Derudover er der deponeret yderligere T.EUR 1.750 som frigives den 30.06.2017 sammen med modtagelse af den resterende del af købesummen. Det deponerede beløb for salget indregnes først i koncernregnskabet ved modtagelse af købesummen, men transaktionen har medført en opskrivning af ejendommen til salgsprisen.
- Fortsat stærk soliditet, 44,3%, og tilfredsstillende likvide reserver på T.EUR 2.178.
- Forventningerne til 2016 er et resultat før refinansieringsomkostninger, værdiregulering og skat i intervallet EUR 1,3 – 1,5 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

T. EUR	1- 3. kv 2016	1- 3. kv 2015	2015
Resultatopgørelse			
Omsætning	3.996	4.158	5.524
Resultat før værdireguleringer	2.733	2.718	3.754
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.700	0	3.975
Finansielle poster netto	-1.743	-1.764	-2.383
Resultat før skat	2.690	954	5.346
Periodens resultat	2.264	768	4.529
Balance			
Investeringsejendomme	103.491	97.500	101.600
Periodens investeringer til anskaffelsessum	191	0	125
Langfristede aktiver	103.491	97.500	101.600
Balancesum	106.032	99.775	104.235
Egenkapital	47.024	39.604	43.648
Langfristede forpligtelser	56.560	57.282	56.863
Pengestrømme			
Pengestrømme fra drift	587	795	1.345
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-191	0	-125
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-440	-1.436	-1583
Pengestrømme i alt	-44	-641	-363
Nøgletal			
Soliditet, %	44,3	39,7	41,9
Loan to value,	53,9	59,5	56,6
Afkast af ejendomsporteføljen primo* (%)	4,4	4,8	4,7
Rentedækningsgrad	1,6	1,5	1,6
Indre værdi pr. aktie, EUR**	15,5	13,0	13,9
Indtjening pr. aktie, EPS, EUR**	0,7	0,3	1,5
Aktiekurs, EUR	15,5	10,9	10,5
Antal medarbejdere	2,5	2,5	2,5

* Omregnet til helårsbasis

** Ved beregning af indre værdi og EPS pr. aktie korrigeres der for selskabets beholdning af egne aktier

Delårsberetning for perioden 1. januar – 30. september 2016

German High Street Properties A/S udviklede sig tilfredsstillende i perioden 1. januar til 30. september 2016. Koncernens resultat før refinansieringsomkostninger, værdiregulering og skat for perioden 1. januar til 30. september 2016 blev T.EUR 990.

Ejendommenes drift

I lyset af den nuværende økonomiske og finansielle situation i Tyskland er Koncernens fokusområder i 2016:

- 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 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 2016, dog er ankerlejeren i Braunschweig, Bohlweg fraflyttet pr. 30.06.2016, men der forventes underskrevet lejekontrakt med en ny ankerlejer inden udgangen af 2016.

Selskabet har forlænget en lejekontrakt med ankerlejeren i Koblenz med 10 år på samme lejeniveau. Forlængelsen har medført en investering i niveauet T.EUR 100. Derudover forventes at der skal investeres yderligere T.EUR 500 - 700 i forbindelse med genudlejning af lejemål i de næste 6-18 måneder, primært Braunschweig, Bohlweg. Dette forventes ikke at have effekt på driftsresultatet.

Resultatforventninger for 2016

Ledelsen fastholder forventningerne til 2016 som udmeldt i årsrapport 2015.

For 2016 forventes således et resultat før refinansieringsomkostninger, værdiregulering og skat i intervallet EUR 1,3 – 1,5 mio.

Tilfredsstillende likviditet

Selskabet er finansieret med to lånetrancer som udløber 29. september 2017.

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 2.178 pr. 30. september 2016, er tilfredsstillende. 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 100.000 stk. egne B-aktier svarende til 3,2% af aktiekapitalen og 1,6% 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. Aktienkursen for German High Street Properties A/S var den 30. september 2016 på DKK 115,5 (EUR 13,0).

Resultatopgørelse i perioden 1. januar – 30. september 2016

Omsætning

Omsætningen i perioden 1. januar til 30. september 2016 udgjorde T.EUR 3.996 mod T.EUR 4.158 i 2015. Der har været mindre udskiftning i lejeporteføljen samt indeksregulering af huslejen. Et større lejemål har haft tomgang i tredje kvartal. Selskabet forventer at kunne genudleje dette lejemål inden udgangen af 2016.

Resultat før værdireguleringer

Bruttoresultatet i perioden 1. januar til 30. september 2016 udgjorde T.EUR 3.409 efter driftsomkostninger på T.EUR 587 mod et bruttoresultat på T.EUR 3.491 efter driftsomkostninger på T.EUR 667 i perioden 1. januar til 30. september 2015. Resultat før værdireguleringer og finansielle poster udgjorde i perioden 1. januar til 30. september 2016 T.EUR 2.733 mod T.EUR 2.718 i perioden 1. januar til 30. september 2015.

Resultat før finansielle poster

Resultatet før finansielle poster i perioden 1. januar til 30. september 2016 udgjorde T.EUR 4.433 efter en værdiregulering på ejendomsporteføljen på T.EUR 1.700 mod et resultat før finansielle poster i perioden 1. januar til 30. september 2015 på T.EUR 2.718 efter en værdiregulering på ejendomsporteføljen på T.EUR 0.

Resultat før skat

Resultatet før skat i perioden 1. januar til 30. september 2016 udgjorde T.EUR 2.690 efter finansielle poster på netto T.EUR -1.743 mod et resultat før skat i 2015 på T.EUR 954 efter finansielle poster på netto T.EUR -1.764.

Resultat efter skat

Resultat efter skat i perioden 1. januar til 30. september 2016 er et overskud på T.EUR 2.264 mod et resultat på T.EUR 768 i perioden 1. januar til 30. september 2015. 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 103.491 mod T.EUR 101.600 pr. 31. december 2015. 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. september 2016.

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. Dertil har ledelsen set på lejeniveauet ved City Jungs 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. september 2016 udover værdireguleringen i forbindelse med salg af ejendommen i Passau T.EUR 1.700. Ledelsen vurderer løbende, hvorvidt markedsf forhold eller andre forhold retfærdiggør eller kræver en regulering af investeringsejendommene med henblik på altid at have disse vurderet til dagsværdi.

De samlede aktiver udgjorde i alt T.EUR 106.032 mod T.EUR 104.235 ved årets begyndelse.

Egenkapitalen udgjorde pr. 30. september 2016 T.EUR 47.024 svarende til en soliditet på 44,3%. Ved regnskabsårets start udgjorde egenkapitalen T.EUR 43.648. Egenkapitalen er i perioden blevet forøget med periodens totalindkomst på T.EUR 2.174, og reduceret med køb af egne aktier på T.EUR 0.

Pengestrømme

Periodens pengestrømme fra driftsaktivitet udgjorde T.EUR 587. Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgjorde T.EUR -191, mens pengestrømme fra finansieringsaktivitet T.EUR -440 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 2015. I forbindelse med regnskabsaflæggelsen foretager ledelsen en række skøn og vurderinger vedrørende fremtidige forhold, der indeholder en stillingstagen til målingen af regnskabsmæssige aktiver og forpligtelser. For en nærmere beskrivelse af de væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger, skal henvises til årsrapport 2015, note 3, hvor blandt andet måling af investeringsejendomme til dagsværdi er omtalt.

Finansiel kalender for regnskabsåret 2016	
17. marts 2016	Seneste rettidige indlevering af forslag til afstemning på selskabets ordinære generalforsamling
31. marts 2016	Årsrapport 2015
31. marts 2016	Forventet dato for indkaldelse til ordinær generalforsamling
29. april 2016	Afholdelse af ordinær generalforsamling/ orientering om generalforsamling
31. maj 2016	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 31. marts 2016
31. august 2016	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. juni 2016
30. november 2016	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. september 2016

Udsendte fondsbørsmeddelelser	
29. februar 2016	Værdiansættelse af koncernens ejendomme
31. marts 2016	Årsrapport 2015
31. marts 2016	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
13. april 2016	Storaktionær
29. april 2016	Referat fra generalforsamling
31. maj 2016	1. kvartalsregnskab 2016
3. juni 2016	Salg af en af selskabets ejendomme, Passau
31. august 2016	Halvårsrapport 2016

Ledelsens påtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 30. september 2016 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. september 2016 samt af resultat og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. september 2016.

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. november 2016

Direktion

Michael Hansen

Bestyrelse

Hans Thygesen
Formand

Kim Lautrup
Næstformand

Peter Marner Åge Jacobsen

Walther Thygesen

Resultatopgørelse

EUR 1.000	Note	3. kv. 2016	1-3 kv. 2016	1-3 kv. 2015	2015
Omsætning		1.283	3.996	4.158	5.524
Ejendommenes driftsomkostninger		-179	-587	-667	-730
Bruttoresultat		1.104	3.409	3.491	4.794
Personaleomkostninger		-54	-175	-199	-299
Administrationsomkostninger		-161	-501	-574	-741
Resultat før værdireguleringer		889	2.733	2.718	3.754
Værdiregulering af investeringsejendomme		0	1.700	0	3.975
Resultat før finansielle poster		889	4.433	2.718	7.72912
Finansielle indtægter		0	0	1	2
Finansielle omkostninger		-568	-1.743	-1.765	-2.385
Resultat før skat		321	2.690	954	5.346
Skat af periodens resultat		-86	-426	-186	-817
Periodens resultat		235	2.264	768	4.529
Aktionærerne i German High Street Properties A/S		232	2.248	760	4.497
Minoritetsinteresser		3	16	8	32
Periodens resultat		235	2.264	768	4.529
Indtjening pr. aktie, EPS i EUR (svarer til udvandet indtjening pr. aktie)	1	0,08	0,74	0,25	1,48

Totalindkomstopgørelse

EUR 1.000		3. kv. 2016	1-3 kv. 2016	1-3 kv. 2015	2015
Periodens resultat		235	2.264	768	4.529
Anden totalindkomst					
Valutakursregulering omregning til præsentationsvaluta		3	0	0	0
Amortisering af rentesikringsaftaler		509	1.321	1.152	1.487
Skat af anden totalindkomst		-81	-209	-182	-235
Anden totalindkomst for perioden efter skat		431	1.112	970	1.252
Totalindkomst for perioden		666	3.376	1.738	5.781
Aktionærerne i German High Street Properties A/S		663	3.360	1.730	5.749
Minoritetsinteresser		3	16	8	32
Totalindkomst for perioden		666	3.376	1.738	5.781

Balance

Aktiver i EUR 1.000	Note	3. kv. 2016	3. kv. 2015	2015
Investeringsejendomme	2	103.491	97.500	101.600
Udskudt skatteaktiv		0	0	0
Langfristede aktiver i alt		103.491	97.500	101.600
Tilgodehavender fra udlejning		69	67	70
Selskabsskat		0	0	91
Andre tilgodehavender		294	285	262
Periodeafgrænsningsposter		0	0	0
Likvide beholdninger		2.178	1.923	2.212
Kortfristede aktiver i alt		2.541	2.275	2.635
Aktiver i alt		106.032	99.775	104.235

Passiver i EUR 1.000	Note	3. kv. 2016	3. kv. 2015	2015
Aktiekapital		4.216	4.216	4.216
Reserve for valutakursregulering		-4	-9	-4
Reserve for rentesikring		-1.636	-3.030	-2.748
Overkursfond		42.317	42.317	42.317
Overført resultat		2.078	-3.903	-170
Aktionærene i German High Street Properties A/S		46.971	39.591	43.611
Minoritetsinteresser		53	13	37
Egenkapital i alt		47.024	39.604	43.648
Langfristede finansielle gældsforpligtelser		54.328	56.134	55.226
Udskudt skatteforpligtelse		2.220	802	1.624
Modtagne deposita		12	13	13
Langfristede forpligtelser		56.560	57.282	56.863
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser		1.425	1.862	2.281
Leverandører af varer og tjenesteydelser		325	294	438
Anden gæld		698	1.066	1.005
Kortfristede forpligtelser		2.448	3.222	3.724
Passiver i alt		106.032	99.775	104.235

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 2015	4.893	-4	4.000	42.317	-4.338	38.868	5	38.873
Totalindkomst for perioden	0	0	1.252	0	4.497	5.749	32	2.453
Anskaffelse af egne aktier	0	0	0	0	-1.006	-1.006	0	0
Nedsættelse af aktiekapital	-677	0	0	0	677	0	0	4
Egenkapital ultimo 2015	4.216	-4	-2.748	42.317	-170	43.611	37	43.648
Totalindkomst for perioden	0	0	1.112	0	2.248	3.360	16	3.376
Anskaffelse af egne aktier	0	0	0	0	0	0	0	0
Nedsættelse af aktiekapital	0	0	0	0	0	0	0	0
Egenkapital 30. september 2016	4.216	--4	-1.636	42.317	2.078	46.971	53	47.024

Pengestrømsopgørelse

EUR 1.000	1-3. kv. 2016	1-3. kv. 2015	2015
Periodens resultat	2.264	768	4.529
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1700	0	-3.975
Nedskrivning af koncerngoodwill	0	0	0
Finansielle indtægter	0	-1	-2
Finansielle omkostninger	1.743	1.765	2.385
Skat af periodens resultat	426	186	817
Pengestrømme fra drift før ændring i driftskapital	2.733	2.718	3.754
Ændring i kortfristede tilgodehavender	93	154	106
Ændring i kortfristede forpligtelser	-477	-143	-60
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	2.349	2.729	3.800
Renteindbetalinger	0	1	2
Renteudbetalinger	-1.743	-1.765	-2.385
Betalt selskabsskat	-19	-170	-72
Pengestrømme fra driftsaktivitet	587	795	1.345
Investeringsejendomme	-191	0	-125
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-191	0	-125
Afdrag på lån	-436	-427	-581
Modtagne deposita	-4	0	4
Anskaffelse af egne aktier	0	-1.009	-1.006
Sikkerhedsstillelser for långivere	0	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-440	-1.436	-1.583
Periodens frie pengestrømme	-44	-641	-363
Likvide beholdninger til fri disposition primo	2.212	2.550	2.559
Valutakursregulering	-2	5	3
Likvide beholdninger til fri disposition ultimo	2.166	1.914	2.199

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernregnskabets øvrige bestanddele.

Likvide beholdninger til fri disposition	2.166	1.914	2.199
Likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere m.v.	12	9	13
Likvide beholdninger i alt	2.178	1.923	2.212

Noter

Note 1 Indtjening pr. aktie	1-3 kvrt. 2016	1-3 kvrt. 2015	2015
Resultat, der tilfalder aktionærerne i German High Street Properties A/S, EUR 1.000	2.264	760	4.497
Gennemsnitligt antal ordinære aktier i tusinder	3.045	3.045	3.045
Resultat pr. aktie, EUR	0,74	0,25	1,48

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

Note 2 Investeringsejendomme i EUR 1.000	1-3 kvrt. 2016	1-3 kvrt. 2015	2015
Investeringsejendomme ved periodens begyndelse	101.600	97.500	97.500
Valutakursregulering	0	0	0
Tilgang i perioden	191	0	125
Afgang i perioden	0	0	0
Periodens værdiregulering	1.700	0	3.975
Investeringsejendomme ved periodens slutning	103.491	97.500	101.600

Note 3 Nærtstående parter

German High Street Properties A/S har efter beslutningen på generalforsamlingen den 30. april 2015 nedsat aktiekapitalen til nominelt DKK 31.453.830, fordelt på 3.145.383 aktier. Aktierne er opdelt i to klasser, 365.008 A-aktier á nominelt DKK 10 og 2.780.375 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 for-
ening er bestemmende aktionærer i Kartago Property ApS og Kartago ApS. Kartago Property ApS ejer 38,6 % af aktiekapitalen og 18,9% af stemmerne. A-aktierne, 365.008 stk. svarende til 11,6 % af aktiekapitalen og 56,8% af stemmerne, ejes af Kartago Property ApS igennem det 100% ejede datterselskab 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 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 selskabsad-
ministrationshonorar 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%	>15%
Kartago ApS	Gentofte	3.650.080	>10%	>50%
Sparekassen Vendsyssel	Hjørring	4.633.030	>10%	>5%
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%
--	----------	-----------	------	------