



# GERMAN HIGH STREET PROPERTIES A/S

CVR-Nr.: 30 69 16 44

**1. kvartal 2022**  
Periodemeddelelse

Denne rapport er oversat til tysk. Ved fortolkningstvivl er den danske tekst gældende.  
*Dieser Bericht wurde ins Deutsche übersetzt. Bei Auslegungszweifeln ist der dänische Text geltend.*

# Selskabsoplysninger

## Unternehmensinformationen

### **Selskabet** *Gesellschaft*

German High Street Properties A/S  
Mosehøjvej 17  
2920 Charlottenlund

CVR-nr: 30 69 16 44  
*Handelsregister-Nr:*

Regnskabsår : 1. januar – 31. december  
*Geschäftsjahr: 1. Januar – 31. Dezember*

Hjemstedskommune: Gentofte  
*Geschäftssitz:*

### **Direktion** *Direktion*

Michael Hansen

### **Bestyrelse** *Aufsichtsrat*

Hans Thygesen,  
Formand  
*Vorsitzender*

Peter Marner Åge Jacobsen  
Næstformand  
*Stellvertretender Vorsitzender*

Walther Thygesen

Jutta Steinert

### **Revision** *Wirtschaftsprüfer*

PricewaterhouseCoopers  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

# Indholdsfortegnelse

## *Inhaltsverzeichnis*

	<i>Side/Seite</i>
Hovedpunkter <i>Hauptpunkte</i>	3
Hoved- og nøgletal <i>Übersicht Kennzahlen</i>	4 - 5
Delårsberetning for perioden 1. januar – 31. marts 2022 <i>Teiljahresbericht vom 1. Januar – 31. März 2022</i>	6 - 14
Ledelsens påtegning <i>Geschäftsleitungsbericht</i>	15
Resultatopgørelse <i>Gewinn- und Verlustrechnung</i>	16
Totalindkomstopgørelse <i>Gesamtergebnisrechnung</i>	17
Balance <i>Bilanz</i>	18 - 19
Egenkapitalopgørelse <i>Eigenkapitalveränderungsrechnung</i>	20
Noter <i>Notenübersicht</i>	21 - 24

# Hovedpunkter

## Hauptpunkte

- Ejendommenes drift har i 1. kvartal 2022 udviklet sig som forventet. Covid-19 har fortsat en negativ indvirkning på forretningsgrundlaget. Der er både modtaget opsigelser og indgået nye lejekontrakter i det seneste kvartal, og der arbejdes med potentielle lejemejner for at få nedbragt tomgangen i koncernens lejemål. Aktiviteten er på et tilfredsstillende niveau, men lejeniveauerne er i øjeblikket på et lavere niveau end tidligere.
- Lejeindtægten er som forventet faldende som følge af større tomgang og svagt faldende lejeniveau i Tyskland. Lejen er positivt påvirket af indeksreguleringer i Tyskland og Sverige.
- Generalforsamlingen har den 29. april 2022 truffet beslutningen om at forsøge at sælge den svenske ejendom.
- Selskabet har opskrevet sin svenske ejendom med T.EUR 712. Grundlaget for værdiansættelsen er specificeret på side 10-11.
- Resultat før værdiregulering og skat for perioden 1. januar til 31. marts 2022 udgjorde T.EUR 420. Resultatet før værdireguleringer anses for tilfredsstillende.
- Selskabet forventer fortsat et resultat for 2022 før værdiregulering og skat i intervallet T.EUR 1.400- 1.900, hvilket afspejler, at selskabet vurderer, at der er usikkerhed om fremtidige lejeniveauer.
- *Der Immobilienbetrieb verlief im ersten Quartal 2022 wie erwartet. Covid-19 hat sich negativ auf die die Geschäftsbasis ausgewirkt. Im letzten Quartal wurden neue Mietverträge abgeschlossen, und es wird an potenziellen Mietverträgen gearbeitet, um den Leerstand in den Mietverträgen des Konzerns zu verringern. Die Aktivitäten sind zufriedenstellend, aber die Mietpreise sinken derzeit.*
- *Die Mieteinnahmen sind erwartungsgemäß aufgrund des höheren Leerstands und des leicht rückläufigen Mietniveaus in Deutschland rückläufig. Die Miete wird durch Indexanpassungen in Deutschland und Schweden positiv beeinflusst.*
- *Am 29. April 2022 hat die Hauptversammlung beschlossen, den Versuch zu unternehmen, die schwedische Immobilie zu verkaufen.*
- *Die Gesellschaft hat eine Regulierung des Wertes seiner schwedischen Immobilien um T.EUR 712 vorgenommen. Die Grundlage für die Bewertung ist auf Seite 10-11 angegeben.*
- *Das Ergebnis vor Wertberichtigung und Steuern für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2022 betrug T.EUR 420. Das Ergebnis vor Wertanpassungen wird als zufriedenstellend angesehen.*
- *Die Gesellschaft erwartet für 2022 weiterhin ein Ergebnis vor Wertberichtigung und Steuern in Höhe von 1.400 bis 1.900 T.EUR, was darauf zurückzuführen ist, dass nach Einschätzung des Unternehmens erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich des künftigen Mietniveaus bestehen.*

## Hoved- og nøgletal

### Entwicklung der Kennzahlen (Konzern)

T.EUR	1. kv 1. Q 2022	1. kv 1. Q 2021	2021
<b>Resultatopgørelse</b>			
<i>Gewinn- und Verlustrechnung</i>			
Omsætning <i>Umsatzerlöse</i>	1.337	1.461	5.668
Resultat før værdireguleringer <i>Ergebnis vor Wertberichtigung</i>	583	782	3.141
Værdiregulering af investeringsejendomme <i>Wertberichtigung von Anlageimmobilien</i>	712	500	1.745
Finansielle poster netto <i>Finanzielle Posten Netto</i>	-163	-166	-702
Resultat før skat <i>Ergebnis vor Steuer</i>	1.132	1.116	4.184
Periodens resultat <i>Ergebnis</i>	928	907	3.448
<b>Balance</b>			
<i>Bilanz</i>			
Investeringsejendomme <i>Anlageimmobilien</i>	109.477	107.822	109.045
Periodens investeringer til anskaffelsessum <i>Investitionen zur Anschaffungssumme</i>	0	0	0
Balancesum <i>Bilanzsumme</i>	115.927	112.840	115.498
Egenkapital <i>Eigenkapital</i>	64.524	61.123	63.634

T.EUR	1. kv 1. Q 2022	1. kv 1. Q 2021	2021
<b>Nøgletal</b>			
<i>Kennzahlen</i>			
Soliditet, % <i>Solidität, %</i>	55,7	54,2	55,1
Loan to value <i>Loan to value</i>	39,3	41,6	39,9
Afkast af ejendomsporteføljen primo* (%) <i>Rendite aus Anlageimmobilien primo* (%)</i>	3,5	4,4	3,9
Rentedækningsgrad <i>Zinsdeckungsgrad</i>	3,6	4,7	4,5
Indre værdi pr. aktie, EUR <i>Innerer Wert je Aktie, EUR</i>	21,2	20,0	20,9
Indtjening pr. aktie, EPS, EUR <i>Ertrag je Aktie, EPS, EUR**</i>	0,4	0,4	1,4
Aktiekurs, EUR <i>Aktienkurs, EUR</i>	19,2	17,9	19,5

# Delårsberetning for perioden 1. januar – 31. marts 2022

*Bericht 01.01.2022 – 31.03.2022*

German High Street Properties A/S har udviklet sig tilfredsstillende i perioden 1. januar til 31. marts 2022. Resultat før værdiregulering og skat for perioden 1. januar til 31. marts 2022 udgjorde T.EUR 420. Resultatet anses for tilfredsstillende.

## **Driftsstrategi**

German High Street Properties A/S udvikler og vedligeholder ejendomsporteføljen, så ejendommenes drift kan optimeres. Ejendommene vedligeholdes løbende for at opretholde ejendommenes nuværende gode standard. Større arbejder, eksempelvis investering i nyindretning, foretages, når det er nødvendigt for at tiltrække nye lejere eller fastholde en væsentlig lejer i en ejendom. Ledelsen vurderer løbende, om ejendommenes drift og anvendelse kan optimeres ved at omdanne ledige kontorlejemål til enten butiklejemål, hvor kvadratmeterlejen normalt er væsentlig højere, eller til boliglejemål, hvor efterspørgslen normalt er højere og langsigtet mere stabil.

Det er selskabets mål at øge koncernens cash flow ved:

- at fokusere på den langsigtede værdiskabelse.
- at fastholde nuværende lejere.
- at lejemodne de ikke udlejede lokaler.
- løbende at optimere selskabets finansiering.
- at tilkøbe ejendomme, der skaber et attraktivt cash flow.
- løbende at optimere selskabets omkostninger

*German High Street Properties A/S hat sich im Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2022 zufriedenstellend entwickelt. Das Ergebnis vor Wertanpassung und Steuern für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2022 betrug T.EUR 420. Das Ergebnis wird als zufriedenstellend angesehen.*

## **Betriebsstrategie**

*German High Street Properties entwickelt und führt Instandhaltungsarbeiten durch, so dass der Betrieb des Immobilienportfolios optimiert werden kann. Die Immobilien werden laufend instandgehalten, um den jetzigen guten Standard zu erhalten.*

*Größere Arbeiten, zum Beispiel Investitionen in Renovierungen werden veranlasst, sofern es notwendig ist, um neue Mieter zu gewinnen oder wichtige Bestandsmieter zu halten.*

*Die Geschäftsleitung bewertet laufend, ob der Betrieb und die Anwendung der Immobilien optimiert werden kann, in dem man leerstehende Büroflächen in Geschäftsflächen umwandelt, da die Quadratmetermiete in der Regel wesentlich höher ist, oder in Wohnraum umwandelt, da dort die Nachfrage in der Regel höher und langfristig mehr stabil ist.*

*Es ist das Ziel der Gesellschaft, den Cashflow im Konzern zu erhöhen indem man:*

- *auf langfristige Wertschöpfung fokussiert.*
- *jetzige Bestandsmieter hält.*
- *einen vermietungsfähigen Zustand der leerstehenden Mietflächen herstellt.*
- *laufend die Finanzierung optimiert.*
- *neue Immobilien erwirbt, die einen attraktiven Cashflow erwirtschaften.*
- *laufend die Ausgaben der Gesellschaft optimiert.*

### **Resultatforventninger for 2022**

Selskabet forventer et resultat før Værdiregulering og skat i intervallet EUR 1,4 – 1,9 mio. Dette er lidt mindre end 2021.

### **Tilfredsstillende likviditet**

Selskabet er finansieret med lån med udløb i 2027 og 2028, men ved eventuelle ekstraordinære vedligeholdelsesbehov, eller ved behov for investeringer i ejendommene, vil selskabet formodentligt finansiere sig med egne likvide reserver. Ledelsen vurderer, at størrelsen af selskabets likvide reserver, opgjort til T.EUR 4.944 pr. 31. marts 2022, er p.t. tilfredsstillende.

### **Køb af egne aktier**

Selskabet har i løbet af perioden ikke købt egne aktier og ejer ultimo perioden i alt 100.000 stk. aktier svarende til 3,2% af aktiekapitalen.

### **Aktiekursen**

German High Street Properties A/S er noteret på Nasdaq OMX København. Aktien blev udbudt til kurs 100 den 20. september 2007. Aktienkursen for German High Street Properties A/S var den 31. marts 2022 DKK 143 (EUR 19,2).

### **Ergebniserwartungen für 2022**

*Die Gesellschaft erwartet ein Ergebnis vor Wertberichtigung und Steuern in einem Intervall von 1,4 bis 1,9 Mio. EUR. Dies entspricht fast dem Niveau des Jahres 2021*

### **Zufriedenstellende Liquidität**

*Die Gesellschaft wird mit Krediten finanziert, die in den Jahren 2027 und 2028 auslaufen. Sollte jedoch ein außerordentlicher Wartungsbedarf bestehen oder eine Investition in die Immobilien erforderlich sein, wird sich das Unternehmen wahrscheinlich mit eigenen liquiden Mitteln finanzieren. Das Management schätzt die Höhe der Liquiditätsreserven des Unternehmens per 31.03.2022, mit 4.944 TEUR, als zufriedenstellend ein.*

### **Kauf eigener Aktien**

*Im Berichtszeitraum hat die Gesellschaft keine eigenen Aktien gekauft und hält zum Ende des Berichtszeitraums insgesamt 100.000 Aktien. Dies entspricht 3,2% des Aktienkapitals.*

### **Aktienkurs**

*German High Street Properties A/S ist an der Nasdaq OMX Kopenhagen gelistet. Die Aktien wurden am 20. September 2007 zum Kurs 100 angeboten. Der Aktienkurs der German High Street Properties A/S lag am 31.03.2022 bei 143 DKK (19,2 EUR).*



## **Resultatopgørelse 1. kvartal 2022**

### **Erfolgsrechnung 1. Quartal 2022**

#### **Omsætning**

Omsætningen i 1. kvartal 2022 udgjorde T.EUR 1.337 mod T.EUR 1.461 i 2021.

Ved genforhandling af erhvervslejemål er lejeniveauet p.t. nedadgående i Tyskland.

#### **Umsatz**

Der Umsatzerlös im 1. Quartal 2022 betrug 1.337 TEUR gegenüber 1.461 TEUR im Jahr 2021.

Bei der Neuverhandlung von gewerblichen Mietverträgen ist das Mietniveau in Deutschland gesunken.

#### **Resultat før værdireguleringer**

Bruttoresultatet i 1. kvartal 2022 udgjorde T.EUR 969 efter driftsomkostninger på T.EUR 368 mod et bruttoresultat på T.EUR 1.186 efter driftsomkostninger på T.EUR 275 i 1. kvartal 2021. Resultat før værdireguleringer og finansielle poster udgjorde i 1. kvartal 2022 T.EUR 583 mod T.EUR 782 i 1. kvartal 2021.

#### **Ergebnis vor Wertberichtigungen**

Das Bruttoergebnis im 1. Quartal 2022 betrug 969 TEUR nach betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 368 TEUR, gegenüber einem Bruttoergebnis im 1. Quartal 2021 in Höhe von 1.186 TEUR nach betrieblichen Aufwendungen von 275 TEUR. Das Ergebnis vor Wertberichtigungen und Finanzposten betrug im 1. Quartal 2022 TEUR 583 gegenüber TEUR 782 im 1. Quartal 2021.

#### **Resultat før finansielle poster**

Resultatet før finansielle poster i 1. kvartal 2022 udgjorde T.EUR 1.295 efter en værdiregulering på ejendomsporteføljen på T.EUR 712. Resultatet før finansielle poster i 1. kvartal 2021 udgjorde T.EUR 1.282 efter en værdiregulering på ejendomsporteføljen på T.EUR 500.

#### **Ergebnis vor Finanzposten**

Das Ergebnis vor Finanzposten im 1. Quartal 2022 betrug 1.295 TEUR nach einer Wertberichtigung des Immobilienportfolios in Höhe von 712 TEUR. Das Ergebnis vor Finanzposten im 1. Quartal 2021 betrug 1.282 TEUR nach einer Wertberichtigung des Immobilienportfolios in Höhe von TEUR 500.

**Resultat før skat**

Resultatet før skat i 1. kvartal 2022 udgjorde efter finansielle poster på netto T.EUR -163 et overskud på T.EUR 1.132. Resultatet før skat i 1. kvartal 2021 udgjorde efter finansielle poster på netto T.EUR -166 et overskud på T.EUR 1.116.

**Resultat efter skat**

Resultat efter skat i 1. kvartal 2022 er et overskud på T.EUR 928 mod et resultat på T.EUR 907 i 1. kvartal 2021.

***Ergebnis vor Steuern***

*Das Ergebnis vor Steuern ergab im 1. Quartal 2022, nach Nettofinanzposten in Höhe von -163 TEUR, einen Überschuss in Höhe von 1.132 TEUR. Das Ergebnis vor Steuern ergab im 1. Quartal 2021, nach Nettofinanzposten in Höhe von -166 TEUR, einen Verlust in Höhe von 1.116 TEUR.*

***Ergebnis nach Steuern***

*Das Ergebnis nach Steuern im 1. Quartal 2022 ergab einen Überschuss in Höhe von 928 TEUR gegenüber dem Ergebnis im 1. Quartal 2021 in Höhe von 907 TEUR.*

**Balance**

Efter en lang periode med væsentlige negative konsekvenser af COVID-19 og lock down i Tyskland, er det nu en spæd optimisme at spore i ejendomsmarkedet i Tyskland.

Udviklingen i Ukraine og en forventning om en successiv rentestigning i de kommende år, kan påvirke ejendomspriserne negativt.

Ledelsen har derfor vurderet at værdien af den tyske del af ejendomsporteføljen er uændret i forhold til 31.12.2021. Den svenske ejendomsværdiansættelse er ændret til 8,8 mio. mod 8,3 EUR, mio. ved årsskiftet.

Med de usikkerhedsfaktorer, der fortsat præger ejendomsmarkedet og økonomien generelt er der usikkerhed om værdiansættelsen på både kort og mellemlang sigt.

**Bilanz**

*Nach einer langen Zeit erheblicher negativer Folgen von COVID-19 und des Lock Downs in Deutschland ist nun ein schwacher Optimismus auf dem deutschen Immobilienmarkt festzustellen.*

*Die Entwicklung in der Ukraine und die Erwartung eines sukzessiven Zinsanstiegs in den kommenden Jahren können sich negativ auf die Immobilienpreise auswirken.*

*Das Management hat daher festgestellt, dass der Wert des deutschen Teils des Immobilienportfolios im Vergleich zum 31.12.2021 unverändert bleibt. Die Bewertung der schwedischen Immobilie wurde auf 8,8 Mio. EUR gegenüber 8,3 Mio. EUR zum Jahreswechsel geändert*

*Angesichts der Unsicherheitsfaktoren, die den Immobilienmarkt und die Wirtschaft im Allgemeinen weiterhin charakterisieren, besteht kurz- und mittelfristig Unsicherheit über die Bewertung.*

Ledelsen vurderer løbende, hvorvidt markedsforskel eller andre forhold retfærdiggør eller kræver en regulering af investerings-ejendommene med henblik på altid at have disse vurderet til dagsværdi.

De samlede aktiver udgjorde pr. 31. marts 2022 i alt EUR 115,9 mio. mod EUR 115,5 mio. ved årets begyndelse.

Egenkapitalen udgjorde pr. 31. marts 2022 EUR 64,5 mio. svarende til en soliditet på 55,7%. Ved regnskabsårets start udgjorde egenkapitalen EUR 63,6 mio. Egenkapitalen er i perioden blevet øget med periodens totalindkomst på EUR 0,9 mio. og reduceret med køb af egne aktier på EUR 0 mio.

*Das Management prüft kontinuierlich, ob Marktbedingungen oder andere Faktoren eine Regulierung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien rechtfertigen oder erfordern, damit diese stets zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.*

*Die Summe der Aktiva betrug per 31.03.2022, insgesamt 115,9 Mio. EUR gegenüber 115,5 Mio. EUR zu Jahresbeginn.*

*Das Eigenkapital betrug per 31.03.2022 64,5 Mio. EUR entsprechend einer Soliditätsquote von 55,7%. Zu Beginn des Geschäftsjahres belief sich das Eigenkapital auf 63,6 Mio. EUR. Während des Berichtszeitraums wurde das Eigenkapital um das Gesamtergebnis des Berichtszeitraums in Höhe von 0,9 Mio. EUR und durch den Kauf eigener Aktien zu 0 Mio. EUR reduziert.*

### **Efterfølgende begivenheder**

Udover at den ordinære generalforsamling har besluttet at forsøge at sælge den svenske ejendom, har der 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 2021. 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 2021, note 3, hvor blandt andet måling af investeringsejendomme til dagsværdi er omtalt.

### **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

*Zusätzlich zu der Tatsache, dass die Hauptversammlung beschlossen hat, den Verkauf der schwedischen Immobilie zu versuchen, gibt es nach dem Bilanzstichtag keine Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Beurteilung des Zwischenberichts haben.*

### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

*Der Zwischenbericht wurde gemäß IAS 34 „Darstellung des Zwischenabschlusses“, wie von der EU genehmigt, und gemäß zusätzlichen dänischen Abgabepflichten für Zwischenberichte für börsennotierte Unternehmen, vorgelegt. Der Zwischenbericht enthält den Konzernabschluss, die Eigenkapital- und Kapitalflussrechnung sowie ausgewählte Anhangangaben. Der Zwischenbericht wurde nach den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie der Geschäftsbericht 2021 erstellt. Im Zusammenhang mit der Abschlussberichterstattung nimmt die Geschäftsleitung eine Reihe von Schätzungen und Ermessensentscheidungen in Bezug auf zukünftige Sachverhalte vor, darunter auch eine Stellungnahme zur Bewertung von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten. Für eine detailliertere Beschreibung der wesentlichen Schätzungen und Ermessensentscheidungen wird auf den Geschäftsbericht 2021, Note 3, verwiesen, in dem unter anderem die Bewertung der Anlageimmobilien zum Tageswert erörtert wird.*

# Finansiell kalender for regnskabsåret 2022

## *Finanzkalender für das Geschäftsjahr 2022*

18. marts 2022	Seneste rettidige indlevering af forslag til afstemning på selskabets ordinære generalforsamling <i>Späteste rechtzeitige Einreichung von Wahlvorschlägen auf der Hauptversammlung der Gesellschaft</i>
31. marts 2022	Årsrapport 2021 Jahresabschluss 2021
31. marts 2022	Forventet dato for indkaldelse til ordinær generalforsamling <i>Voraussichtlicher Termin für die Einberufung der Hauptversammlung</i>
29. april 2022	Afholdelse af ordinær generalforsamling <i>Ordentliche Hauptversammlung</i>
31. maj 2022	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 31. marts 2022 <i>Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2022</i>
31. august 2022	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. juni 2022 <i>Halbjahresabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2022</i>
29. november 2022	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. september 2022 <i>Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2022</i>

## Udsendte fondsbørsmeddelelser

### *Herausgegebene Börsenmitteilungen*

31. marts 2022	Årsrapport 2021 <i>Jahresabschluss 2021</i>
31. marts 2022	Indkaldelse til ordinær generalforsamling <i>Einladung zur Hauptversammlung</i>
29. april 2022	Referat fra generalforsamling <i>Protokoll der Hauptversammlung</i>

# Ledelsens påtegning

## Geschäftsleitungserklärung

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 31. marts i 2022 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 2022, samt af resultat og pengestrømme for perioden 1. januar – 31. marts 2022. 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.

*Der Aufsichtsrat und die Geschäftsleitung haben heute den Zwischenbericht für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2022 für die German High Street Properties A / S geprüft und genehmigt. Der Zwischenbericht, der vom Abschlussprüfer des Konzerns nicht geprüft wurde, wird gemäß IAS 34 „Darstellung des Zwischenabschlusses“, wie er von EU genehmigt, und gemäß zusätzlichen dänischen Abgabepflichten für Zwischenberichte für börsennotierte Unternehmen vorgelegt. Wir halten die Rechnungslegungsmethoden für angemessen und die im Zusammenhang mit dem Zwischenabschluss getätigten Schätzungen für angemessen. Nach unserer Beurteilung vermittelt der Zwischenbericht daher ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns per 31. März 2022 sowie der Ergebnisse und Kapitalflüsse für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2022. Wir sind der Auffassung, dass der Vorstandsbericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Entwicklung der Aktivitäten und der Finanzlage des Konzerns, des Ergebnisses der Aktivitäten des Konzerns und der Finanzlage des Konzerns insgesamt, sowie eine zutreffende Beschreibung der wichtigsten Risiken und Unsicherheiten des Konzerns vermittelt.*

Charlottenlund, den 31. maj 2022

### Direktion:

Michael Hansen  
Direktor

### Bestyrelse / Aufsichtssrat:

Hans Thygesen  
Formand  
Vorsitzender

Peter Marner Åge Jacobsen  
Næstformand  
Stellvert. Vorsitzender

Walther Thygesen

Jutta Steinert



# Resultatopgørelse

## Gewinn- und Verlustrechnung

T.EUR	Note	1. kv 1. Q 2022	1. kv 1. Q 2021	2021
<b>Omsætning</b>		<b>1.337</b>	<b>1.461</b>	<b>5.668</b>
<i>Umsatzerlöse</i>				
Ejendommenes driftsomkostninger		-368	-275	-1.280
<i>Betriebskosten der Anlageimmobilien</i>				
<b>Bruttoresultat</b>		<b>969</b>	<b>1.186</b>	<b>4.388</b>
<i>Bruttoergebnis</i>				
Personaleomkostninger		-145	-146	-326
<i>Personalaufwand</i>				
Administrationsomkostninger		-241	-258	-921
<i>Verwaltungskosten</i>				
<b>Resultat før værdireguleringer</b>		<b>583</b>	<b>782</b>	<b>3.141</b>
<i>Ergebnis vor Wertberichtigung und finanziellen Posten</i>				
Værdiregulering af investeringsejendomme		712	500	1.745
<i>Wertberichtigung von Anlageimmobilien</i>				
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.295</b>	<b>1.282</b>	<b>4.886</b>
<i>Ergebnis vor finanziellen Posten</i>				
Finansielle indtægter		0	0	0
<i>Finanzielle Erträge</i>				
Finansielle omkostninger		-163	-166	-702
<i>Finanzielle Kosten</i>				
<b>Resultat før skat</b>	2	<b>1.132</b>	<b>1.116</b>	<b>4.184</b>
<i>Ergebnis vor Steuer</i>				
Skat af periodens resultat		-204	-209	-736
<i>Steuer</i>				
<b>Periodens resultat</b>		<b>928</b>	<b>907</b>	<b>3.448</b>
<i>Ergebnis</i>				
Aktionærerne i German High Street Properties A/S		925	902	3.432
<i>Aktionäre der German High Street Properties A/S</i>				
Minoritetsinteresser		3	5	16
<i>Minderheitsgesellschaften</i>				
<b>Periodens resultat</b>		<b>928</b>	<b>907</b>	<b>3.448</b>
<i>Ergebnis des Abrechnungszeitraums</i>				
Indtjening pr. aktie, EPS i EUR (svarer til udvandet indtjening pr. aktie)	1	0,30	0,30	1,13
<i>Gewinn je Aktie, EPS in EUR (entspricht dem verwässerten Ergebnis je Aktie)</i>				

## Totalindkomstopgørelse *Gesamtergebnisrechnung*

T.EUR	1. kv 1. Q 2022	1. kv 1. Q 2021	2021
<b>Periodens resultat</b>	<b>928</b>	<b>907</b>	<b>3.448</b>
<i>Ergebnis des Rechnungszeitraumes</i>			
<b>Anden totalindkomst</b>			
<i>Sonstiges Ergebnis</i>			
Valutakursregulering omregning til præsentationsvaluta	-41	0	-30
<i>Valutaregulierung bei Umstellung in Darstellungsvaluta</i>			
Amortisering af rentesikringsaftaler	0	0	0
<i>Amortisierung von Zinssicherungsvereinbarungen</i>			
Skat af anden totalindkomst	0	0	0
<i>Steuer aus sonstigem Ergebnis</i>			
<b>Anden totalindkomst for perioden efter skat</b>	<b>-41</b>	<b>0</b>	<b>-30</b>
<i>Sonstiges Ergebnis nach Steuer</i>			
<b>Totalindkomst for perioden</b>	<b>887</b>	<b>907</b>	<b>3.418</b>
<i>Gesamtertrag des Abrechnungszeitraumes</i>			
Aktionærerne i German High Street Properties A/S	884	902	3.402
<i>Aktionäre der German Highstreet Properties A/S</i>			
Minoritetsinteresser	3	5	16
<i>Minderheitsgesellschaften</i>			
<b>Totalindkomst for perioden</b>	<b>887</b>	<b>907</b>	<b>3.418</b>
<i>Gesamtergebnis des Rechnungszeitraumes</i>			

## Balance *Bilanz*

<b>Aktiver i T.EUR</b> <i>Aktiva in TEUR</i>	<b>Note</b>	<b>1. kv 1. Q 2022</b>	<b>1. kv 1. Q 2021</b>	<b>2021</b>
Investeringsejendomme <i>Anlagenimmobilien</i>	3	109.477	107.822	109.045
Udskudt skatteaktiv <i>Latente Steuern</i>		0	0	208
<b>Langfristede aktiver i alt</b> <i>Summe der langfristigen Aktiva</i>		<b>109.477</b>	<b>107.822</b>	<b>109.253</b>
Tilgodehavender fra udlejning <i>Forderungen aus Vermietung</i>		51	241	45
Selskabsskat <i>Körperschaftssteuer</i>		149	0	149
Andre tilgodehavender <i>Übrige Forderungen</i>		1.306	373	1275
Likvide beholdninger <i>Kassenbestand</i>		4.944	4.404	4.776
<b>Kortfristede aktiver i alt</b> <i>Summe der kursfristigen Aktiva</i>		<b>6.450</b>	<b>5.018</b>	<b>6.245</b>
<b>Aktiver i alt</b> <i>Summe der Aktiva</i>		<b>115.927</b>	<b>112.840</b>	<b>115.498</b>

<b>Passiver i T.EUR</b> <i>Passiva in TEUR</i>	Note	1. kv 1. Q 2022	1. kv 1. Q 2021	2021
Aktiekapital <i>Aktienkapital</i>		4.216	4.216	4.216
Reserve for valutakursregulering <i>Reserve vor Valutakurssicherung</i>		-25	43	0
Reserve for rentesikring <i>Reserve vor Zinssicherung</i>		0	0	13
Overkursfond <i>Aktienaufpreis über Pari</i>		42.317	42.317	42.317
Overført resultat <i>Gewinnrücklage</i>		17.862	14.407	16.937
<b>Aktionærerne i German High Street Properties A/S</b> <i>Aktionäre der German High Street Properties A/S</i>		<b>64.370</b>	<b>60.983</b>	<b>63.483</b>
Minoritetsinteresser <i>Minderheitsgesellschaften</i>		154	140	151
<b>Egenkapital i alt</b> <i>Summe Eigenkapital</i>		<b>64.524</b>	<b>61.123</b>	<b>63.634</b>
Langfristede finansielle gældsforpligtelser <i>Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten</i>		41.381	43.173	41.894
Udskudt skatteforpligtelse <i>Latente Steuerverbindlichkeiten</i>		6.750	5.903	6.792
Modtagne deposita <i>Erhaltene Kautionen</i>		0	0	8
<b>Langfristede forpligtelser</b> <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>		<b>48.131</b>	<b>49.076</b>	<b>48.694</b>
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser <i>Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten</i>		1.637	1.637	1.637
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Leverandører af varer og tjenesteydelser</i>		847	382	631
Anden gæld <i>Übrige finanzielle Verbindlichkeiten</i>		788	622	902
<b>Kortfristede forpligtelser</b> <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		<b>3.272</b>	<b>2.641</b>	<b>3.170</b>
<b>Passiver i alt</b> <i>Summe der Passiva</i>		<b>115.927</b>	<b>112.840</b>	<b>115.498</b>

## Egenkapitalopgørelse

### Eigenkapitalveränderungsrechnung

Koncern Konzern	Aktie- kapital	Reserve for valuta- kurs	Reserve for rente- sikring	Overkurs- fond	Overført resultat	Aktio- nærerne i German High Street Properties A/S	Minoriets- interesser	Egen- kapital i alt
<i>T.EUR</i>	<i>Aktien- kapital</i>	<i>Reserve vor Valuta- kurs</i>	<i>Rücklage Zins- sicherung</i>	<i>Über- kurs- rücklage</i>	<i>Über- trag Ergebnis</i>	<i>Aktionäre der German High Street Properties A/S</i>	<i>Minder- heitenge- sell- schaften</i>	<i>Eigen- kapital gesamt</i>
<b>Egenkapital primo 2021</b> <i>Eigenkapital Anfang 2020</i>	4.216	43	0	42.317	13.505	60.081	135	60.216
Årets resultat <i>Ergebnis</i>	0	0	0	0	3.432	3.432	16	3.448
Totalindkomst for perioden <i>Gesamtertrag des Rechnungszeitraumes</i>	0	-30	0	0	0	-30	0	-30
<b>Egenkapital ultimo 2021</b> <i>Eigenkapital Ende 2021</i>	4.216	13	0	42.317	16.937	63.483	151	63.634
Kvartals resultat <i>Quartalsergebnis</i>	0	0	0	0	925	925	3	928
Anden totalindkomst <i>Übriger Gesamtertrag</i>	0	-38	0	0	0	-38	0	-38
<b>Egenkapital ultimo 1. kvartal 2022</b> <i>Eigenkapital Ende 1. Quartal 2022</i>	4.216	-25	0	42.317	17.862	64.370	154	64.524

## Noter

### Notenübersicht

#### Note 1 - Indtjening pr. Aktie

##### Note 1 - Ertrag je Aktie

	1. kv 1. Q 2022	1. kv 1. Q 2021	2021
Resultat, der tilfalder aktionærene i German High Street Properties A/S, T.EUR	925	902	3.432
<i>Ergebnis, welches den Aktionären der German High Street Properties A/S zufällt, TEUR</i>			
Gennemsnitligt antal ordinære aktier i tusinder <i>Durchschnittliche Anzahl normaler Aktien i Tausenden.</i>	3.045	3.045	3.045
<b>Resultat pr. aktie, EUR</b>	<b>0,30</b>	<b>0,30</b>	<b>1,13</b>
<i>Ergebnis je Aktie, EUR</i>			

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

*Es wurden keine Eigenkapitalinstrumente mit verwässerten Effekt ausgegeben. Der verwässerte Ertrag je Aktie entspricht dem Ertrag je Aktie.*

**Note 2 - Investeringsejendomme****Note 3 Anlageimmobilien**

<b>T.EUR</b>	<b>1. kv 1. Q 2022</b>	<b>1. kv 1. Q 2021</b>	<b>2021</b>
Investeringsejendomme ved periodens begyndelse <i>Anlageimmobilien zum Beginn des Rechnungszeitraumes</i>	100.521	100.502	100.502
Valutakursregulering <i>Valutakursregulierung</i>	-280	0	19
Tilgange i perioden <i>Zugänge</i>	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	100.241	100.502	100.521
 <b>Værdireguleringer</b> <i>Wertberichtigungen</i>			
Primo <i>Anfang</i>	8.524	6.820	6.820
Periodens værdiregulering <i>Wertberichtigung des Zeitraums</i>	712	500	1.704
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	9.236	7.320	8.524
 <b>Investeringsejendomme ved periodens slutning</b> <i>Anlageimmobilien zum Ende des Rechnungszeitraumes</i>	109.477	107.822	109.045

### Note 3 – Nærtstående Parter

#### Note 4 – Nahestehende Personen/Unternehmen

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 fordelt på 202 aktionærer.

Koncernen er kontrolleret af Alexander og Kristoffer Thygesen gennem Drot ApS og Marsk ApS, som i forening er bestemmende aktionærer i Kartago Property ApS og Kartago ApS, som ejer henholdsvis 38,6% og 11,6% af aktiekapitalen og i alt 50,2% af aktiekapitalen i German High Street Properties A/S.

Koncernens nærtstående parter omfatter endvidere moderselskabets bestyrelse og direktion samt disse personers 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. aktier. Transaktioner med selskaber kontrolleret af Alexander og Kristoffer Thygesen, har alene omfattet selskabsadministrationshonorar samt mindre honorering for it-assistance.

*Aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 30. April 2015 hat die German High Street Properties A / S das Grundkapital auf nominal 31.453.830 DKK herabgesetzt, verteilt auf 3.145.383 Aktien. Die Aktien sind auf 202 Aktionäre verteilt.*

*Der Konzern wird von Alexander und Kristoffer Thygesen über Drot ApS und Marsk ApS kontrolliert, die gemeinsam die Anteilseigner von Kartago Property ApS und Kartago ApS mit 38,6% bzw. 11,6% des Grundkapitals sind bzw. 50,2% des Grundkapitals der German High Street Properties A/S besitzen.*

*Zu den nahestehenden Personen des Konzerns zählen auch der Vorstand und die Geschäftsleitung der Muttergesellschaft sowie deren nahe Familienangehörige.*

*Zu den nahestehenden Unternehmen und Personen zählen auch Unternehmen, bei denen der vorgenannte Personenkreis die Beherrschung ausübt oder erheblichen Einfluss hat.*

*Zusätzlich zu den oben genannten Beteiligungen, die von Alexander und Kristoffer Thygesen kontrolliert werden, halten der Vorstand, die Geschäftsleitung und Unternehmen, an denen dieser Personenkreis einen beherrschenden Einfluss ausübt, insgesamt 1.675 Aktien.*

*Transaktionen mit Unternehmen, die von Alexander und Kristoffer Thygesen kontrolliert werden, sind ausschließlich mit dem Verwaltungshonorar, sowie kleineren Honoraren für IT-Unterstützung abgegolten.*



**Note 4 - Ejerforhold****Note 5 - Eigentumsverhältnisse**

I henhold til Selskabslovens § 55 har følgende aktionærer oplyst at have mere end 5% af aktiekapitalen ved regnskabsperiodens afslutning:

*Gemäß § 55 des Aktiengesetzes haben folgende Aktionäre angegeben, am Ende des Rechnungszeitraums mehr als 5% des Aktienkapitals zu halten:*

	<b>Hjemstedskommune</b> <i>Gesellschaftssitz</i>	<b>Aktiekapital</b> <i>Aktienkapital</i>
Kartago Property ApS	Gentofte	38,60%
Kartago Aps	Gentofte	11,60%
Sparekassen Vendsyssel	Hjørring	14,84%
Olav W. Hansen A/S mfl.	Horsens	14,37%
OTK Holding	Hjørring	6,04%
<b>Egne aktier</b>		
German High Street Properties A/S	Gentofte	3,2%