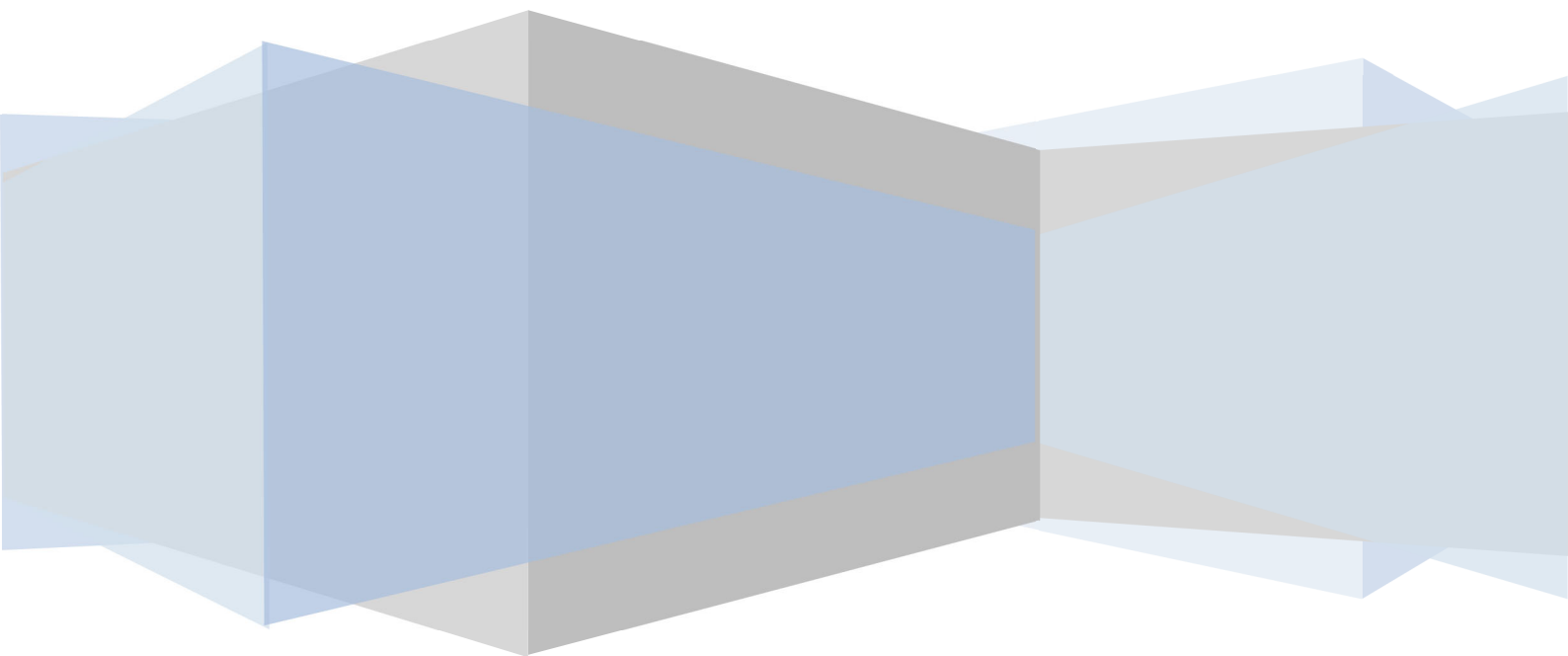


German High Street Properties

Halvårsrapport for 1. halvår 2022

CVR-nr.: 30 69 16 44



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 Peter Marnar Åge Jacobsen, næstformand Walther Thygesen Jutta Steinert
Revision	PricewaterhouseCoopers Strandvejen 44 2900 Hellerup

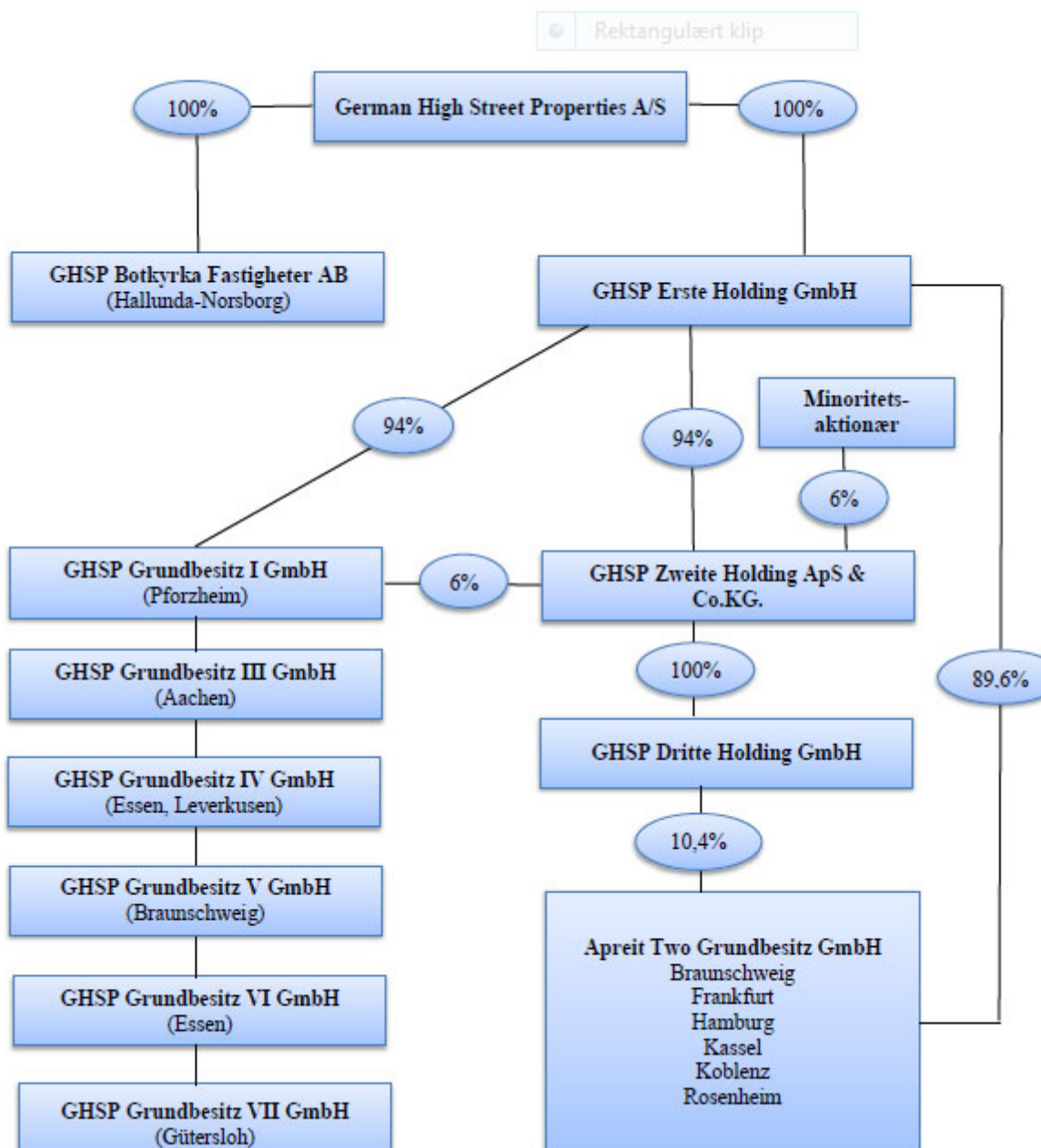
Indholdsfortegnelse

Koncernstruktur	3
Selskabspræsentation	4
Strategi	4
Ledelsesberetning	6
Hoved- og nøgletaloversigt	17
Regnskabsberetning	18
Ledelsespåtegning	20
Resultatopgørelse	21
Totalindkomstopgørelse	22
Balance	23
Egenkapitalopgørelse	25
Pengestrømsopgørelse	26
Noteoversigt	27

German High Street Properties

Koncernstruktur

Koncernen består af syv tyske GmbH'er og tre holdingselskaber i Tyskland og et svensk aktieselskab som vist i nedenstående koncerndiagram.



Selskabspræsentation

German High Street Properties A/S har som formål at investere i velbeliggende ejendomme i større byer med økonomisk og demografisk vækst i Skandinavien, Tyskland, Schweiz og England. Koncernens nuværende ejendomsportefølje omfatter 13 tyske strøjeendomme i 11 byer samt senest erhvervede ejendom i Sverige, som blev overtaget 31. december 2018. Koncernen blev etableret i 2007 og blev noteret på Nasdaq Copenhagen den 20. september 2007. Koncernen administreres af Kartago og ejendomsforvaltningen i Tyskland varetages af MVGM Property Management Deutschland GmbH i Mannheim i samarbejde med koncernens medarbejdere. Koncernen har 2 medarbejdere.

Strategi

Driftsstrategi

German High Street Properties A/S udvikler og vedligeholder ejendomsporteføljen, så ejendommens drift kan optimeres. Ejendommene vedligeholdes løbende for at opretholde ejendommens nuværende gode standard. Større øvrige 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 ejendommens drift og anvendelse kan optimeres ved at omdanne ledige kontorlejemål til enten butiksljemål, 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

Investeringsstrategi

Bestyrelsen påser, at selskabet har en kapitalstruktur, som understøtter selskabets strategi og langsigtede værdiskabelse.

Det er German High Street Properties A/S' investeringsstrategi at erhverve og eje butiksejendomme beliggende på attraktive placeringer på hovedindkøbsgader, i centrale gågademiljøer eller stærke retail- og handelsområder. Herudover er det afgørende, at indkøbte ejendomme ligger i områder med en stærk økonomisk og positiv demografisk udvikling. Det overvejes løbende, om enkelte ejendomme med fordel kan erhverves eller frasælges.

Risikostyring

Koncernen er eksponeret for en række risici, hvoraf nogle ligger uden for koncernens kontrol, mens andre kan påvirkes eller styres som led i den daglige drift. Af væsentlige risici, der ligger uden for koncernens kontrol, kan nævnes den generelle udvikling i samfundsøkonomien, pandemier og efterspørgslen efter butikks- og kontorlejemål i de byer og områder, hvor koncernens ejendomme er beliggende samt ændring af handelsmønstre, lovgivning og adgang til finansiering. Ændringer i de generelle økonomiske konjunkturer kan medføre fald eller stigninger i ejendomsværdier, øget tomgang, faldende lejeindtægter og langsommere betalinger fra lejere. Koncernen kan ikke ændre disse grundlæggende betingelser men kan søge at tilrettelægge udlejnings- og investeringsaktiviteterne på en sådan måde, at konjunkturerne negative effekter minimeres.

Ledelsesberetning

German High Street Properties A/S har udviklet sig tilfredsstillende i perioden 1. januar til 30. juni 2022.

Resultat før værdiregulering og skat for perioden 1. januar til 30. juni 2022 udgjorde T.EUR 780.

Resultatet anses for tilfredsstillende.

Udviklingen i lejeindtægterne i 2022.

Lejeindtægten er som forventet faldende som følge af større tomgang og svagt faldende lejeniveau i Tyskland. Lejen er positivt påvirket af indeksregulering i Tyskland og Sverige.

Ejendommens drift har i 1. halvår 2022 udviklet sig som forventet. Covid-19 og den geopolitiske situation 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 lejemner 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.

Stigende energipriser i Tyskland samt mangel på forsyning kan påvirke den tyske økonomi negativt og dermed også ramme detailsalget og efterspørgsel efter butikker.

Udviklingen i ejendomsporteføljens værdi

Generalforsamlingen har den 29. april 2022 truffet beslutningen om at forsøge at sælge den svenske ejendom.

Selskabet har i 1. kvartal 2022 opskrevet sin svenske ejendom med T.EUR 712. Grundlaget for værdiansættelsen er specificeret på side 34.

Aktiekursen

German High Street Properties A/S er noteret på Nasdaq OMX København. Aktien blev udbudt til kurs 100 den 20. september 2007. Aktiekursen for German High Street Properties A/S var den 30. juni 2022 DKK 150 (EUR 20,2).

Investeringer og likviditet

Genudlejning af de resterende ledige lokaler kræver generelt, at der gennemføres renoveringsarbejder i et vist omfang, og der er øgede udgifter til vedligeholdelse og indretning af lejemål i 2022. Der vil være et væsentligt investeringsbehov i et par af ejendommene i forbindelse med lejerudskiftning. Det er fortsat vigtigt, at selskabet har et likviditetsberedskab set i lyset af behovet for yderligere vedligeholdelse, renovering og genudlejning af en række af koncernens lejemål.

Selskabet er finansieret med lån med udløb i 2027 og 2028, men ved eventuelle ekstraordinære

German High Street Properties

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 4.782 pr. 30. juni 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.

Forventninger til resten af 2022

Ledelsen forventer et resultat før værdiregulering og skat på EUR 1,4 – 1,7 mio. i 2022.

Forventningen er givet med forbehold for negative effekter af konflikten i Ukraine, for øgede udgifter til energiforbrug og forsyningssikkerheden samt for et generelt stigende renteniveau som forventes at ville forøge selskabets renteudgifter de kommende år. Endvidere for at der ikke sker yderligere nedlukning grundet covid-19.

Regnskabsaflæggelsesprocessen

Med henblik på at sikre høj kvalitet i koncernens finansielle rapportering har ledelsen vedtaget en række procedurer og retningslinjer for regnskabsaflæggelse og interne kontroller, som skal følges af datterselskaberne i deres rapportering, herunder:

- Kvartalsvis opfølgning på opnåede mål og resultatet på koncernniveau
- Udarbejdede estimater for resultat, balance og pengestrømme samt nøgletal på koncernniveau
- Løbende opfølgning på projekter, herunder håndtering af risici og regnskabsmæssig behandling heraf
- Regnskabsafslutningsinstruks
- Rapporteringsinstruks

Change of control

Låneaftaler og andre aftaler ændres ikke som følge af change of control.

Redegørelse for samfundsansvar

Forretningsmodel

German High Street Properties A/S, som blev etableret i 2007, har oprindeligt investeret i udlejningsejendomme i større tyske byer. Ejendommene, som primært har butikker i stueetagen og kontor eller bolig på øvrige etager, blev erhvervet i perioden 2007-2008. Ultimo 2018 købte selskabet en ejendom ca. 30 km syd for Stockholm. Ejendomsporteføljen består herefter af 13 tyske ejendomme og 1 svensk ejendom.

German High Street Properties A/S forvaltes af Kartago koncernen, som sammen med bestyrelsen, har fokus på:

- at optimere den løbende drift gennem lejestigninger og reduktion af tomgang
- 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
- at optimere koncernens øvrige omkostninger

German High Street Properties A/S er en samfundsgavnlig forretning, som medvirker til at sikre butikker, kontorer og boliger for almindelige virksomheder og mennesker i de større tyske byer samt offentlig service i den svenske ejendom.

German High Street Properties A/S ønsker at medvirke til at forbedre ejendomsmassen i de pågældende byer. Udviklingen og renoveringen af ejendommene er med til sikre beskæftigelse i byggebranchen.

Politikker, aktiviteter og resultater

Miljø og klimapåvirkning

I forbindelse med renovering af ejendomme har German High Street Properties A/S fastsat en miljø- og klimapolitik, som tilsigter at overholde alle gældende byggeregler samt reducere energi- og ressourceforbruget, hvor det i øvrigt er økonomisk fordelagtigt.

Vi vurderer, at der ikke er særskilte klima- og miljørisici i vores ejendomsportefølje, der består af butiks-, bolig- og kontorejendomme. Ejendommene er ikke beliggende i kystnære område eller nær floder, og der udlejes ikke til formål, der anses som miljøskadelige eller miljøfarlig. Ejendommene er hovedsageligt beliggende i byområder og har konstruktioner, der på mellemlangt sigt ikke anses som følsomme over for ændring i klimaet.

Når der laves større reparationer eller forbedringer på ejendommene, udskiftes der generelt til mere klimavenlige materialer, herunder til vinduer med energiglas, bedre isolerede tagflader, LED-belysning, mere effektive varmeanlæg (typisk fjernvarme).

German High Street Properties

I forbindelse med den daglige drift og brug af bygninger udledes der CO₂. Her er German High Street Properties A/S' ejendomme ingen undtagelse og denne udledning samt følgerne af løbende renovering og vedligeholdelse af ejendommene, er blandt de mest væsentlige risici for miljøet. Der er ligeledes en risiko for at affald fra nedrivninger kan indeholde miljøfarlige stoffer, og der vil i enkelte af German High Street Properties A/S byggeprocesser forekomme miljøskadelige påvirkninger fra maskiner og/eller materialer.

German High Street Properties A/S forventer at genanvendelse og nye teknologier vil understøtte muligheden for at formindske udledningen af CO₂.

Sociale forhold og medarbejderforhold

German High Street Properties A/S har kun få medarbejdere ansat idet næsten alle opgaver er outsourcet til underleverandører og samarbejdspartnere. German High Street Properties A/S har derfor ikke udarbejdet en egentlig politik for området ligesom der hellere ikke vurderes, at der er nogle særlige risici.

IT sikkerhed

I takt med øget anvendelse af digitalisering i erhvervslivet medfører også øgede digitale trusler og risici. German High Street Properties A/S drøfter løbende udviklingen i risici og trusler. Vi følger løbende udviklingen og forsøger at sikre, at vi er bedst muligt forberedt til at håndtere det aktuelle trusselbillede.

Menneskerettigheder

German High Street Properties A/S har alene virksomheder i Danmark, Sverige og Tyskland som alle har tiltrådt FN's menneskerettighedskonvention. Selskabet respekterer det enkelte menneske og acceptere ikke, at medarbejdere, lejere eller andre eksterne parter udsættes for diskrimination. Selskabet ser mangfoldighed som en styrke som bidrager til at skabe en god arbejdsplads. Med mangfoldighed menes både mangfoldighed i forhold til køn, alder, religion, etnisk oprindelse og seksualitet og i forhold til uddannelse, erhvervs erfaring, holdninger, interesser og meget mere.

Selskabets største risici ift. respekt for menneskerettigheder relaterer sig til diskrimination og mangel på mangfoldighed.

Målet er at forebygge enhver form for brud på menneskerettigheder. Der har ikke været nogen sager om krænkelse af menneskerettigheder i 1. halvår af 2022.

Ved udskiftninger i personalet opfordres alle kvalificerede personer, til at søge stillingerne uanset køn, alder, religion osv. Ledelsen påser løbende at retningslinjerne i politikken overholdes. Selskabet vil forsætte arbejdet med anti-diskrimination i resten af 2022.

Antikorrruption

German High Street Properties A/S har en politik mod korrruption. Ejendoms- og selskabsadministratoren eller disses samarbejdspartnere må ikke modtage usædvanlige gaver fra leverandører. Ligesom der ikke må gives gaver udover mindre lej- lighedsgaver.

Der er en risiko for, at underleverandører kunne deltage i korrruption/bestikkelse af f.eks. myndigheder ved at betale disse af ”egen” lomme. Desuden er der en risiko for, at de lokale ejendomsadministratorer i Tyskland kunne modtage penge fra underleverandører i form af returkommission. Ved licitationer er der endvidere en risiko for karteldannelser. I forbindelse med forvalterens løbende controlling af lokale ejendomsadministratorer i Tyskland er der fokus på, at German High Street Properties A/S kun betaler regninger efter normale bilag med dokumenterede ud- gifter, og at priser benchmarkes mod sædvanlige omkostninger. Der er ikke konstateret korrruption i 1. halvår af 2022 ved kontrol og gennemgang af entrepriser.

German High Street Properties A/S vil i de kommende år fokusere på at alle leverandører og medarbejder bidrager med antikorrruption.

Mål og politikker for det underrepræsenterede køn iht. årsregnskabslovens § 99b

I moderselskabet har bestyrelsen sat et mål om at have mindst 25% kvindelige medlemmer i bestyrelsen i 2023. Det er bestyrelsens målsætning at sikre en mangfoldig ledelsessammensætning samt lige muligheder for begge køn. Måltallet for andelen af kvindelige i bestyrelsesmedlemmer blev i 2017 fastsat til 25% og ved udgangen af 1. halvår af 2022 opfyldte selskabet kravet om 25% kvinder i bestyrelsen. Bestyrelsessammensætningen foretages så virksomheden kan udvikle sig stabilt og tilfredsstillende og under hensyntagende til generelle og specifikke lovkrav og anbefalinger for god selskabsledelse.

Bestyrelsen vil mindst én gang om året vurdere status for opfyldningen af målsætningerne og bestyrelsen vil så vidt muligt indstille egnede kvindelige kandidater til bestyrelsen på kommende generalforsamlinger for at holde målet.

German High Street Properties A/S havde i 1. halvår af 2022 under 50 medarbejdere og er derfor ikke forpligtet til at opstille og rapportere om en politik til øgning af det underrepræsenterede køn på øvrige ledelseslag. Selskabets bestyrelsen består af 4 medlemmer.

Dataetik

German High Street Properties A/S koncernen har ikke en formaliseret politik for dataetik. Koncernen behandler alene data i forretningsmæssige øjemed. German High Street Properties A/S koncernen gør ikke brug af nye teknologier såsom kunstig intelligens, avancerede algoritmer, overvågning og lignende. Data behandlet i German High Street Properties A/S koncernen stilles ikke til rådighed for tredjemand. Hvis der skulle opstå ønsker om at stille data til rådighed for tredjemand, vi det skulle godkendes af selskabets øverste ledelse.

German High Street Properties A/S koncernen overholder gældende lovgivning for behandling af persondata. Koncernen behandler som udgangspunkt ikke personfølsomme data, udover hvad der relaterer sig til medarbejderdata.

Information til aktionærer

Aktieinformation

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 ca. 200 aktionærer.

Selskabet har efter sammenlægningen af A-aktier og B-aktier i 2018 kun én aktieklasse, og alle selskabets aktier er noteret på Nasdaq Copenhagen under kortnavnet GERHS og fondskode DK0060093524.

Udbyttepolitik

Det er selskabets politik at udbetale udbytter i overensstemmelse med selskabslovens regler og under hensyntagen til fastholdelse af en passende likviditetsreserve. Udbyttebetalinger skal desuden kunne foregå forsvarligt under hensyntagen til koncernens økonomiske stilling.

Selskabets likvide beholdninger udgjorde den 30. juni 2022 EUR 4,782 mio., og soliditetsgraden er 55,8%.

Delårsregnskaber

German High Street Properties A/S offentliggør halvårsrapport og delårsrapporter for 1. og 3. kvartal.

Generalforsamling

Der afholdtes ordinær generalforsamling den 29. april 2022.

Ejerforhold og nærtstående parter

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

	Hjemstedskommune	Aktiekapital
Kartago Property ApS	Gentofte	38,60%
Kartago ApS	Gentofte	11,60%
Sparekassen Vendsyssel	Hjørring	14,84%
Olav W. Hansen A/S	Horsens	14,95%
OTK Holding	Hjørring	6,04%

Egne aktier

German High Street Properties A/S	Gentofte	3,18%
--	----------	-------

Koncernen er kontrolleret af Alexander og Kristoffer Thygesen gennem Drot ApS og Marsk ApS, som i for-ening 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 desuden moderselskabets bestyrelse og direktion samt disse perso-ners nære familie. Nærtstående parter omfatter desuden 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.

Investor relations

På selskabets hjemmeside <http://www.germanhighstreet.dk> offentliggøres fondsbørsmeddelelser, årsrapporter mv.

Finanskalender for regnskabsåret 2022

18. marts 2022	Seneste rettidige indlevering af forslag til afstemning på selskabets ordinære generalforsamling.
31. marts 2022	Årsrapport 2021
31. marts 2022	Forventet dato for indkaldelse til ordinær generalforsamling.
29. april 2022	Afholdelse af ordinær generalforsamling/orientering om generalforsamling.
29. maj 2022	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 31. marts 2022
31. august 2022	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. juni 2022
30. november 2022	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. september 2022

Udsendte fondsbørsmeddelelser

31. marts 2022	Årsrapport 2021
31. marts 2022	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
29. april 2022	Referat fra generalforsamling
31. maj 2022	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 31. marts 2022

Bestyrelse og ledelse

Bestyrelse og direktion

German High Street Properties A/S' ledelse består af en bestyrelse på fire medlemmer og en direktion med ét medlem, som varetager den daglige drift. Bestyrelsen blev valgt på den ordinære generalforsamling den 29. april 2022.

Administrator

Selskabs administrator er Kartago som udfører selskabets administrative opgaver blandt andet i relation til investorer, generalforsamlinger, långivere, fondsbørsen, offentlige myndigheder, rådgivere, registre m.v. Som betaling for Kartagos ydelser under administrationsaftalen betaler selskabet et løbende kvartårligt honorar på 0,16% af ejendommenes bogførte værdi. Selskabets direktion modtager derudover en årlig honorering på EUR 120.000. Kartago får særskilt honorering ved refinansiering og køb/salg af ejendomme samt løbende honorering for ejendomsadministration af den svenske ejendom.

Selskabet har en økonomichef, der varetager selskabets likviditetsdisponering, bogføring, regnskabsaflægelse, budgettering, omkostningskontrol mv. Derudover har selskabet en Asset Manager, som varetager driftsoptimering af de tyske ejendomme og den svenske ejendom.

God selskabsledelse (Corporate Governance)

Bestyrelsen i German High Street Properties A/S anser det for sin væsentligste opgave at varetage selskabets – og dermed også aktionærernes – langsigtede interesser. Retningslinjerne for den overordnede ledelse af selskabet er beskrevet i selskabets vedtægter, mål og strategi og bygger på et værdigrundlag, der tager udgangspunkt i almindeligt anerkendte principper for god selskabsledelse.

Nasdaq Copenhagen har fastlagt anbefalinger vedrørende god selskabsledelse. Bestyrelsen i German High Street Properties A/S vurderer årligt selskabets regler, politikker og praksis i relation til Komitéen for god selskabsledelse anbefalinger, og det er bestyrelsens opfattelse, at selskabet i al væsentlighed følger anbefalingerne, idet bestyrelsen dog vurderer, at selskabsspecifikke forhold gør det uhensigtsmæssigt eller irrelevant fuldt ud at følge visse anbefalinger.

Der henvises til selskabets hjemmeside for en lovpligtig redegørelse for begrundelserne herfor, jf.

<http://www.germanhighstreet.dk/investorer/corporate-governance/>

Hoved- og nøgletaloversigt (Koncern)

	1. halvår	1. halvår	2. kv	2. kv	
T.EUR	2022	2021	2022	2021	2021
Resultatopgørelse					
Omsætning	2.744	2.810	1.407	1.349	5.668
Resultat før værdireguleringer	1.102	1.390	519	608	3.141
Værdiregulering af investeringsejendomme	712	1.000	0	500	1.745
Finansielle poster netto	-322	-334	-159	-168	-702
Resultat før skat	1.492	2.056	360	940	4.184
<i>Periodens resultat</i>	1.240	1.670	312	763	3.448
Balance					
Investeringsejendomme	109.169	108.322	109.169	108.322	109.045
Periodens investeringer til anskaffelsessum	0	0	0	0	0
Balancesum	115.420	114.223	115.420	114.223	115.290
<i>Egenkapital</i>	64.503	61.886	64.503	61.886	63.634

Regnskabsberetning

Selskabets halvårsregnskab omfatter perioden 1. januar – 30. juni 2022.

RESULTATOPGØRELSE

Omsætning

Omsætningen i 1. halvår 2022 udgjorde T.EUR 2.744 mod T.EUR 2.810 i 2021. Ved genforhandling af erhvervslejemål er lejeniveauet p.t. nedadgående i Tyskland.

Resultat før værdireguleringer

Bruttoresultatet i 1. halvår 2022 udgjorde T.EUR 1.860 efter driftsomkostninger på T.EUR 884 mod et bruttoresultat på T.EUR 2.101 efter driftsomkostninger på T.EUR 709 i 1. halvår 2021. Resultat før værdireguleringer og finansielle poster udgjorde i 1. halvår 2022 T.EUR 1.102 mod T.EUR 1.390 i 1. halvår 2021.

Resultat før finansielle poster

Resultatet før finansielle poster i 1. halvår 2022 udgjorde T.EUR 1.814 efter en værdiregulering på ejendomsporteføljen på T.EUR 712. Resultatet før finansielle poster i 1. halvår 2021 udgjorde T.EUR 2.390 efter en værdiregulering på ejendomsporteføljen på T.EUR 1.000.

Resultat før skat

Resultatet før skat i 1. halvår 2022 udgjorde efter finansielle poster på netto T.EUR -322 et overskud på T.EUR 1.492. Resultatet før skat i 1. halvår 2021 udgjorde efter finansielle poster på netto T.EUR -334 et overskud på T.EUR 2.056.

Resultat efter skat

Resultat efter skat i 1. halvår 2022 er et overskud på T.EUR 1.240 mod et resultat på T.EUR 1.670 i 1. halvår 2021.

BALANCE

Aktiver

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

Udviklingen i Ukraine, en forventning om en successiv rentestigning i de kommende år samt problemer med energiforsyning, kan imidlertid påvirke ejendomspriserne negativt.

Ledelsen har derfor vurderet at værdien af den tyske del af ejendomsporteføljen er uændret i forhold til 31.

december 2021. Den svenske ejendom værdiansættelse er ændret til 8,1 mio. mod 7,9 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.

Ledelsen vurderer løbende, hvorvidt markedsforhold 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. 30. juni 2022 i alt EUR 115,4 mio. mod EUR 115,3 mio. ved årets begyndelse.

Egenkapital og forpligtelser

Egenkapitalen udgjorde pr. 30. juni 2022 EUR 64,5 mio. svarende til en soliditet på 55,8%. Ved regnskabsårets start udgjorde egenkapitalen EUR 63,6 mio. Egenkapitalen er i perioden blevet øget med periodens totalindkomst på EUR 0,9 mio.

PENGESTRØMME

Pengestrømme for 1. halvår 2022 fra driftsaktivitet udgjorde EUR 0,6 mio. mod EUR 1,3 mio. for 1. halvår 2021. Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgjorde EUR 0,0 mio. mod EUR 0,0 mio. i 2021. Pengestrømme for 1. halvår 2022 fra finansieringsaktivitet, EUR 0,8 mio., vedrører afdrag på koncernens finansielle gældsforpligtelser.

EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER

Der har ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af delårsrapporten

REGNSKABSPRAKSIS

Halvårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber" som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber. Halvårsrapporten omfatter koncernregnskab, egenkapitalopgørelse og udvalgte noter. Halvårsrapporten 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.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 30. juni i 2022 for German High Street Properties A/S.

Halvårsrapporten, 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.

Halvårsrapporten giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af koncernens aktiver, forpligtelser og finansielle stilling pr. 30. juni 2022, samt af resultat og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. juni 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.

Charlottenlund, den 31. august 2022

Direktion

Michael Hansen

Bestyrelse

Hans Thygesen
Formand

Peter Marner Åge Jacobsen
Næstformand

Walther Thygesen

Jutta Steinert

Resultatopgørelse

T.EUR	Note	1.	1.	2. kv	2. kv	2021
		halvår	halvår	2022	2021	
		2022	2021	2022	2021	2021
Omsætning		2.744	2.810	1.407	1.349	5.668
Ejendommenes driftsomkostninger		-884	-709	-516	-434	-1.280
Bruttoresultat		1.860	2.101	891	915	4.388
Personaleomkostninger		-209	-203	-64	-57	-326
Administrationsomkostninger		-549	-508	-308	-250	-921
Resultat før værdireguleringer		1.102	1.390	519	608	3.141
Værdiregulering af investeringsejendomme		712	1.000	0	500	1.745
Resultat før finansielle poster		1.814	2.390	519	1.108	4.886
Finansielle indtægter		0	0	0	0	0
Finansielle omkostninger		-322	-334	-159	-168	-702
Resultat før skat		1.492	2.056	360	940	4.184
Skat af periodens resultat		-252	-386	-48	-177	-736
Periodens resultat		1.240	1.670	312	763	3.448
Aktionærerne i German High Street Properties A/S		1.235	1.660	310	758	3.432
Minoritetsinteresser		5	10	2	5	16
Periodens resultat		1.240	1.670	312	763	3.448
Indtjening pr. aktie, EPS i EUR (svarer til udvandet indtjening pr. aktie)	1	0,41	0,55	0,10	0,25	1,13

Totalindkomst

T.EUR	1. halvår	1. halvår	
	2022	2021	2021
Periodens resultat	1.240	1.670	3.448
Anden totalindkomst			
Valutakursregulering omregning til præsentationsvaluta	-371	0	-30
Amortisering af rentesikringsaftaler	0	0	0
Skat af anden totalindkomst	0	0	0
Anden totalindkomst for perioden efter skat	-371	0	-30
Totalindkomst for perioden	869	1.670	3.418
Aktionærene i German High Street Properties A/S	864	1.660	3.402
Minoritetsinteresser	5	10	16
Totalindkomst for perioden	869	1.670	3.418

Balance

		1. halvår	1. halvår	
		2022	2021	2021
Aktiver i T.EUR	Note			
Investeringsejendomme	2	109.169	108.322	109.045
Langfristede aktiver i alt		109.169	108.322	109.045
Tilgodehavender fra udlejning		304	259	45
Selskabsskat		0	0	149
Andre tilgodehavender		1.165	918	1.275
Likvide beholdninger		4.782	4.724	4.776
Kortfristede aktiver i alt		6.251	5.901	6.245
Aktiver i alt		115.420	114.223	115.290

Balance (fortsat)

Passiver i T.EUR	Note	1. halvår 2022	1. halvår 2021	2021
Aktiekapital		4.216	4.216	4.216
Reserve for valutakursregulering		-358	43	13
Reserve for rentesikring		0	0	0
Overkursfond		42.317	42.317	42.317
Overført resultat		18.172	15.165	16.937
Aktionærerne i German High Street Properties A/S		64.347	61.741	63.483
Minoritetsinteresser		156	145	151
Egenkapital i alt		64.503	61.886	63.634
Langfristede finansielle gældsforpligtelser		40.872	42.850	41.894
Udskudt skatteforpligtelse		6.758	6.079	6.584
Modtagne deposita		7	8	8
Langfristede forpligtelser		47.637	48.937	48.486
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser		1.635	1.633	1.637
Leverandører af varer og tjenesteydelser		467	524	631
Anden gæld		1.178	1.243	902
Kortfristede forpligtelser		3.280	3.400	3.170
Passiver i alt		115.420	114.223	115.290

Egenkapitalopgørelse

Koncern	Aktiekapital	Reserve for valuta-kurs	Reserve for rentesikring	Overkurs-fond	Overført resultat	Aktionærerne i German High Street Properties A/S	Minoritets-interesser	Egenkapital i alt
<i>T.EUR</i>								
Egenkapital primo 2021	4.216	43	0	42.317	13.505	60.081	135	60.216
Årets resultat	0	0	0	0	3.432	3.432	16	3.448
Totalindkomst for perioden	0	-30	0	0	0	-30	0	-30
Egenkapital ultimo 2021	4.216	13	0	42.317	16.937	63.483	151	63.634
Halvårets resultat	0	0	0	0	1.235	1.235	5	1.240
Anden totalindkomst	0	-371	0	0	0	-371	0	-371
Egenkapital ultimo 1. halvår 2022	4.216	-358	0	42.317	18.172	64.347	156	64.503

Pengestrømsopgørelse

	1. halvår	1. halvår	
	2022	2021	2021
Periodens resultat	1.240	1.670	3.448
Tilbageførsel af resultat af kapitalandele i dattervirksomheder			
Værdiregulering af investeringsejendomme	-712	-1.000	-1.745
Finansielle omkostninger	322	334	702
Skat af periodens resultat	252	386	736
Pengestrømme fra drift før ændring i driftskapital	1.102	1.390	3.141
Ændring i kortfristede tilgodehavender	-301	346	-235
Ændring i kortfristede forpligtelser	110	-130	27
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	911	1.606	2.933
Renteudbetalinger	-322	-334	-702
Betalt selskabsskat	49	0	68
Pengestrømme fra driftsaktivitet	638	1.272	2.299
Salg af ejendom	0	0	0
Likviditetseffekt fra køb af ejendom/selskab	0	0	0
Tilgang investeringsejendom	0	0	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	0	0
Indfrielse af renteswap	0	0	0
Optagelse af nyt lån, netto	0	0	0
Afdrag på lån	-849	-646	-1.637
Modtagne deposita	0	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-849	-646	-1.637
Årets frie pengestrømme	-211	626	662
Likvide beholdninger primo	4.776	4.098	4.098
Valutakursregulering	217	0	16
Likvide beholdninger til fri disposition ultimo	4.782	4.724	4.776
Likvide beholdninger til fri disposition	4.782	4.724	4.776
Likvide beholdninger stillet til sikkerhed for lejede deposita mv.			
Likvide beholdninger i alt	4.782	4.724	4.776

Noteoversigt

Note Side

Anvendt regnskabspraksis	1	28
Indtjening pr. aktie	2	34
Investeringsjendomme	3	34
Segmentoplysninger	4	35

Note 1 – Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Koncernregnskabet udarbejdes efter de internationale regnskabsstandarder (IFRS) som er godkendt af EU og IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven, samt Nasdaq Copenhagen øvrige bestemmelser for selskaber, der har aktier til notering.

Koncernregnskabet for 1. halvår 2022 aflægges i EUR 1.000.

Der er i regnskabsåret 2022 implementeret følgende ændringer til eller nye regnskabsstandarder

Der er ikke implementeret nye regnskabsstandarder i 1. halvår 2022.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet German High Street Properties A/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Omregning af fremmed valuta

Funktionel valuta

I koncernregnskabet måles de poster, der er indeholdt i årsrapporterne for koncernvirksomhederne, i den valuta, der benyttes i det primære økonomiske miljø, hvor virksomhederne opererer (funktionel valuta). Den funktionelle valuta.

For dansk moderselskab: DKK

For svensk datterselskab: SEK

For tyske datterselskaber: EUR

Transaktioner i andre valutaer end den funktionelle valuta er transaktioner i fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i anden valuta end den funktionelle valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle aktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og måles med udgangspunkt i historiske kostpriser, omregnes til transaktionsdagens kurs. Ikke-monetære poster, som revurderes til dagsværdi eller nedskrives, omregnes ved brug af valuta- kursen på revurderings- eller nedskrivningstidspunktet.

Præsentationsvaluta

Årsrapporten præsenteres i EUR (præsentationsvaluta) fordi alle selskabets væsentlige transaktioner og regnskabsposter er i EUR.

Ved indregning i koncernregnskabet af virksomheder, der har en anden funktionel valuta end Euro (EUR), omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser for året, medmindre disse afviger væsentligt fra de faktiske valutakurser på transaktionstidspunkterne. I sidstnævnte tilfælde anvendes de faktiske valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser.

Valutakursdifferencer, opstået ved omregning af balanceposter ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes i anden totalindkomst og klassificeres som en særskilt reserve under egenkapitalen. Denne omregning omfatter også valutakursdifferencer, der opstår ved omregning af koncernmellemværender, hvor afregning hverken er planlagt og sandsynlig inden for en overskuelig fremtid, da sådanne mellemværender anses for et tillæg eller et fradrag i nettoinvesteringen. Tilsvarende indregnes valutakursdifferencer, der er opstået som følge af ændringer, der er foretaget direkte i enhedens egenkapital, ligeledes i anden totalindkomst.

Poster i resultatopgørelsen

Omsætning

Lejeindtægter på investeringsejendomme periodiseres og indtægtsføres i henhold til indgåede kontrakter.

Ejendommenes driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets omsætning. Herunder indgår ligeledes direkte og indirekte driftsomkostninger i form af reparation og vedligeholdelse, der ikke tilfører ejendommene nye og forbedrede egenskaber samt ejendomsadministration.

Personaleomkostninger

I personaleomkostninger indregnes løn- og personaleomkostninger, der er afholdt til ledelse og administration af koncernen.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af koncernen.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Ændring i dagsværdien af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i regnskabsposten ”Værdiregulering af investeringsejendomme”.

Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme

Avance og tab ved salg af investeringsejendomme, der opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og salgsprisen, indregnes i resultatopgørelsen i posten ”Værdiregulering af investeringsejendomme”.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, samt amortisering af låneomkostninger til kreditinstitutter.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat og årets udskudte skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og indregnes i anden totalindkomst med den del, der kan henføres til anden totalindkomst, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. Moderselskabet er sambeskattet med Kartago Property ApS.

Poster i balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelt direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Se note 3 for beskrivelse af måling af investerings-ejendomme til dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendommens driftsomkostninger.

Der indregnes ikke renter i kostprisen på investeringsejendomme, da disse måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme, som forventes solgt, reklassificeres til "Investeringsejendomme bestemt for salg".

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til dagsværdi ved første indregning og måles efterfølgende til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der foretages nedskrivning på tilgodehavender, når det er forventet, at koncernen ikke vil være i stand til at inddrive alle skyldige beløb i overensstemmelse med de oprindelige vilkår for tilgodehavender. Nedskrivningen opgøres efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender og udgør forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og nutidsværdien af forventede fremtidige betalinger.

Likvider

Likvider består af likvide beholdninger, indestående på konti i banker samt andre kortfristede, let omsættelige investeringer med en ubetydelig risiko for værdiændring og med oprindelige forfaldsperioder på maksimalt tre måneder.

Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Anskaffelses- og afståelsessummer samt udbytte for egne aktier indregnes direkte i overført resultat i egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, vedrørende investeringsejendomme indregnes

ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden ved anvendelse af den effektive rentemetode.

Lån klassificeres som kortfristede gældsforpligtelser, medmindre koncernen har en ubetinget ret til at udskyde indfrielse af gælden i mindst et år fra balancedagen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang til dagsværdien på den dato, hvor kontrakten indgås, og måles efterfølgende til dagsværdi. Indregning af den gevinst eller det tab, som opstår herved, afhænger af, hvorvidt det finansielle instrument er klassificeret som regnskabsmæssig afdækning, og i så fald af karakteren af den afdækkede transaktion.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af pengestrømme, indregnes i totalindkomstopgørelsen for så vidt angår den effektive del af instrumentet. Tab eller gevinst, som knytter sig til den ineffektive del, indregnes i resultatopgørelsen. Beløb, som er akkumuleret under egenkapitalen, overføres til resultatopgørelsen i den periode, hvor den afdækkede transaktion påvirker resultatopgørelsen.

Udskudt skat

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser ved anvendelse af den balanceorienterede gælds metode.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat på investeringsejendomme opgøres som den skattemæssige effekt af salg af ejendommene til den regnskabsmæssige værdi på balancedagen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Der indregnes ikke udskudt skat, som opstår på tidspunktet for første indregning af et aktiv, der ikke erhverves ved en virksomhedssammenslutning.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen, og at beløbets størrelse kan måles pålideligt.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning. Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra overtagelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømsopgørelsen opgøres efter den indirekte metode med udgangspunkt i årets resultat før skat.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke konstante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter kortfristede aktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrøm til investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide beholdninger i pengestrømsopgørelsen omfatter indeståender på konti i banker samt andre kortfristede, let omsættelige investeringer med en ubetydelig risiko for værdiændring, som ikke er stillet til sikkerhed.

Likvide beholdninger i balancen omfatter både likvide beholdninger til fri disposition og likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Note 2 – Indtjening pr. aktie

	1. halvår	1. halvår	
	2022	2021	2021
Resultat, der tilfalder aktionærerne i German High Street Properties A/S, T.EUR	1.235	1.660	3.432
Gennemsnitligt antal ordinære aktier i tusinder	3.045	3.045	3.045
Resultat pr. aktie, EUR	0,41	0,55	1,13

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

Note 3 – Investeringsjendomme

T.EUR	1. halvår	1. halvår	
	2022	2021	2021
Investeringsjendomme ved periodens begyndelse	100.521	100.502	100.502
Valutakursregulering	-588	0	19
Tilgange i perioden	0	0	0
	99.933	100.502	100.521
Værdireguleringer			
Primo	8.524	6.820	6.820
Periodens værdiregulering	712	1.000	1.704
	9.236	7.820	8.524
Investeringsjendomme ved periodens slutning	109.169	108.322	109.045

Note 4 – Segmentoplysninger

Koncernen har en svensk ejendom og tretten tyske strøgejendomme i større byer i det vestlige Tyskland. Resultatopgørelsen opdeles i nedenstående segmenter.

Resultatopgørelse 1. halvår 2022, Segmentoplysninger:

	Tyske ejendomme	Svensk ejendom	Admini- stration	I alt
Omsætning	2.425	319	0	2.744
Ejendommenes driftsomkostninger	-849	-35	0	-884
Bruttoresultat	1.576	284	0	1.860
Personaleomkostninger	1	0	-210	-209
Administrationsomkostninger	-16	0	-533	-549
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	1.561	284	-743	1.102
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	712	0	712
Resultat før finansielle poster	1.561	996	-743	1.814
Finansielle omkostninger	-276	-34	-12	-322
Resultat før skat	1.285	962	-755	1.492

Resultatopgørelse 1. halvår 2021, Segmentoplysninger:

	Tyske ejendomme	Svensk ejendom	Admini- stration	I alt
Omsætning	2.489	321	0	2.810
Ejendommenes driftsomkostninger	-706	-3	0	-709
Bruttoresultat	1.783	318	0	2.101
Personaleomkostninger	0	0	-203	-203
Administrationsomkostninger	-31	-11	-466	-508
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	1.752	307	-669	1.390
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.000	0	0	1.000
Resultat før finansielle poster	2.752	307	-669	2.390
Finansielle omkostninger	-286	-35	-13	-334
Resultat før skat	2.466	272	-682	2.056