

German High Street Properties A/S

3. kvartal 2023

Delårsrapport

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 Walther Thygesen, næstformand Jutta Steinert
Revision	PricewaterhouseCoopers Strandvejen 44 2900 Hellerup

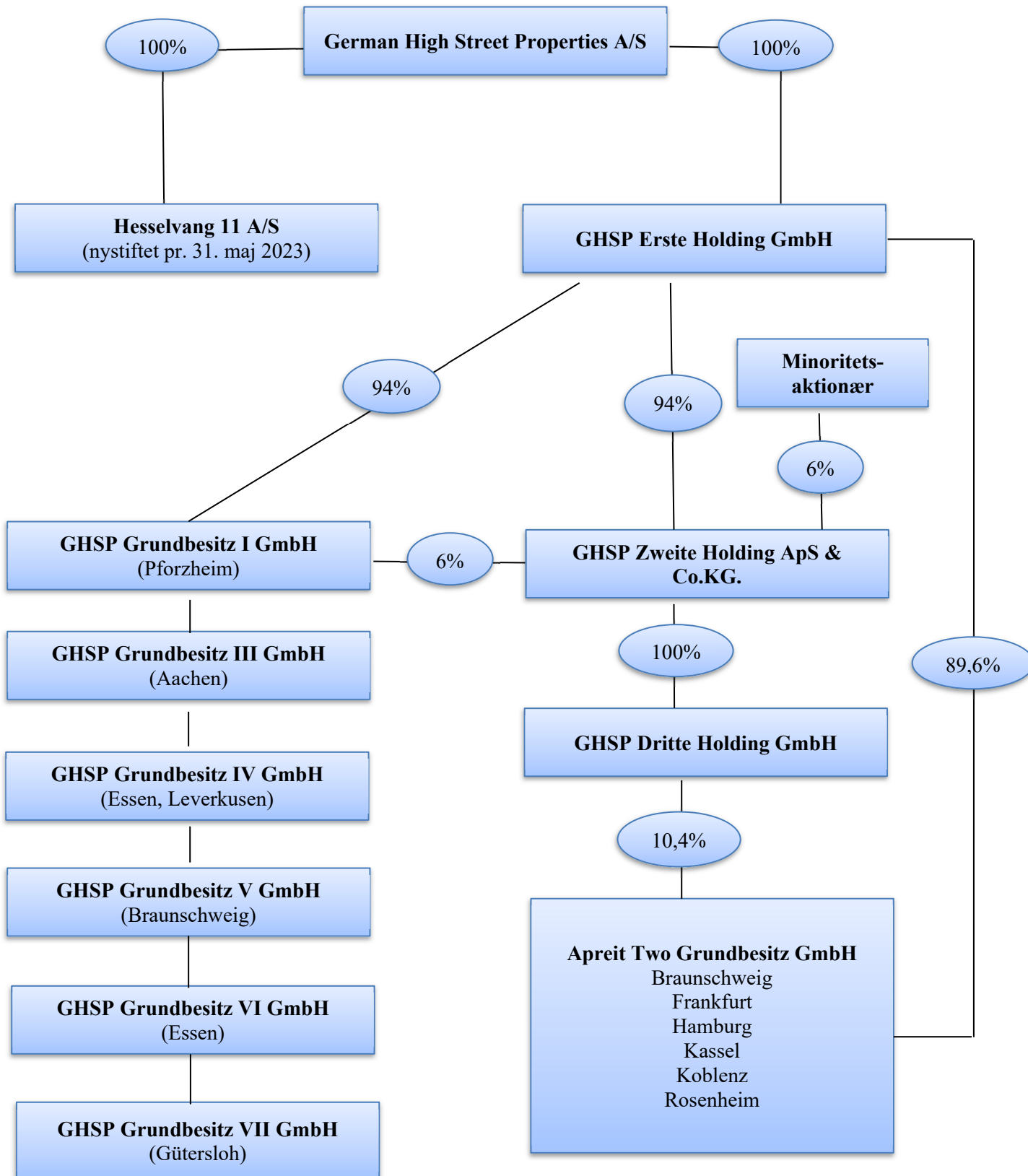
Indholdsfortegnelse

Koncernstruktur	3
Selskabspræsentation	4
Ledelsesberetning	4
Strategi	5
Regnskabsberetning	8
Redegørelse for miljø- og klimamæssige forhold	11
Redegørelse for sociale forhold	12
Redegørelse for ledelsesmæssige forhold	13
Særlige risici	14
Øvrige risici	15
Bestyrelse og ledelse	18
Aktieinformation	19
Ledelsespåtegning	23
Resultatopgørelse	25
Totalindkomstopgørelse	26
Balance	27
Egenkapitalopgørelse	28
Pengestrømsopgørelse	29
Noteoversigt	31

German High Street Properties

Koncernstruktur

Pr. 30. september 2023 bestod koncernen af syv tyske GmbH'er og tre holdingselskaber i Tyskland og et nystiftet dansk aktieselskab som gengivet i nedenstående koncerndiagram.



Selskabspræsentation

German High Street Properties A/S har som formål at investere i velbeliggende ejendomme i byer med økonomisk og demografisk vækst i Skandinavien, Tyskland, Schweiz og England. Koncernens nuværende ejendomsportefølje omfatter 13 tyske strøjejendomme i 11 byer samt den seneste ejendom i Danmark, som erhvervet den 14. september 2023. Koncernen blev etableret i 2007 og blev noteret på Nasdaq Copenhagen den 20. september 2007. Koncernen administreres af Administrationsselskabet Gambit A/S og ejendomsforvaltningen i Tyskland har været varetaget af STRABAG Property and Facility Services GmbH i Stuttgart i samarbejde med koncernens medarbejdere. Koncernen har 3 medarbejdere.

Ledelsesberetning

Tyskland er Europas stærkeste økonomi og det tyske BNP udgør ca. 30% af det samlede BNP i Eurozonen. Verdens førende prognosemagere er enige om, at det tegner skidt for tysk økonomi – Europas største og vigtigste økonomi. Dette skyldes blandt andet konsekvenserne af krisen i forbindelse med energipriserne, et fald i den nationale efterspørgsel og geopolitiske konflikter. EU-Kommissionen forventer, at økonomien vil skrumpe med 0,4 pct. i 2023, men at økonomien begynder at vokse i 2024. OECD forventer ligeledes, at tysk økonomi vil skrumpe med 0,2 pct. i 2023, men venter også, at der kommer mere gang i økonomien i 2024.

Selskabets lejeindtægter i Tyskland kommer hovedsageligt fra butikker, restauranter og kontorudlejning og er derfor væsentlig afhængig af, hvordan økonomien i Tyskland udvikler sig. Selv om den forventede vækst i 2023 er beskeden, så er det den generelle opfattelse, at robustheden i tysk økonomi vil tiltage og ikke mindst i 2024.

Koncernen har pr. 30. september 2023 13 tyske ejendomme og en dansk ejendom.

For perioden 1. januar til 30. september 2023 udgjorde resultatet før værdiregulering og skat et overskud på i alt T.EUR 218,0 og efter negativ værdiregulering på EUR -3,0 mio. og skat et underskud på i alt EUR 2,3 for perioden. Resultatet er som forventet.

Set i lyset af et stadig højt renteniveau forventes et positivt resultat før værdiregulering og skat at ligge i den nedre ende af det udmeldte interval på EUR 0,2 – 0,6 mio. i 2023.

Udviklingen i lejeindtægterne i 2023

Lejeindtægten i perioden 1. januar til 30. september 2023 er på det forventede niveau og stort set på samme nominelle niveau som i samme periode i 2022. Men reelt er lejeindtægten faldet på grund af inflationen. Den geopolitiske situation kan fortsat have en negativ indvirkning på forretningsgrundlaget.

Udviklingen i ejendomsporteføljens værdi

Som led i aflæggelsen af delårsrapport for perioden 1. januar til 3. september 2023 har ledelsen foretaget vurdering af den tyske porteføljens værdi.

German High Street Properties

Det tyske marked for udlejningsejendomme har i 2023 været præget af et lidt højere afkastkrav fra investorerne og en opbremsning i interessen for køb af ejendomme. På baggrund heraf har bestyrelsen og direktionen vurderet, at den tyske porteføljens værdi nedjusteres med EUR -3,0 mio. til EUR 93,0 mio.

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 30. september 2023 DKK 119 (EUR 15,99).

Investeringer og udbytte

Genudlejning af de resterende ledige lokaler kræver generelt, at der gennemføres renoveringsarbejder i et vist omfang, og der ventes udgifter til vedligeholdelse og indretning af lejemål i 2023 på et noget højere niveau end i 2022 for de tyske ejendomme. Der vil være et væsentligt investeringsbehov i et par af ejendommene i forbindelse med lejerudskiftning.

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.

Der er på selskabets ekstraordinære generalforsamling der afholdes den 30. november 2023, stillet forslag om at nedsætte aktiekapitalen til DKK 30.453.830 ved annullering af 100.000 stk. egne aktier.

Strategi

Forretningsmodel

German High Street Properties A/S 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. Ejendomsporteføljen består herefter af 13 tyske ejendomme samt en dansk ejendom.

German High Street Properties A/S administreres af Administrationselskabet Gambit A/S 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 øvrige markeder German High Street Properties A/S måtte etablere sig på. 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.

Driftsstrategi

German High Street Properties A/S udvikler og vedligeholder ejendomsporteføljen, så ejendommenes drift kan optimeres. Ejendommene vedligeholdes løbende for at opretholde ejendommenes nuværende standard. Større øvrige arbejder, f.eks. 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

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.

German High Street Properties



Grosskölnstrsse 20-28, Aachen

Regnskabsberetning (koncern)

EUR 1.000	År-til-dato 2023	År-til-dato 2022	3. kvrt 2023	3. kvrt 2022	Helår 2022
Omsætning	3.472	3.583	1.160	1.157	4.662
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	1.210	1.218	440	399	1.568
Værdiregulering af investeringsejendomme	-3.000	-1.500	-3.000	-1.500	-4.702
Finansielle omkostninger netto	-992	-432	-400	-144	-624
Resultat af fortsættende aktivitet før skat	-2.782	-714	-2.960	-1.245	-3.758
Periodens resultat af fortsættende aktivitet efter skat	-2.332	-583	-2.480	-1.058	-3.212
Periodens resultat af ophørte aktiviteter efter skat	0	824	0	59	788
Periodens resultat	-2.332	241	-2.480	-999	-2.424

Aktiver

EUR 1.000	30/9 2023	30/9 2022	31/12 2022
Investeringsejendomme	93.000	107.543	96.000
Periodens investeringer til anskaffelsessum	4.982	0	0
Langfristede aktiver i alt	99.409	107.543	97.607
Balancesum	104.509	114.449	106.955
Egenkapital i alt	58.894	63.472	61.210
Langfristede forpligtelser i alt	42.533	47.402	42.790

Selskabets delårsrapport omfatter perioden 1. januar – 30. september 2023.

RESULTATOPGØRELSE

Omsætning

Omsætningen udgjorde i perioden 1. januar til 30. september 2023 EUR 3,5 mio. mod tilsvarende EUR 3,6 mio. i perioden 1. januar til 30. september 2022.

Resultat før værdireguleringer

Bruttoresultatet for perioden 1. januar til 30. september 2023 udgjorde EUR 2,3 mio. efter driftsomkostninger på EUR 1,2 mio. mod et tilsvarende bruttoresultat på ligeledes EUR 2,3 mio. efter driftsomkostninger på ligeledes EUR 1,2 mio. i 2022. Resultatet for perioden 1. januar til 30. september 2023 før værdireguleringer og finansielle poster udgjorde EUR 1,2 mio. mod tilsvarende EUR 1,2 mio. i 2022.

Resultat før finansielle poster

Resultatet for perioden 1. januar til 30. september 2023 før finansielle poster udgjorde et underskud på EUR -1,8 mio. efter en nettoværdiregulering på ejendomsporteføljen på EUR -3,0 mio. I samme periode i 2022 udgjorde resultat før finansielle poster også et underskud på EUR -0,3 mio. efter en værdiregulering på ejendomsporteføljen på EUR -1,5 mio.

Resultat af fortsættende aktiviteter før skat

Resultatet for perioden 1. januar til 30. september 2023 før skat udgjorde efter finansielle poster på netto EUR -1,0 mio. et underskud på EUR -2,8 mio. I samme periode for 2022 var underskuddet på EUR -0,7 mio. efter finansielle poster på netto EUR -0,4 mio.

Resultat efter skat

Periodens resultat efter skat for perioden 1. januar til 30. september 2023 er et underskud på EUR -2,3 mio. mod et overskud på EUR 0,2 mio. i 2022 for samme periode.

Ledelsen anser resultatet som forventet, de øjeblikkelige konjunkturer, renteutviklingen og markedsforhold i Tyskland taget i betragtning.

BALANCE

Aktiver

Den bogførte værdi af koncernens investeringsejendomme udgjorde EUR 93,0 mio. den 30. september 2023, opgjort ekskl. investeringsejendom bestemt for salg (EUR 4,982 mio.). Der har i perioden 1. juli til 30. september 2023 været foretaget tilgange på koncernens investeringsejendomme for i alt EUR 4,982 mio.

Værdien af investeringsejendomme er af ledelsen pr. 30. september 2023 vurderet til EUR 93,0 mio. (ekskl. investeringsejendom bestemt for salg) mod EUR 96,0 pr. 30. september 2023, jf. børsmeddelelse nr. 244 af 1. november 2023.

De samlede aktiver pr. 30. september 2023 andrager herefter i alt EUR 104,5 mio. mod EUR 106,9 mio. ved årets begyndelse.

Egenkapital og forpligtelser

Egenkapitalen udgjorde den 30. september 2023 EUR 58,9 mio. svarende til en soliditet på 56,4%. Egenkapitalen udgjorde den 31. december 2022 EUR 61,2 mio. svarende til en soliditet på 57,2%. Egenkapitalen er i perioden 1. januar til 30. september faldet med periodens underskud på EUR -2,3 mio.

Finansielle gældsforpligtelser udgjorde pr. 30. september 2023 EUR 37,9 mio. mod EUR 37,9 mio. ved årets begyndelse og er således uændret. Dette skyldes, at de finansielle gældsforpligtelser i årets løb er øget med EUR 3,0 mio. i forbindelse med køb af ejendommen Hesselvang 11, Grenaa, jf. børsmeddelelse nr. 228 af 16. november 2022, og i samme periode blevet reduceret med låneafdrag med EUR 3,0 mio. Heraf har EUR 0,350 mio. forfald i perioden 1/10 til 31/12 2023.

PENGESTRØMME

Årets pengestrømme for perioden 1. januar til 30. september 2023 fra driftsaktivitet udgjorde EUR 0,6 mio. mod EUR 1,5 mio. i samme periode 2022.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgjorde for perioden 1. januar til 30. september 2023 EUR -4,9 mio. som vedrørte køb af ejendommen Hesselvang 11, Grenaa mod EUR 0,0 mio. i samme periode 2022.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgjorde netto for perioden 1. januar til 30. september 2023 EUR 0,0 mio. som vedrørte afdrag på koncernens finansielle gældsforpligtelser med EUR 3,0 mio. samt optagelse af nyt lån vedrørende køb af ejendommen Hesselvang 11, Grenaa på EUR 3,0, mod -1,5 mio. i samme periode 2022 som vedrørte afdrag på koncernens finansielle gældsforpligtelser.

EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER

- Det forsøges frem til 31. december 2023 at sælge ejendommen Hesselvang 11, 8500 Grenaa som projektsalg, jfr. børsmeddelelse nr. 240 af 31. maj 2023.

Der er herudover ingen efterfølgende begivenheder.

Forventninger til 2023

Ledelsen forventer en fortsat afmatning for særlige brancher. Stadig stigende renteudgifter vil påvirke selskabets resultat for 2023 negativt.

Nogle erhvervslejere har gjort gældende, at de ifølge bestemmelser i den tyske lovgivning, har krav på en lejerreduktion, så længe de, som følge af COVID-19 krisen, var forhindret i at udøve deres erhvervsmæssige aktivitet. Selskabets advokat har afvist lejernes krav. Det kan dog ikke udelukkes, at der kan opstå krav for 2020 og 2021 og del af 2022 fra en række erhvervslejere, når afklaring af retspraksis er sket. Selskabet har hensat et beløb til imødegåelse af eventuelle krav.

German High Street Properties

Ledelsen forventer et positivt resultat før værdiregulering og skat liggende i den nedre ende af det udmeldte interval på EUR 0,2 – 0,6 mio. i 2023. Forventningen er givet med forbehold for negativ effekt af konflikterne i Ukraine og i Mellemøsten, ligesom en fortsat stigende rente kan påvirke negativt.

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

Redegørelse for miljø- og klimamæssige forhold

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 miljøskadelig 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 og tidssvarende materialer, herunder til vinduer med energiglas, bedre isolerede tagflader, LED-belysning og mere effektive varmeanlæg (typisk fjernvarme).

I forbindelse med udskiftning af tagflader vil der typisk ske ekstra isolering, og ved udskiftning af varmekilder vil der typisk blive skiftet til fjernvarme og indtænkt nye energivenlige pumper og ventiler. Ejendommens administrator og viceværter vil blive instrueret i at have fuld fokus på løbende at spare på energien og på energioptimering. Virksomheden forsøger at begrænse sin rejseaktivitet, hvor det er muligt.

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. For fremadrettet at kunne måle resultater som følge af virksomhedens arbejde med Miljø og Klima har der i løbet af 2022 været igangsat projekter som muliggør at effekten på miljø og klima kan måles i 2023. Eksempler herpå er opfølgning på elforbrug, vandforbrug samt affald sortering.

Redegørelse for sociale forhold

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. Pr. 30. september 2023 udgjorde bestyrelsen 33% kvindelige medlemmer.

Det er bestyrelsens målsætning at sikre en mangfoldig ledelsessammensætning samt lige muligheder for begge køn. Måltallet for andelen af kvindelige bestyrelsesmedlemmer blev i 2017 fastsat til 25%, og ved udgangen af 2022 opfyldte selskabet måltallet. 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 i øvrigt i takt med udskiftning af bestyrelsesmedlemmer arbejde for en foryngelse af bestyrelsesmedlemmernes alder.

Bestyrelsen vil mindst én gang om året vurdere status for opfyldningen af målsætningerne og 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 perioden 1. januar til 30. september 2023 under 50 medarbejdere og er derfor ikke forpligtet til at opstille og rapportere om en politik til øgning af det underrepræsenterede køn på øvrige ledelsesslag. Selskabets bestyrelse består p.t. af 3 medlemmer.

Menneskerettigheder

German High Street Properties A/S har alene virksomheder i Danmark og Tyskland, som begge 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, seksualitet, uddannelse, erhvervs erfaring, holdninger, interesser og meget mere. Selskabet arbejder alene i økonomisk og politisk stabile lande og overholder her alle gældende regler, herunder arbejdstagerrettigheder, overenskomster etc. Selskabet indgår ikke aftaler med virksomheder eller personer, der ikke overholder menneskerettigheder.

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 perioden 1. januar til 30. september 2023.

German High Street Properties

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 2023.

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.

Redegørelse for ledelsesmæssige forhold

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 selskabsledelses 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.

<https://www.germanhighstreet.com/corporate-governance>

Vederlagspolitik

Selskabets bestyrelse aflønnes med et fast honorar og er ikke omfattet incitamentsafhængig aflønning.

Bestyrelsens basishonorar fastsættes på et niveau der er markedskonformt og som afspejler kravene til bestyrelsesmedlemmerne.

Bestyrelseshonoraret, gældende fra 1. januar 2023 andrager et årligt grundhonorar pr. medlem på EUR 30,3 tusind. Formanden modtager tre gange grundhonorar.

Løn og ansættelsesforhold for direktionen fastsættes minimum én gang årligt af bestyrelsen på baggrund af en indstilling fra formandskabet. Direktøren er ikke tilknyttet nogen incitament ordning. Michael Hansen modtog EUR 120 tusind i 2023.

Ansættelseskontrakten for Michael Hansen følger funktionærlovens opsigelsesvarsel. Herudover har ingen medlemmer af bestyrelsen og direktionen krav på vederlag ved ophør af arbejdsforholdet.

Det er selskabets opfattelse at aflønningen af bestyrelse og direktion understøtter selskabets strategi og er i overensstemmelse med Selskabets interesser, god praksis og anbefalinger om god selskabsledelse.

Antikorrupktion

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

Der er en risiko for, at underleverandører kunne deltage i korrupktion/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 desuden 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 udgifter og, at priser benchmarkes mod sædvanlige omkostninger. Der er ikke konstateret korrupktion i perioden 1. januar til 30. september 2023 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 antikorrupktion.

Særlige risici

IT-sikkerhed

I takt med øget anvendelse af digitalisering i erhvervslivet øges også 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 forberedte til at håndtere det aktuelle trusselsbillede.

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, ville 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.

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, geopolitisk uro, naturkatastrofer, energiforsyning og efterspørgslen efter butiks- og kontorlejemål i de byer og områder, hvor koncernens ejen-

German High Street Properties

domme er beliggende, 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 grundliggende betingelser men kan søge at tilrettelægge udlejnings- og investeringsaktiviteterne på en sådan måde, at konjunkturerens negative effekter minimeres.

Øvrige risici

Aktiv risikostyring indgår som en del af koncernens strategi med henblik på at optimere indtjeningsmulighederne. Koncernen søger i videst muligt omfang at imødegå og styre de risici, som koncernen via egne handlinger kan påvirke. Ejendomsmarkedet er konjunkturfølsomt, hvilket blandt andet kommer til udtryk ved periodisk kraftigt svingende ejendomspriser.

De overordnede rammer for koncernens risikostyring vurderes løbende af bestyrelsen og direktionen på baggrund af blandt andet rapporteringen fra koncernens samarbejdspartnere inden for ejendomsadministration.

Nedenfor beskrives de risici, som skønnes at kunne have negativ påvirkning på koncernens fremtidige vækst, aktiviteter, økonomiske stilling og resultat. Beskrivelsen er ikke udtømmende, og der er ikke tale om en prioriteret rækkefølge af de beskrevne risikofaktorer.

Driftsrisici

Driften af ejendomsporteføljen kan blive påvirket af blandt andet ændringer i realiserede lejeindtægter samt omkostninger ved drift og vedligeholdelse.

Ledelsen styrer risici ud fra den løbende rapportering og ved alene at indgå administrationsaftaler med anerkendte samarbejdspartnere.

Lejeindtægter

Investering i fast ejendom er forbundet med en udlejningsrisiko. Udlejningsrisikoen vedrører hovedsageligt udviklingen i lejeniveau og udviklingen i tomgangsleje. Sådanne afvigelser kan navnlig skyldes forhold vedrørende lejernes mulighed og evne til at honorere lejeopkrævninger, koncernens muligheder for at regulere lejen, den generelle og specifikke efterspørgsels- og udbudsudvikling på de lokale markeder, udvikling i lejeligheden og udviklingen i markedslejeniveauet på tyske og danske ejendomme.

Koncernens ledelse og administrator følger tæt op på huslejudviklingen via periodevis og systematisk rapportering. Dette sker for at sikre fokus på udlejningen af tomme lokaler, styre løbetiden på nye kontrakter, undgå koncentration af udløbstidspunkter, sikre stabilitet og i sidste ende for at minimere tomgangs niveauet mest muligt.

På kort sigt kan det ikke udelukkes, at nogle lejere kan kræve lejen nedsat grundet udefra kommende begivenheder. Forventede retsafgørelser for så vidt angår tidligere driftsår kan få betydning for resultatet, såfremt det hensatte beløb til imødegåelse heraf, ikke er tilstrækkeligt.

Omkostninger ved drift og vedligeholdelse

Ledelsen vurderer, at de planlagte udgifter til drift og vedligeholdelse er tilstrækkelige til at sikre opretholdelsen af den nuværende lejeindtægt og af ejendomsporteføljens nuværende tekniske stand. Der er imidlertid risiko for, at koncernens faktiske udgifter viser sig at være højere end forventet. De faktiske udgifter til vedligeholdelse kan desuden blive påvirket af en række eksterne forhold, herunder vejrmæssige forhold, tekniske forhold, myndighedskrav, kommercielle beslutninger, udviklingen i det almindelige prisniveau samt manglende kapacitet på markedet både for arbejdskraft og materialer.

Den miljømæssige belastning fra driften af porteføljen forsøges reduceret gennem minimering af energiforbruget, hvor det er økonomisk forsvarligt, og hvor det kan føre til reduktion af driftsomkostninger. Ændringer i myndighedernes krav til miljøforhold kan på den anden side føre til en forøgelse af driftsomkostningerne.

Kreditrisiko

Koncernen har ingen særlig koncentration af kreditrisici. Kreditrisici vedrører tilgodehavender hos lejere og andre kortfristede aktiver og herunder likvide beholdninger. Risikostyring finder sted på koncernniveau i overensstemmelse med ledelsens retningslinjer.

Retningslinjerne omfatter kreditgodkendelse af nye lejere og løbende overvågning af tilgodehavender. Rapportering til ledelsen foregår månedligt.

Der er foretaget nedskrivning ud fra en individuel vurdering af tilgodehavender fra udlejning i det omfang, koncernen forventer ikke at ville være i stand til at inddrive restancen.

Risiko vedrørende ejendomsadministration

Koncernens evne til at administrere porteføljen effektivt vil have en betydning for udviklingen i lejeindtægterne og den planlagte optimering af porteføljen.

Med virkning fra 1. juli 2023 er der indgået en ny administrationsaftale med STRABAG Property and Facility Services GmbH om at varetage ejendomsadministrationen af de tyske ejendomme. STRABAG Property and Facility Services GmbH er tillige en mellemstor ejendomsadministrator i Tyskland og har en bred geografisk dækning.

Markedsrisici

Værdien af porteføljen er dels afhængig af dens kommercielle drift og indtjening, dels af udviklingen og prissætningen på investeringsejendomme generelt i Tyskland - herunder i særdeleshed prissætningen på tyske strøjejendomme. Den generelle prissætning på strøjejendomme påvirkes af en lang række faktorer, blandt hvilke kan nævnes: Aktuel inflation og forventninger til fremtidig inflation, aktuelt renteniveau og forventninger til fremtidigt renteniveau, fremtidige ejendomsinvestoreres krav til nettoforrentning for tilsvarende ejendomme, omfanget af nybyggeri af forskellige ejendomsstyper, efterspørgslen efter lokaler, befolkningsudviklingen generelt og i lokalområdet, den generelle samfundsøkonomiske udvikling, herunder specielt den økonomiske vækst, beskæftigelsesudviklingen, udviklingen i det tyske privatforbrug, udviklingen i detailbutikkernes omsætning og indtjening og ændringer i den offentlige sektors aktivitetsniveau og efterspørgsel efter lokaler.

Valutarisiko

Koncernen ejer p.t. udelukkende ejendomme i Tyskland samt en nyopført ejendom i Danmark. Såvel koncernens aktiver som løbende indtjening er derfor i EUR. For at reducere valutarisikoen har koncernen ligeledes optaget finansiering i EUR for de tyske ejendomme. Ledelsen vurderer i øvrigt valutarisikoen ved investeringer i EUR for begrænset i forhold til DKK.

Renterisiko

Selskabet har finansieret sig med følgende lån:

Lånetrance 1 er et 10-årigt lån på oprindeligt EUR 46 mio. med en variabel rente med et nuværende renteniveau pr. 30. september 2023 inkl. marginal på ca. 5,4% p.a. (pr. 30. september 2022 udgjorde renteniveauet inkl. marginal ca. 1,0% p.a.)

Den nominelle restgæld på lånet udgør pr. 30. september 2023 EUR 35,1 mio. (pr. 30. september 2022 udgjorde den nominelle restgæld på lånet EUR 42,0 mio.)

En ændring på 1,0 procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en ændring i koncernens årlige renteomkostning før skat på 350 T.EUR.

Selskabet afdrager årligt EUR 1,4 mio. på lånet.

Lånetrance 2 er et 20-årigt serielån på oprindeligt DKK 23,0 mio. (EUR 3,1 mio.) med en variabel rente med et nuværende renteniveau pr. 30. september 2023 inkl. marginal på ca. 6,4% p.a.

Den nominelle restgæld på lånet udgør pr. 30. september 2023 DKK 23,0 mio. (EUR 3,1 mio.).

En ændring på 1,0 procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en ændring i koncernens årlige renteomkostning før skat på TDKK 230,0 (T.EUR 30,9).

Selskabet afdrager årligt DKK 1,1 mio. (T.EUR 155,0) på lånet.

Koncernen er som følge af sin drift, investeringer og finansiering eksponeret over for ændringer i renteniveauet. Bestyrelsen følger nøje udviklingen på de finansielle markeder.

Refinansierings- og likviditetsrisici

Som et vigtigt led i risikostyringen følger ledelsen tæt op på koncernens likviditetsberedskab, der skal sikre, at koncernens nuværende og fremtidige forpligtelser, herunder betaling af rente og afdrag til långivere, kan serviceres.

Koncernens lån, som relaterer sig til tyske ejendomme, er indgået med uopsigeligthed fra långivernes side indtil 2027, så længe den årlige Netto-Kaltmiete *0,75/årlig ydelse er højere end 1,05. I forbindelse med en refinansiering af lånene kan der opstå en risiko for, at porteføljens markedsværdi på refinansieringstidspunktet er faldet i forhold til anskaffelsessummen.

Et fald i porteføljens markedsværdi kan påvirke mulighederne for og i givet fald de vilkår, på hvilke porteføljen kan refinansieres.

På grund af afvikling af gæld forventes refinansieringsrisikoen begrænset grundet øget friværdi.

Hvis covenants ikke kan opfyldes, eller ikke kan bringes til opfyldelse, kan dette medføre, at lånene opsiges som følge af misligholdelse. I så fald skal lånene refinansieres eller porteføljen helt eller delvist afhændes, hvilket vil påføre koncernen en række omkostninger samt risikoen for, at porteføljen i forbindelse med en tvangsrealisation sælges til værdier, der ligger under den værdi, som porteføljen ville kunne indbringe ved et almindeligt salg på det frie marked.

Politiske risici vedrørende dansk og tysk skatte- og afgiftslovgivning

Koncernen er underlagt de til enhver tid gældende love vedrørende skatter og afgifter, og der kan ikke gives sikkerhed for, at ændringer i skatte- og/eller afgiftslovgivningen ikke forekommer - herunder ændringer i dobbeltbeskatningsoverenskomsten mellem Danmark og Tyskland. Væsentlige ændringer i lov eller praksis vedrørende skatter og afgifter vil kunne påvirke koncernens økonomiske stilling og resultat.

Tyske selskaber, der ikke har andre aktiviteter end udlejning af fast ejendom, er som udgangspunkt undtaget fra betaling af tysk erhvervsskat på 15-19%. Da regelsættet vedrørende lokal tysk erhvervsskat er komplekst, kan der ikke opnås fuld sikkerhed for, at betingelserne for fritagelse for lokal tysk erhvervsskat til enhver tid vil være opfyldte. Hvis de tyske skattemyndigheder anfægter fritagelsesbetingelserne, vil det medføre yderligere ikke-budgetterede skattebetalinger, blandt andet fordi fradragsretten for renter på langfristet gæld under de tyske regler om erhvervsskat er begrænset til 50%. Ledelsen vurderer i samarbejde med tyske skatterådgivere, at det vil være muligt at undgå den tyske erhvervsskat.

Bestyrelse og ledelse

Bestyrelse og direktion

German High Street Properties A/S' ledelse består af en bestyrelse på tre medlemmer og en direktion med ét medlem, som varetager den daglige drift.

Bestyrelsen blev valgt på den ordinære generalforsamling den 28. april 2023. Der er stillet forslag om at der indvælges yderligere et bestyrelsesmedlem på den ekstraordinære generalforsamling der indkaldt til afholdelse 30. november 2023, idet et siddende bestyrelsesmedlem har meddelt at han ikke genopstiller til genvalg på den kommende ordinære generalforsamling.

Administrator

Selskabs administrator er Administrationsselskabet Gambit ApS (Administrationsselskabet Kartago ApS), 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 0,18% af ejendommenes bogførte værdi. Selskabets direktion modtager derudover en årlig honorering på EUR 120.000.

Selskabet har en økonomichef, der varetager selskabets likviditetsdisponering, bogføring, regnskabsaflægning, budgettering, omkostningskontrol mv. Derudover har selskabet i Tyskland en Asset Manager som varetager driftsoptimering af de tyske ejendomme samt som varetager udviklingsopgaver, optimering og opsøgende arbejder i forbindelse med genudlejninger af erhvervslejemål.

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. 170 aktionærer. Der er stillet forslag om at nedsætte aktiekapitalen til DKK 30.453.830 ved annullering af 100.000 stk. egne aktier. Forslaget behandles på den indkaldte ekstraordinære generalforsamling der afholdes den 30. november 2023.

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.

Change of control

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

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. september 2023 EUR 3,5 mio., og soliditetsgraden er 56,4%.

Delårsregnskaber

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

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%
Olav W. Hansen A/S	Horsens	15,00%
Sparekassen Danmark	Hjørring	14,84%
Kartago ApS	Gentofte	11,60%
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 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 desuden moderselskabets bestyrelse og direktion samt disse persons 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 200 stk. aktier.

Investor relations

På selskabets hjemmeside <https://www.germanhighstreet.com/> offentliggøres fondsbørsmeddelelser, årsrapporter mv.

Finanskalender for regnskabsåret 2023

16. marts 2023	Seneste rettidige indlevering af forslag til afstemning på selskabets ordinære generalforsamling.
30. marts 2023	Årsrapport 2022
30. marts 2023	Forventet dato for indkaldelse til ordinær generalforsamling.

28. april 2023 Afholdelse af ordinær generalforsamling/orientering om generalforsamling.

31. maj 2023 Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 31. marts 2023

31. august 2023 Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. september 2023

30. november 2023 Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. september 2023

Udsendte fondsbørsmeddelelser

16. november 2022	Køb af ejendommen Hesselvang 11, 8500 Grenaa
28. november 2022	Salg af GHSP Botkyrka Fastigheter AB
29. november 2022	Delårsrapport for perioden 1. januar – 30. september 2022
30. november 2022	Salg Storaktionærmeddelelse
6. december 2022	Finanskalender 2023
16. december 2022	Resultatforventning 2023
16. februar 2023	Værdiregulering af ejendomme
30. marts 2023	Årsrapport 2022
30. marts 2023	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
28. april 2023	Referat fra ordinær generalforsamling
31. maj 2023	Resultatforventning 2023
31. maj 2023	Planlagt projektsalg af ejendommen Hesselvang 11, Grenaa
31. maj 2023	Delårsrapport for perioden 1. januar – 31. marts 2023
31. august 2023	Halvårsrapport for perioden 1. januar – 30. juni 2023
31. oktober 2023	Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling
1. november 2023	Værdiregulering af ejendomme



Ejendommen Braunschweig Münzstrasse

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 30. september 2023 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 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 2023, samt af resultat og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. september 2023.

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 2023

Direktion

Michael Hansen

Bestyrelse

Hans Thygesen
Formand

Walther Thygesen
Næstformand

Jutta Steinert



Ejendommen Koblenz.

Resultatopgørelse (koncern)

T.EUR	Note	År-til-dato 2023	År-til-dato 2022	3. kv 2023	3. kv 2022	Helår 2022
Omsætning		3.472	3.583	1.160	1.157	4.662
Ejendommenes driftsomkostninger		-1.167	-1.286	-335	-437	-1.526
Bruttoresultat		2.305	2.297	825	720	3.136
Personaleomkostninger	4	-396	-314	-139	-105	-487
Administrationsomkostninger		-699	-765	-246	-216	-1.081
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster		1.210	1.218	440	399	1.568
Værdiregulering af investeringsejendomme	5	-3.000	-1.500	-3.000	-1.500	-4.702
Resultat før finansielle poster		-1.790	-282	-2.560	-1.101	-3.134
Finansielle indtægter		84	0	28	0	0
Finansielle omkostninger		-1.076	-432	-428	-144	-624
Resultat af fortsættende aktivitet før skat		-2.782	-714	-2.960	-1.245	-3.758
Skat af periodens resultat af fortsættende aktivitet		450	131	480	187	546
Periodens resultat af fortsættende aktivitet efter skat		-2.332	-583	-2.480	-1.058	-3.212
Periodens resultat af ophørte aktiviteter efter skat		0	824	0	59	788
Periodens resultat		-2.332	241	-2.480	-999	-2.424
Aktionærerne i German High Street Properties A/S		-2.321	239	-2.465	-996	-2.407
Minoritetsinteresser		-11	2	-15	-3	-17
Periodens resultat		-2.332	241	-2.480	-999	-2.424
Indtjening pr. aktie EPS, fortsættende virksomhed EUR	6	-0,77	-0,19	-0,81	-0,35	-1,05
Indtjening pr. aktie EPS, ophørende virksomhed EUR	6	0,00	0,27	0,00	0,02	0,26

Totalindkomstopgørelse (koncern)

T.EUR	Note	År-til-dato 2023	År-til-dato 2022	3. kv 2023	3. kv 2022	Helår 2022
Periodens resultat		-2.332	241	-2.480	-999	-2.424
Anden totalindkomst						
Valutakursregulering omregnet til præsentationsvaluta		0	-403	0	-32	0
Anden totalindkomst for året efter skat		0	-403	0	-32	0
Totalindkomst for året		-2.332	-162	-2.480	-1.031	-2.424
Aktionærerne i German High Street Properties A/S		-2.321	-164	-2.465	-1.028	-2.407
Minoritetsinteresser		-11	2	-15	-3	-17
Totalindkomst for året		-2.332	-162	-2.480	-1.031	-2.424

German High Street Properties

Balance (koncern)

Aktiver

EUR 1.000	Note	30/9 2023	30/9 2022	31/12 2022
Investeringsejendomme	7	93.000	107.543	96.000
Investeringsejendomme bestemt for salg	7	4.982	0	0
Langfristede finansielle tilgodehavender		1.255	0	1.329
Udskudt skatteaktiv		172	0	278
Langfristede aktiver i alt		99.409	107.543	97.607
Tilgodehavender fra udlejning	8	302	378	221
Selskabsskat og sambeskatningsbidrag		0	0	0
Andre tilgodehavender		1.289	1.402	1.298
Kortfristede finansielle tilgodehavender		42	0	42
Likvide beholdninger	9	3.467	5.126	7.787
Kortfristede aktiver i alt		5.100	6.906	9.348
Aktiver i alt		104.509	114.449	106.955

Passiver

EUR 1.000		30/9 2023	30/9 2022	31/12 2022
Aktiekapital	10	4.216	4.216	4.216
Reserve for valutakursregulering		13	-390	13
Overkursfond		42.317	42.317	42.317
Overført resultat		12.209	17.176	14.530
Aktionærene i German High Street Properties A/S		58.755	63.319	61.076
Minoritetsinteresser		139	153	134
Egenkapital i alt		58.894	63.472	61.210
Langfristede finansielle gældsforpligtelser	11	36.602	40.687	36.565
Udskudt skatteforpligtelse		5.931	6.715	6.219
Modtagne deposita		0	0	6
Langfristede forpligtelser i alt		42.533	47.402	42.790
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser	11	1.380	1.374	1.380
Leverandører af varer og tjenesteydelser		488	143	385
Anden gæld		1.214	2.058	1.190
Kortfristede forpligtelser i alt		3.082	3.575	2.955
Passiver i alt		104.509	114.449	106.955

Egenkapitalopgørelse (koncern)

T.EUR

	Ak- tie- kapi- tal	Re- serve for va- luta- kurs	Re- serve for ren- tesik- ring	Overkurs- fond	Overført resultat	Ak- tionæ- rerne i German High Street Properties A/S	Minori- ets-inte- resser	Egen- kapital i alt
Egenkapital 1/1 2023	4.216	13	0	42.317	14.530	61.076	134	61.210
Årets resultat	0	0	0	0	-2.321	-2.321	5	-2.316
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0	0	0	0
Egenkapital 30/9 2023	4.216	13	0	42.317	12.209	58.755	139	58.894
Egenkapital 1/1 2022	4.216	13	0	42.317	16.937	63.483	151	63.634
Årets resultat	0	0	0	0	239	239	2	241
Anden totalindkomst	0	-403	0	0	0	-403	0	-403
Egenkapital 30/9 2022	4.216	-390	0	42.317	17.176	63.319	153	63.472
Egenkapital 1/1 2022	4.216	13	0	42.317	16.937	63.483	151	63.634
Årets resultat	0	0	0	0	-2.407	-2.407	-17	-2.424
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0	0	0	0
Egenkapital 31/12 2022	4.216	13	0	42.317	14.530	61.076	134	61.210

Pengestrømsopgørelse (koncern)

EUR 1.000	Note	30/9 2023	Koncernen 30/9 2022	31/12 2022
Periodens resultat		-2.332	241	-2.424
Værdiregulering af investeringsejendomme		3.000	788	4.274
Netto finansielle omkostninger		992	498	705
Skat af periodens resultat		-450	97	-462
Pengestrømme fra drift før ændring i driftskapital		1.210	1.624	2.093
Ændring i kortfristede tilgodehavender		108	-311	-297
Ændring i langfristede forpligtelser		-288	131	-576
Ændring i kortfristede forpligtelser		351	660	765
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		1.381	2.104	1.985
Renteudbetalinger		-992	-498	-705
Betalt/modtaget selskabsskat		202	-97	-84
Pengestrømme fra driftsaktivitet		591	1.509	1.196
Køb af ejendom, Hesselvang 11, Grenaa		-4.982	0	0
Salg af ejendom/selskab		0	0	8.771
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-4.982	0	8.771
Optagelse af lån, Hesselvang 11, Grenaa		3.091	0	0
Udstedelse af lån		0	0	-1.370
Afdrag på lån		-3.020	-1.470	-5.586
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		71	-1.470	-6.956
Årets frie pengestrømme		-4.320	39	3.011
Likvide beholdninger primo		7.787	4.776	4.776
Valutakursregulering		0	311	0
Likvide beholdninger til fri disposition ultimo		3.467	5.126	7.787
Likvide beholdninger til fri disposition		3.467	5.126	7.787
Likvide beholdninger i alt		3.467	5.126	7.787



Ejendommen på Schillerstrasse, Frankfurt

Noteoversigt	Note	Side
Anvendt regnskabspraksis	1	32
Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger	2	37
Segmentoplysninger	3	38
Personaleomkostninger	4	40
Værdiregulering af investeringsejendomme	5	40
Indtjening pr. aktie	6	40
Investeringsejendomme	7	41
Tilgodehavender fra udlejning	8	41
Likvide beholdninger	9	41
Aktiekapital	10	42
Finansielle gældsforpligtelser	11	43
Valutaeksponering	12	43
Kapitalstyring	13	43
Kontraktlige forpligtelser	14	44
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15	45
Eventualforpligtelser	16	45
Nærtstående parter	17	45

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 opfylder tillige IFRS udstedt af IASB.

Koncernregnskabet aflægges i EUR 1.000.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2022.

Der er i regnskabsåret 2023 implementeret følgende ændringer til eller nye regnskabsstandarder

Der er ikke i perioden 1. januar til 30. september 2023 implementeret nye ændringer.

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.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

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 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 valutakursen på revurderings- eller nedskrivningstidspunktet.

Præsentationsvaluta

Delårsrapporten 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 gennemsnitsskurser 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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Ændring i dagsværdien af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i regnskabsposten ”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 2 for beskrivelse af måling af investeringsejendomme 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, indeståender 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

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, vedrørende investeringsejendomme indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, så 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.

Udskudt skat

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

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.

Dagsværdi ved måling og oplysning

Dagsværdien af finansielle instrumenter, der handles i et aktivt marked, opgøres til senest noterede kurs.

Dagsværdien af finansielle instrumenter, som ikke handles i et aktivt marked, opgøres på grundlag af en værdiansættelsesmodel, med udgangspunkt i discounted cash flow.

Opgørelsen baseres så vidt muligt på observerbare markedsdata. Dagsværdien af lån opgøres på basis af selskabets aktuelle lånerente for tilsvarende lån.

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 kontante 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

German High Street Properties

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 - Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

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.

Ledelsen vurderer følgende anvendte skøn og vurderinger som de væsentligste for koncernen.

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi

Ledelsen vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendomme måles til dagsværdi, giver det bedste udtryk for koncernens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af koncernens aktiviteter.

Den valgte regnskabspraksis kan have væsentlig betydning for resultatopgørelse og balance, da udsving i dagsværdien i regnskabsåret vil påvirke målingen af investeringsejendomme i balancen og vil blive ført i resultatopgørelsen.

Alternativt kunne investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af afskrivninger med heraf følgende påvirkning af balance og resultat af af- og nedskrivninger.

Den bedste dokumentation for dagsværdierne for koncernens investeringsejendomme er aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien.

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendommene fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en individuel vurdering af investeringsejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav.

Dagsværdien af de tyske investeringsejendomme er pr. 30. september 2023 fastsat til EUR 93,0 mio. og således reduceret med EUR -3,0 mio. i forhold til værdiansættelsen pr. 30. juni 2023.

Skat

Koncernen har skattepligtige aktiviteter i både Danmark og Tyskland og der beregnes aktuel skat af forventede danske og tyske skattepligtige indkomster. Hvis skattemyndighederne ved en gennemgang af koncernens selvangivelser er uenige i de foretagne skøn, kan der ske ændring af den tidligere beregnede skat.

Herudover beregnes udskudt skat på baggrund af en vurdering af den fremtidige aktuelle skat, der skal betales vedrørende poster i regnskabet. Vurderingen bygger på forventninger om fremtidige skattepligtige resultater og skatteplanlægningsstrategier, herunder forventninger til exit-strategier. Fremtidige ændringer i lovgivningen for reglerne af selskabsskat og andre ændringer i de nævnte forventninger, herunder om salget finder sted som salg af aktier eller som salg af enkelte ejendomme, kan således medføre, at den fremtidige betaltbare skat kan afvige væsentligt fra den beregnede udskudte skat.

Note 3 - Segmentoplysninger

Koncernen har en dansk ejendom og tretten tyske strøjejendomme i større byer i det vestlige Tyskland. Aktiviteterne styres, rapporteres og præsenteres i tyske ejendomme og dansk ejendom i 2023. Resultatopgørelsen for perioden 1. januar til 30. september 2023 opdeles i nedenstående segmenter.

Resultatopgørelse 1. januar til 30. september 2023, Segmentoplysninger:

EUR 1000	Tyske ejendomme	Dansk ejendom	Administra- tion	I alt
Omsætning	3.458	14	0	3.472
Ejendommenes driftsomkostninger	-1.167	0	0	-1.167
Bruttoresultat	2.291	14	0	2.305
Personaleomkostninger	-130	0	-266	-396
Administrationsomkostninger	-100	0	-599	-699
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	2.061	14	-865	1.210
Værdiregulering af investeringsejendomme	-3.000	0	0	-3.000
Resultat før finansielle poster	-939	14	-865	-1.790
Finansielle omkostninger	-1.072	-4	84	-992
Resultat før skat	-2.011	10	-781	-2.782

Resultatopgørelse 1. januar til 30. september 2022, Segmentoplysninger:

EUR 1000	Tyske ejendomme	Dansk ejendom	Administra- tion	I alt
Omsætning	3.583	0	0	3.583
Ejendommenes driftsomkostninger	-1.286	0	0	-1.286
Bruttoresultat	2.297	0	0	2.297
Personaleomkostninger	-30	0	-284	-314
Administrationsomkostninger	-137	0	-628	-765
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	2.130	0	-912	1.218
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.500	0	0	-1.500
Resultat før finansielle poster	630	0	-912	-282
Finansielle omkostninger	-412	0	-20	-432
Resultat før skat	218	0	-932	-714

German High Street Properties

Resultatopgørelse 1. januar til 31. december 2022, Segmentoplysninger:

EUR 1000	Tyske ejendomme	Dansk ejendom	Administra- tion	I alt
Omsætning	4.662	0	0	4.662
Ejendommenes driftsomkostninger	-1.515	0	-11	-1.526
Bruttoresultat	3.147	0	-11	3.136
Personaleomkostninger	-60	0	-427	-487
Administrationsomkostninger	-373	0	-708	-1.081
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	2.714	0	-1.146	1.568
Værdiregulering af investeringsejendomme	-4.702	0	0	-4.702
Resultat før finansielle poster	-1.988	0	-1.146	-3.134
Finansielle omkostninger	-507	0	-117	-624
Resultat før skat	-2.495	0	-1.263	-3.758

Balance 30. september 2023, Segmentoplysninger:

EUR 1000	Tyske ejendomme	Dansk ejendom	Administra- tion	I alt
Aktiver				
Investeringsejendomme	93.000	0	0	93.000
Investeringsejendomme bestemt for salg	0	4.745	237	4.982
Langfristede finansielle tilgodehavender	0	0	1.255	1.255
Udskudt skatteaktiv	0	0	172	172
Langfristede aktiver i alt	93.000	4.745	1.664	99.409
Tilgodehavender fra udlejning	297	5	0	302
Selskabsskat og sambeskatningsbidrag	0	0	0	0
Andre tilgodehavender	853	0	436	1.289
Kortfristede finansielle tilgodehavender	0	0	42	42
Likvide beholdninger	3.222	135	110	3.467
Kortfristede aktiver i alt	4.372	140	588	5.100
Aktiver i alt	97.372	4.885	2.252	104.509
Passiver				
Egenkapital	55.106	61	3.727	58.894
Egenkapital i alt	55.106	61	3.727	58.894
Langfristede finansielle gældsforpligtelser	33.563	4.652	-1.613	36.602
Udskudt skatteforpligtelse	5.931	0	0	5.931
Modtagne deposita	0	0	0	0
Langfristede forpligtelser	39.494	4.652	-1.613	42.533

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser	1.380	0	0	1.380
Leverandører af varer og tjenesteydelser	488	0	0	488
Anden gæld	904	172	138	1.214
Kortfristede forpligtelser	2.772	172	138	3.082
Passiver i alt	97.372	4.885	2.252	104.509

Note 4 - Personaleomkostninger

Selskabet har 3 medarbejdere. Direktørens honorering udgør i 2023 EUR 120.000 p.a. og indgår i posten lønninger. Vederlag for selskabsadministrationsaftalen fremgår af note 17, nærtstående parter.

Note 5 - Værdiregulering af investeringsejendomme

Årets værdiregulering på EUR -3,0 mio. er beregnet som forskellen mellem dagsværdien EUR 93,0 mio. pr. 30. september 2023 og værdien pr. 30. juni 2023 på EUR 96,0 mio., korrigeret for årets tilgang og årets afgang, samt valutakursregulering jf. note 7.

Note 6 - Indtjening pr. aktie

Resultat pr. aktie fortsættende aktivitet, EUR

	30/9 2023	Koncernen 30/9 2022	31/12 2022
Resultat til aktionærene i German High Street Properties A/S, EUR 1.000	-2.332	-583	-3.212
Vejede gennemsnitligt antal udestående ordinære aktier i tusinder	3.045	3.045	3.045
Resultat pr. aktie fortsættende aktivitet, EUR	-0,77	-0,19	-1,05

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

Note 7 – Investeringsejendomme

EUR 1.000	Koncernen		
	30/9 2023	30/9 2022	31/12 2022
Kostpris primo	56.690	60.275	60.275
Kursregulering	0	-714	0
Tilgang, Hesselvang 11, Grenaa	4.982	0	0
Afgang, GHSP Botkyrka Fastigheder AB	0	0	-3.585
Kostpris ultimo	61.672	59.561	56.690
Værdireguleringer			
Primo	39.310	48.770	48.770
Afgang, GHSP Botkyrka Fastigheder AB	0	0	-4.758
Årets værdiregulering	-3.000	-788	-4.702
Værdireguleringer pr. 31. december	36.310	47.982	39.310
Regnskabsmæssig værdi ultimo	97.982	107.543	96.000

Note 8 – Tilgodehavender fra udlejning

Tabreservationen for pr. 30. september 2023 er 277 T.EUR.

EUR 579 tusind er forfaldne pr. 30. september 2023 mod EUR 498 tusind pr. 31. december 2022.

Der foretages nedskrivning ud fra en individuel vurdering af tilgodehavender fra udlejning i det omfang koncernen forventer ikke at ville være i stand til at inddrive restancen. Der er ingen særlig koncentration af kreditrisici hos enkelte lejere. Det vurderes, at de foretagne tabreservationer er tilstrækkelige til at sikre, at tilgodehavender fra udlejning vil blive udlignet.

Note 9 – Likvide beholdninger

Af koncernens likvide beholdninger er EUR 0 tusinde stillet til sikkerhed for leje deposita. Øvrige likvide beholdninger pr. 30. september 2023, EUR 3,5 mio. er til fri disposition.

Likvide beholdninger er placeret i Jyske Bank som er et SIFI-institut, hvorfor kreditrisikoen vurderes som begrænset.

Note 10 – Aktiekapital

Udvikling i aktiekapital:

A-aktier og B-aktier viser selskabets oprindelige aktieklasser. Fra 2018 er aktieklasserne slået sammen således at der kun er én aktieklasse, jf. nedenstående skema.

DKK 1.000	Aktier	A-aktier	B-aktier
Indskud ved stiftelse i 2007	0	100	900
Kontant kapitalforhøjelse ved børsmission i 2007	0	3.550	31.951
Annullering af aktier	0	0	-5.047
Delvis sammenlægning af A-aktier og B-aktier i 2017	0	-2.750	2.750
Resterende sammenlægning af A-aktier og B-aktier samt sammenlægning til en aktieklasse.	31.454	-900	-30.554
Aktiekapital i alt, DKK	31.454	0	0

EUR 1.000	Aktier	A-aktier	B-aktier
Indskud ved stiftelse i 2007	0	13	120
Kontant kapitalforhøjelse ved børsmission i 2007	0	476	4.284
Annullering af aktier	0	0	-677
Delvis sammenlægning af A-aktier og B-aktier i 2018	0	-369	369
Resterende sammenlægning af A-aktier og B-aktier samt sammenlægning til en aktieklasse.	4.216	-120	-4.096
Aktiekapital i alt, EUR	4.216	0	0

Aktiekapitalen består af 3.145.383 aktier á nom. DKK 10, der hver giver ret til en stemme. Aktierne er noteret på Nasdaq Copenhagen. Alle aktier er tegnet til EUR 13,4 (DKK 100) og overkurs ved stiftelse og kapitalforhøjelse udgør således i alt EUR 44,0 (DKK 328,5 mio). Aktiekapitalen er fuldt indbetalt.

Aktier i omløb:

	Aktier	A-aktier	B-aktier
Indskud ved stiftelse i 2007	100.000	10.000	90.000
Kontant kapitalforhøjelse ved børsmission i 2007	3.550.083	355.008	3.195.075
Annullering af aktier i 2015	-504.700	0	-504.700
Delvis sammenlægning af A-aktier og B-aktier i 2017	0	-275.000	275.000
Ophævelse af A-aktier og B-aktier	0	-90.008	-3.055.375
Antal aktier i alt	3.145.383	0	0

German High Street Properties

Egne aktier:

Selskabet kan i henhold til generalforsamlingens bemyndigelse frem til 29. april 2028 erhverve egne aktier svarende til maksimalt 20% af selskabets enhver tid værende aktiekapital. Egne aktier erhverves med henblik på placering af selskabets overskudslikviditet.

	Antal styk		Nominel værdi		% af aktiekapitalen	
	30/9 2023	30/9 2022	30/9 2023	30/9 2022	30/9 2023	30/9 2022
DKK 1.000						
Beholdning primo	100	100	100	100	100	100
Tilgang	0	0	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0	0	0
Beholdning ultimo	100	100	100	100	100	100

Note 11 - Finansielle instrumenter

Vedrørende risici relateret til finansielle instrumenter har selskabet finansieret sig med følgende lån:

Lånetrance 1 er et EURIBOR 10-årigt lån på oprindeligt EUR 46 mio. med en variabel rente med et nuværende renteniveau inkl. marginal på ca. 5,4% p.a.

Den nominelle restgæld på lånet udgør pr. 30. september 2023 EUR 35,1 mio.

Selskabet afdrager årligt EUR 1,4 mio. på lånet.

En ændring af den korte rente på 1,0 procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en ændring i koncernens årlige renteomkostning før skat på 350 T.EUR.

Lånetrance 2 er et 20-årigt serielån på oprindeligt DKK 23,0 mio. (EUR 3,1 mio.) med en variabel rente med et nuværende renteniveau pr. 30. september 2023 inkl. marginal på ca. 6,4% p.a.

Den nominelle restgæld på lånet udgør pr. 30. september 2023 DKK 23,0 mio. (EUR 3,1 mio.).

En ændring på 1,0 procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en ændring i koncernens årlige renteomkostning før skat på TDKK 230,0 (T.EUR 30,9).

Selskabet afdrager årligt DKK 1,1 mio. (T.EUR 155,0) på lånet.

Koncernen er som følge af sin drift, investeringer og finansiering eksponeret over for ændringer i renteniveauet. Bestyrelsen følger nøje udviklingen på de finansielle markeder.

Note 12 – Valutaeksponering

Moderselskabets aktier er denomineret i DKK, mens koncernens investeringer og indtægter og udgifter afholdes i DKK eller EUR. Alle aktiver og passiver er således denomineret i EUR. Koncernens egenkapital og dermed moderselskabets mulighed for at udbetale udbytte er derfor eksponeret overfor en ændring i valutakursen.

Ledelsen vurderer i øvrigt valutarisikoen ved investeringer i EUR for minimal i forhold til DKK.

Note 13 - Kapitalstyring

Det er koncernens mål at sikre muligheden for fortsat drift med henblik på at optimere aktionærernes afkast og optimere kapitalstrukturen med henblik på at minimere de finansielle omkostninger.

Selskabets evne til at akkumulere tilstrækkelig likviditet afhænger af koncernens driftsresultat og af mulighederne for at kunne optage fremmedfinansiering. Koncernens mulighed for at betale udbytter er begrænset i henhold til selskabslovens regler, idet selskabet kun lovligt kan betale udbytter, såfremt selskabet har tilstrækkelig fri likviditet i henhold til selskabets årsrapport, og selskabet i øvrigt efter bestyrelsens skøn har et forsvarligt kapitalberedskab i forhold til koncernens drift og forpligtelser efter udlodningen.

Ud over likviditetsstyring vurderer koncernen kapitalberedskabet ud fra soliditeten, der blandt andet har afgørende betydning for koncernens mulighed for optagelse af fremmedfinansiering. Selskabet har i overensstemmelse med sin strategi en solid kapitalstruktur med en relativ lav gearing med en soliditet pr. 30. september på 56,4% (pr. 30. september 2022: 55,5%).

Soliditeten er beregnet således:

EUR 1.000	Koncernen		
	30/9 2023	30/9 2022	31/12 2022
Egenkapital	58.894	63.472	61.210
Aktivsum	104.509	114.449	106.955
Soliditet	56,4%	55,5%	57,2%

Note 14 - Kontraktlige forpligtelser

Koncernen har indgået administrationsaftale med Administrationselskabet Gambit ApS der er uopsigelig indtil 31. december 2028. Koncernen har derudover kun indgået kontraktlige forpligtelser, som er sædvanlige for et ejendomsselskab.

Note 15 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernens investeringsejendomme i Tyskland med en regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2023 på EUR 93,0 mio. er stillet til sikkerhed for banklån på EUR 35,1 mio.

Der er ikke øvrige sikkerhedsstillelser.

Note 16 – Eventualforpligtelser

Moderselskabet hæfter som deltager i sambeskatning solidarisk for skat af sambeskatningskredsens skattepligtige indkomst. De hæfter desuden solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, renteskat m.v. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabets er forpligtet til at betale 12 måneders administration til selskabsadministrator efter ejendommen er afhændet. Dette ophører når administrationsaftalen udløber i 2028.

Det er omtvistet om lejerne med henvisning til bestemmelser i den tyske lovgivning kan kræve en midlertidig lejenedsættelse, men det kan ikke udelukkes, at butiksejere, der ikke har kunnet udøve deres erhvervs-mæssige aktivitet, vil kunne kræve en lejenedsættelse, så længe der har været lockdown og måske allerede fra COVID-19-krisens begyndelse. Selskabet har afsat et beløb til dækning af tab. Da selskabet ikke kender det endelige beløb, som der evt. skal kompenseres, kan der ligge en forpligtigelse som er større end det afsatte beløb.

Note 17 - Nærtstående parter

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, som ejer henholdsvis 38,6% og 11,6 % af aktiekapitalen og stemmerne.

Regnskabet for German High Street Properties indgår i koncernregnskabet for Kartago Property ApS.

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 fælles kontrol.

Ud over ovennævnte aktiebesiddelser kontrolleret af Alexander og Kristoffer Thygesen besidder bestyrelse, direktion, samt selskaber, hvor denne personkreds har bestemmende indflydelse, i alt 200 stk. aktier.

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



Ejendommen i Leverkusen