

# German High Street Properties A/S

**1. kvartal 2023**

**Delårsrapport**

CVR-nr.: 30 69 16 44

---

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	German High Street Properties A/S Mosehøjvej 17 2920 Charlottenlund  CVR-nr: 30 69 16 44 Regnskabsår: 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: Gentofte
<b>Direktion</b>	Michael Hansen
<b>Bestyrelse</b>	Hans Thygesen, formand Walther Thygesen, næstformand Jutta Steinert
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Strandvejen 44 2900 Hellerup

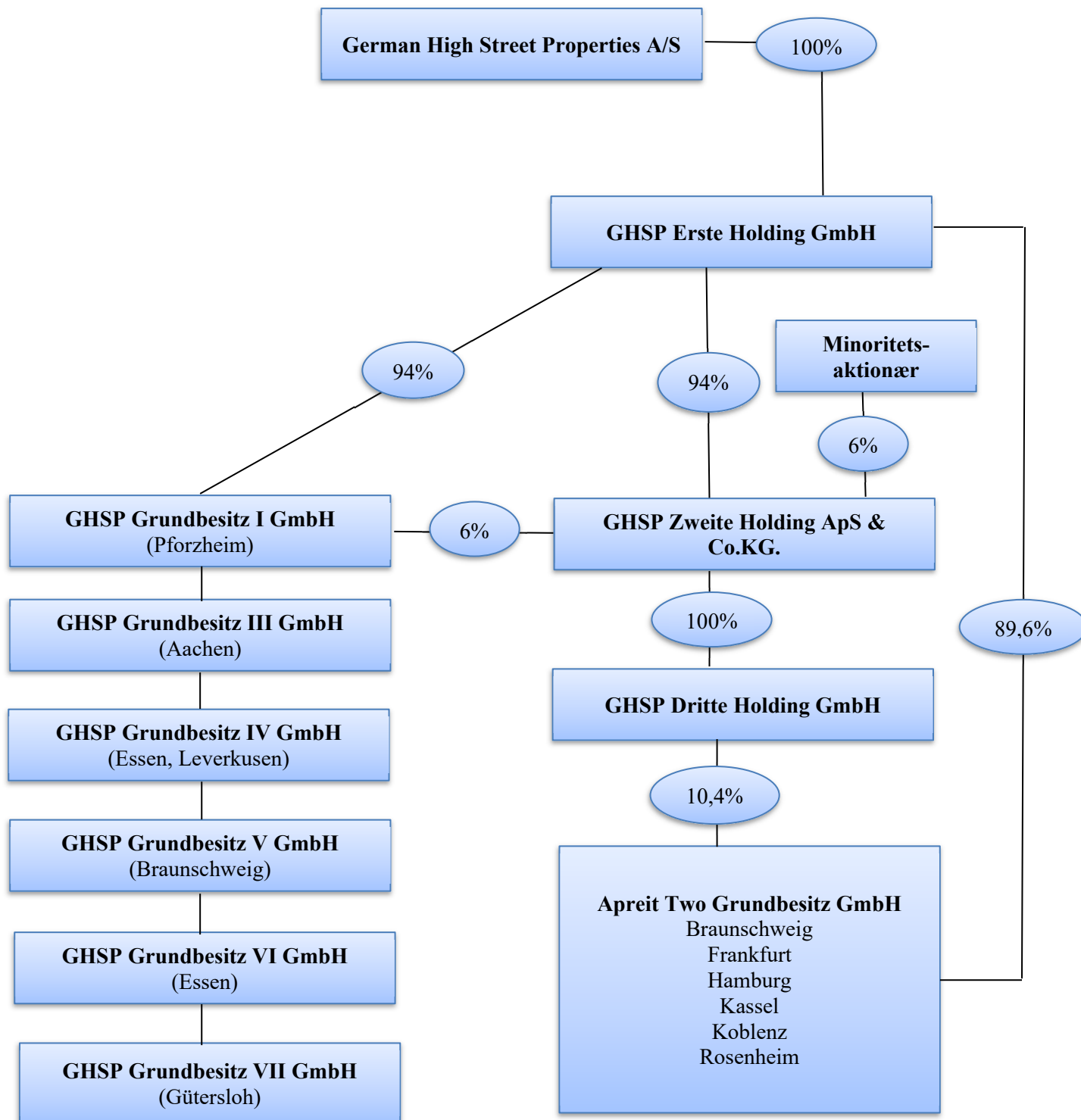
## Indholdsfortegnelse

<b>Koncernstruktur</b>	<b>3</b>
Selskabspræsentation	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
Strategi	5
<b>Regnskabsberetning</b>	<b>7</b>
Corporate Governance	10
<b>Redegørelse fra samfundsansvar</b>	<b>10</b>
Særlige risici	13
<b>Øvrige risici</b>	<b>13</b>
Bestyrelse og ledelse	16
<b>Aktieinformation</b>	<b>17</b>
Ledelsespåtegning	21
<b>Resultatopgørelse</b>	<b>23</b>
Totalindkomstopgørelse	24
<b>Balance</b>	<b>25</b>
Egenkapitalopgørelse	26
<b>Pengestrømsopgørelse</b>	<b>27</b>
Noteoversigt	29

# German High Street Properties

## Koncernstruktur

Pr. 31. marts 2023 består koncernen af syv tyske GmbH'er og som vist 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. 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 3 medarbejdere.

## Ledelsesberetning

Tyskland er Europas stærkeste økonomi, og det tyske BNP udgør ca. 30% af det samlede BNP i Eurozonen. I 2022 udviklede tysk økonomi sig på trods af krigen i Ukraine positivt med en økonomisk vækst på 1,8 %. I 2022 var den tyske inflation 6,9%. Selskabets lejeindtægter i Tyskland kommer hovedsageligt fra butikker, restauranter og kontorudlejning og er derfor væsentlig afhængig af hvordan økonomien i Tyskland udvikler sig. I 2023 forventes det, at den tyske inflation forsat vil være høj omend faldende. Ledende tyske institutter for konjunkturprognoser forventer en beskeden vækst i 2023 på 0,3 %. Til gengæld er der enighed om en væsentlig vækstfremgang i 2024 på 1,7 %.

I Tyskland var koncernens ejendomsdrift i 2022 påvirket af COVID-19-krisen og dens effekt på samfundsøkonomien. I 2022 har krigen mellem Rusland og Ukraine tillige væsentlig negativt påvirket den tyske økonomi. 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. 31. marts 2023 13 tyske ejendomme.

For perioden 1. januar til 31. marts 2023 udgjorde resultatet før værdiregulering og skat et overskud på i alt T.EUR 101 og efter værdiregulering og skat et overskud på i alt T.EUR 105 for perioden. Resultatet er som forventet.

Set i lyset af et stadig stigende renteniveau forventes et positivt resultat før værdiregulering og skat på mellem EUR 0,2 – 0,6 mio. for 2023, hvilket er en nedjustering i forhold til tidligere udmeldte interval på EUR 0,4 – 0,8 mio.

### Udviklingen i lejeindtægterne i 2023

Lejeindtægten i 1. kvartal 2023 er på det forventede niveau og stort set på samme nominelle niveau som i 2022. Men reelt er lejeindtægten faldet på grund af inflationen. Den geopolitiske situation kan forsat have en negativ indvirkning på forretningsgrundlaget.

### Udviklingen i ejendomsporteføljens værdi

Som led i aflæggelsen af 1. kvartals delårsrapport har ledelsen foretaget vurdering af den tyske porteføljens værdi.

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 er EUR 96,0 mio.

# German High Street Properties

## 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 31. marts 2023 DKK 133 (EUR 17,88).

## 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.

## Strategi

### Forretningsmodel

German High Street Properties A/S (GHSP), 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. Ejendomsporteføljen består herefter af 13 tyske ejendomme.

GHSP 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.

GHSP 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 GHSP måtte etablere sig på. GHSP 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 ejendommens drift kan optimeres. Ejendommene vedligeholdes løbende for at opretholde ejendommens nuværende gode 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 ejendommens 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.

## Regnskabsberetning (koncern)

T.EUR	1. kv 2023	1. kv 2022	År-til-dato 2023	År-til-dato 2022	Helår 2022
<b>Resultatopgørelse</b>					
Omsætning	1.196	1.179	1.196	1.179	4.662
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	389	436	389	436	1.568
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0	0	-4.702
Finansielle poster netto	-288	-146	-288	-146	-624
Resultat af fortsættende aktivitet før skat	<b>101</b>	<b>290</b>	<b>101</b>	<b>290</b>	<b>-3.758</b>
Periodens resultat af fortsættende aktivitet efter skat	105	259	105	259	-3.212
Periodens resultat af ophørte aktiviteter efter skat	0	669	0	669	788
Periodens resultat	<b>105</b>	<b>928</b>	<b>105</b>	<b>928</b>	<b>-2.424</b>
<b>Balance</b>					
Investeringsejendomme			96.000	109.477	96.000
Periodens investeringer til anskaffelsessum			0	0	0
Langfristede aktiver			96.000	109.477	96.278
Balancesum			105.607	115.927	106.955
Egenkapital			61.315	64.524	61.210
Langfristede forpligtelser			41.468	48.131	42.790

Selskabets delårsrapport omfatter perioden 1. januar – 31. marts 2023.



## RESULTATOPGØRELSE

### Omsætning

Omsætningen udgjorde i 1. kvartal 2023 EUR 1,2 mio. mod tilsvarende EUR 1,2 mio. i 1. kvartal 2022.

### Resultat før værdireguleringer

Bruttoresultatet for 1. kvartal 2023 udgjorde EUR 0,8 mio. efter driftsomkostninger på EUR 0,4 mio. mod et tilsvarende bruttoresultat på EUR 0,8 mio. efter driftsomkostninger på EUR 0,4 mio. i 2022. Resultat 1. kvartal 2023 før værdireguleringer og finansielle poster udgjorde EUR 0,4 mio. mod tilsvarende EUR 0,4 mio. i 2022.

### Resultat før finansielle poster

Resultatet for 1. kvartal 2023 før finansielle poster udgjorde EUR 0,4 mio. efter en nettoværdiregulering på ejendomsporteføljen på EUR 0,0 mio. I 2022 udgjorde resultat før finansielle poster tilsvarende EUR 0,4 mio. efter en værdiregulering på ejendomsporteføljen på EUR 0,0 mio.

### Resultat af fortsættende aktiviteter før skat

Resultatet for 1. kvartal 2023 før skat udgjorde efter finansielle poster på EUR -0,3 mio. et overskud på netto EUR 0,1 mio. I samme periode for 2022 var overskuddet på EUR 0,3 mio. efter finansielle poster på netto EUR -0,1 mio.

### Resultat efter skat

Årets resultat efter skat for 1. kvartal 2023 er et overskud på EUR 0,1 mio. mod et overskud på EUR 0,3 mio. i 2022. 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 96,0 mio. den 31. marts 2023. Der har i 1. kvartal 2023 ikke været foretaget til- eller afgang på koncernens investeringsejendomme.

Værdien af investeringsejendomme er pr. 31. marts 2023 fastsat ejendom for ejendom ud fra bruttokapitaliseringsfaktorer på mellem 12,5 og 27,5 som udgjorde et gennemsnit på 20,53. Den 31. december 2022 var investeringsejendommene værdiansat ud fra samme gennemsnitlig bruttokapitaliseringsfaktor.

De samlede aktiver pr. 31. marts 2023 andrager herefter i alt EUR 105,6 mio. mod EUR 106,9 mio. ved årets begyndelse.

## Egenkapital og forpligtelser

Egenkapitalen udgjorde den 31. marts 2023 EUR 61,3 mio. svarende til en soliditet på 58,1%. Egenkapitalen udgjorde den 31. marts 2022 EUR 64,5 mio. svarende til en soliditet på 55,7%. Egenkapitalen er i året steget med årets overskud EUR 0,1 mio.

Finansielle gældsforpligtelser udgjorde pr. 31. marts 2023 EUR 36,6 mio. mod EUR 37,9 mio. ved årets begyndelse. Heraf har EUR 1,0 mio. forfald i perioden 1/4 til 31/12 2023.

## PENGESTRØMME

Årets pengestrømme i 1. kvartal 2023 fra driftsaktivitet udgjorde EUR 0,3 mio. mod tillige EUR 0,3 mio. i 1. kvartal 2022. Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgjorde i 1. kvartal 2023 EUR 0,0 mio. mod EUR 0,0 mio. i 1. kvartal 2022. Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgjorde i 1. kvartal 2023 EUR -1,3 mio. vedrørte afdrag på koncernens finansielle gældsforpligtelser, mod -0,3 mio. i 1. kvartal 2022 som tillige vedrørte afdrag på koncernens finansielle gældsforpligtelser.

## EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER

- Der er i 1. kvartal 2023 afdraget ekstraordinært EUR 1,0 mio. på lånet hos Ringkjøbing Landbobank.
- Det forsøges frem til 31. december 2023 at udbyde 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. Væsentligt 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 leje- reduktion, 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.

Ledelsen forventer et positivt resultat før værdiregulering og skat på EUR 0,2 – 0,6 mio. i 2023, hvilket er en nedjustering i forhold til tidligere udmeldte interval på EUR 0,4 – 0,8 mio. Forventningen er givet med forbehold for negativ effekt af konflikten i Ukraine, 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

## Corporate Governance

### 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.

<http://www.germanhighstreet.dk/investorer/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.

## Redegørelse for samfundsansvar

### 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 byggregler samt reducere energi- og ressourceforbruget, hvor det i øvrigt er økonomisk fordelagtigt.

# German High Street Properties

Vi vurderer, at der ikke er særskilte klima- og miljørisici i vores ejendomsportefølje, der består af butikks-, 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 CO<sub>2</sub>. 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 CO<sub>2</sub>. 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.

## **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. 31. marts 2023 udgjorde bestyrelsen 25% 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 31. marts 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 ledelseslag. 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 31. marts 2023.

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**

GHSP har kun få medarbejdere ansat, idet næsten alle opgaver er outsourcet til underleverandører og samarbejdspartnere. GHSP har derfor ikke udarbejdet en egentlig politik for området. Ligesom der hellere ikke vurderes, at der er nogle særlige risici.

## **Antikorrupption**

German High Street Properties A/S har en politik mod korrupption. 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 korrupption/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 korrupption i perioden 1. januar til 31. marts 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 antikorrupption.

## Særlige risici

### IT-sikkerhed

I takt med øget anvendelse af digitalisering i erhvervslivet øges også digitale trusler og risici. GHSP 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 ejendomme 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 grundlæggende betingelser men kan søge at tilrettelægge udlejnings- og investeringsaktiviteterne på en sådan måde, at konjunkturernes 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 lejedigheden og udviklingen i markedslejeniveauet på tyske og danske ejendomme.

Koncernens ledelse og administrator følger tæt op på huslejeudviklingen 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 f.s.v.a. tidligere driftsår kan få betydning for resultatet, såfremt det henrette 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 endvidere 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.

Der er indgået aftale med MVGM Property Management Deutschland GmbH (Vivanium GmbH) om at varetage ejendomsadministrationen af de tyske ejendomme. MVGM Property Management Deutschland GmbH/Vivanium GmbH er 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 ejendomsinvestorers krav til nettoforrentning for tilsvarende ejendomme, omfanget af nybyggeri af forskellige ejendomstyper, 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. 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:

**Lånet** er et 10-årigt lån på oprindeligt EUR 46 mio. med en variabel rente med et nuværende renteniveau pr. 31. marts 2023 inkl. marginal på ca. 4,8% p.a. (pr. 31. marts 2022 udgjorde renteniveauet inkl. marginal ca. 1,0 % p.a.)

Den nominelle restgæld på lånet udgør pr. 31. marts 2023 EUR 36,6 mio. (pr. 31. marts 2022 udgjorde den nominelle restgæld på lånet EUR 43,0 mio.)

En ændring på 1,0 procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en ændring i koncernens årlige renteomkostning før skat på 360 T.EUR.

Selskabet afdrager årligt EUR 1,4 mio. 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.

Såfremt 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. Såfremt 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**

Efter at bestyrelsesmedlem og næstformand Peter Marnér Åge Jacobsen på selskabets generalforsamling den 28. april 2023 har valgt at fratræde erhvervet som bestyrelsesmedlem, består German High Street Properties A/S' ledelse 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.

# German High Street Properties

## **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, regnskabsafregning, budgettering, omkostningskontrol mv. Derudover har selskabet en Asset Manager, som varetager driftsoptimering af de tyske ejendomme samt en COO i Tyskland, der 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

Selskabet har efter sammenlægningen af A-aktier og B-aktier i 2018 kun én aktieklasser, 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 31. marts 2023 EUR 6,8 mio., og soliditetsgraden er 58,1%.

## **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
<b>Kartago Property ApS</b>	Gentofte	38,60%
<b>Olav W. Hansen A/S</b>	Horsens	15,00%
<b>Sparekassen Danmark</b>	Hjørring	14,84%
<b>Kartago ApS</b>	Gentofte	11,60%
<b>OTK Holding</b>	Hjørring	6,00%

### *Egne aktier*

<b>German High Street Properties A/S</b>	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 <http://www.germanhighstreet.dk> 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. juni 2023
30. november 2023	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. september 2023

## Udsendte fondsbørsmeddelelser

31. marts 2022	Årsrapport 2021
31. marts 2022	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
29. april 2022	Referat fra ordinær generalforsamling
31. maj 2022	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 31. marts 2022
30. august 2022	Halvårsrapport for perioden 1. januar – 30. juni 2022
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



Ejendommen Braunschweig Münzstrasse

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 31. marts i 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. 31. marts 2023, samt af resultat og pengestrømme for perioden 1. januar – 31. marts 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 31. maj 2023

### **Direktion**

Michael Hansen

### **Bestyrelse**

Hans Thygesen  
Formand

Walther Thygesen  
Næstformand

Jutta Steinert



Ejendommen Koblenz.

## Resultatopgørelse (koncern)

T.EUR	Note	1. kv 2023	1. kv 2022	År-til-dato 2023	År-til- dato 2022	Helår 2022
<b>Omsætning</b>		1.196	1.179	1.196	1.179	4.662
Ejendommenes driftsomkostninger		-402	-365	-402	-365	-1.526
<b>Bruttoresultat</b>		794	814	794	814	3.136
Personaleomkostninger	4	-140	-145	-140	-145	-487
Administrationsomkostninger		-265	-233	-265	-233	-1.081
<b>Resultat før værdireguleringer og finansielle poster</b>		389	436	389	436	1.568
Værdiregulering af investeringsejendomme	5	0	0	0	0	-4.702
<b>Resultat før finansielle poster</b>		389	436	389	436	-3.134
Finansielle indtægter		18	0	18	0	0
Finansielle omkostninger		-306	-146	-306	-146	-624
<b>Resultat af fortsættende aktivitet før skat</b>		<b>101</b>	<b>290</b>	<b>101</b>	<b>290</b>	<b>-3.758</b>
Skat af periodens resultat af fortsættende aktivitet		4	-31	4	-31	546
<b>Periodens resultat af fortsættende aktivitet</b>		<b>105</b>	<b>259</b>	<b>105</b>	<b>259</b>	<b>-3.212</b>
Periodens resultat af ophørte aktiviteter efter skat		0	669	0	669	788
<b>Periodens resultat</b>		<b>105</b>	<b>928</b>	<b>105</b>	<b>928</b>	<b>-2.424</b>
Aktionærerne i German High Street Properties A/S		101	925	101	925	-2.407
Minoritetsinteresser		4	3	4	3	-17
<b>Periodens resultat</b>		<b>105</b>	<b>928</b>	<b>105</b>	<b>928</b>	<b>-2.424</b>
Indtjening pr. aktie EPS, fortsættende virksomhed EUR	6	0,03	0,09	0,03	0,09	-1,05



## Totalindkomstopgørelse (koncern)

T.EUR	Note	1. kv 2023	1. kv 2022	År-til-dato 2023	År-til- dato 2022	Helår 2022
<b>Periodens resultat</b>		105	928	105	928	-2.424
<b>Anden totalindkomst</b>						
Valutakursregulering omregnet til præsentationsvaluta		0	0	0	0	0
<b>Anden totalindkomst for året efter skat</b>		0	0	0	0	0
<b>Totalindkomst for året</b>		<b>105</b>	<b>928</b>	<b>105</b>	<b>928</b>	<b>-2.424</b>
Aktionærerne i German High Street Properties A/S		101	925	101	925	-2.407
Minoritetsinteresser		4	3	4	3	-17
<b>Totalindkomst for året</b>		<b>105</b>	<b>928</b>	<b>105</b>	<b>928</b>	<b>-2.424</b>

## Balance (koncern)

### Aktiver

EUR 1.000	Note	31/3 2023	31/3 2022	31/12 2022
Investeringsejendomme	7	96.000	109.477	96.000
Udskudt skatteaktiv		0	0	278
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<b>96.000</b>	<b>109.477</b>	<b>96.278</b>
Tilgodehavender fra udlejning	8	116	51	221
Selskabsskat og sambeskatningsbidrag		29	149	0
Andre tilgodehavender		2.661	1.306	2.669
Likvide beholdninger	9	6.801	4.944	7.787
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>9.607</b>	<b>6.450</b>	<b>10.677</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>105.607</b>	<b>115.927</b>	<b>106.955</b>

### Passiver

EUR 1.000		31/3 2023	31/3 2022	31/12 2022
Aktiekapital	10	4.216	4.216	4.216
Reserve for valutakursregulering		13	-25	13
Overkursfond		42.317	42.317	42.317
Overført resultat		14.633	17.862	14.530
Aktionærerne i German High Street Properties A/S		61.179	64.370	61.076
Minoritetsinteresser		136	154	134
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>61.315</b>	<b>64.524</b>	<b>61.210</b>
Langfristede finansielle gældsforpligtelser	11	35.247	41.381	36.565
Udskudt skatteforpligtelse		6.215	6.750	6.219
Modtagne deposita		6	0	6
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>		<b>41.468</b>	<b>48.131</b>	<b>42.790</b>
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser		1.380	1.637	1.380
Leverandører af varer og tjenesteydelser		315	847	385
Anden gæld		1.129	788	1.190
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		<b>2.824</b>	<b>3.272</b>	<b>2.955</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>105.607</b>	<b>115.927</b>	<b>106.955</b>

## 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- etsinte- 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	103	103	2	105
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Egenkapital 31/3 2023</b>	<b>4.216</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>42.317</b>	<b>14.633</b>	<b>61.179</b>	<b>136</b>	<b>61.315</b>
Egenkapital 1/1 2022	4.216	13	0	42.317	16.937	63.483	151	63.634
Årets resultat	0	0	0	0	925	925	3	928
Anden totalindkomst	0	-38	0	0	0	-38	0	-38
Egenkapital 31/3 2022	4.216	-25	0	42.317	17.862	64.370	154	64.524
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	31/3 2023	31/3 2022	31/12 2022
<b>Periodens resultat</b>		<b>105</b>	<b>928</b>	<b>-2.424</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme		0	-712	4.274
Finansielle omkostninger		288	163	705
Skat af periodens resultat		-4	204	-462
<b>Pengestrømme fra drift før ændring i driftskapital</b>		<b>389</b>	<b>583</b>	<b>2.093</b>
Ændring i kortfristede tilgodehavender		-62	-37	-1.667
Ændring i kortfristede forpligtelser		146	102	189
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>473</b>	<b>648</b>	<b>615</b>
Renteudbetalinger		-288	-163	-705
Betalt/modtaget selskabsskat		147	-204	-84
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>332</b>	<b>281</b>	<b>-174</b>
Salg af ejendom		0	0	8.771
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.771</b>
Afdrag på lån		-1.318	-355	-5.586
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-1.318</b>	<b>-355</b>	<b>-5.586</b>
<b>Årets frie pengestrømme</b>		<b>-986</b>	<b>-74</b>	<b>3.011</b>
Likvide beholdninger primo		7.787	4.776	4.776
Valutakursregulering		0	242	0
<b>Likvide beholdninger til fri disposition ultimo</b>		<b>6.801</b>	<b>4.944</b>	<b>7.787</b>
Likvide beholdninger til fri disposition		6.801	4.944	7.787
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b>6.801</b>	<b>4.944</b>	<b>7.787</b>

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernregnskabets øvrige bestanddele.

Ejendommen i Frankfurt



Ejendommen på Schillerstrasse, Frankfurt

<b>Noteoversigt</b>	<b>Note</b>	<b>Side</b>
Anvendt regnskabspraksis	1	30
Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger	2	35
Segmentoplysninger	3	36
Personaleomkostninger	4	38
Værdiregulering af investeringsejendomme	5	38
Indtjening pr. aktie	6	38
Investeringsejendomme	7	39
Tilgodehavender fra udlejning	8	39
Likvide beholdninger	9	39
Aktiekapital	10	40
Finansielle gældsforpligtelser	11	41
Valutaeksponering	12	41
Kapitalstyring	13	41
Kontraktlige forpligtelser	14	42
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15	42
Eventualforpligtelser	16	42
Nærtstående parter	17	43

## Note 1 – Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Koncernregnskabet og årsregnskabet for moderselskabet 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 og årsregnskabet for moderselskabet opfylder tillige IFRS udstedt af IASB.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for moderselskabet for 2023 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 1. kvartal 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 udignes 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 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.

### **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 ejendommenes købspris og eventuelt direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Se note 2 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 ejendommenes 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, 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.

## **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-konstante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter kortfristede aktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusiv 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 - 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. 31. marts 2023 fastsat til EUR 96,0 mio. Værdien af investeringsejendomme er fastsat ejendom for ejendom ud fra en bruttokapitaliseringsfaktor mellem 12,50 og 27,50 eller 20,53 i gennemsnit.

### Skat

Koncernen har skattepligtige aktiviteter i både Danmark og Tyskland og der beregnes aktuel skat af forventede danske og tyske skattepligtige indkomster. Såfremt 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 betalbare skat kan afvige væsentligt fra den beregnede udskudte skat.

### Note 3 - Segmentoplysninger

Koncernen består af 13 tyske strøjejendomme i større byer i det vestlige Tyskland. Resultatopgørelsen for 1. kvartal 2023 opdeles i nedenstående segmenter.

#### Resultatopgørelse 1. kvartal 2023, Segmentoplysninger:

EUR 1000	Tyske ejendomme	Administration	I alt
Omsætning	1.196	0	1.196
Ejendommenes driftsomkostninger	-402	0	-402
Bruttoresultat	794	0	794
Personaleomkostninger	-33	-107	-140
Administrationsomkostninger	-11	-254	-265
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	750	-361	389
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0
Resultat før finansielle poster	750	-361	389
Finansielle omkostninger	-306	18	-288
Resultat før skat	444	-343	101

#### Resultatopgørelse 1. kvartal 2022, Segmentoplysninger:

EUR 1000	Tyske ejendomme	Administration	I alt
Omsætning	1.179	0	1.179
Ejendommenes driftsomkostninger	-365	0	-365
Bruttoresultat	814	0	814
Personaleomkostninger	0	-145	-145
Administrationsomkostninger	-10	-223	-233
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	804	-368	436
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0
Resultat før finansielle poster	804	-368	436
Finansielle omkostninger	-140	-6	-146
Resultat før skat	664	-374	290

# German High Street Properties

## Resultatopgørelse 2022, Segmentoplysninger:

EUR 1000	Tyske ejendomme	Administration	I alt
Omsætning	4.662	0	4.662
Ejendommenes driftsomkostninger	-1.515	-11	-1.526
Bruttoresultat	3.147	-11	3.136
Personaleomkostninger	-60	-427	-487
Administrationsomkostninger	-378	-703	-1.081
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	2.709	-1.141	1.568
Værdiregulering af investeringsejendomme	-4.702	0	-4.702
Resultat før finansielle poster	-1.993	-1.141	-3.134
Finansielle omkostninger	-507	-117	-624
Resultat før skat	-2.500	-1.258	-3.758

## Balance 31. marts 2023, Segmentoplysninger:

EUR 1000	Tyske ejendomme	Administration	I alt
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	96.000	0	96.000
Langfristede aktiver i alt	96.000	0	96.000
Tilgodehavender fra udlejning	116	0	116
Selskabsskat	0	29	29
Andre tilgodehavender	1.184	1.477	2.661
Likvide beholdninger	4.389	2.412	6.801
Kortfristede aktiver i alt	5.689	3.918	9.607
<b>Aktiver i alt</b>	<b>101.689</b>	<b>3.918</b>	<b>105.607</b>
<b>Passiver</b>			
Egenkapital	64.330	-3.015	61.315
Egenkapital i alt	64.330	-3.015	61.315
Langfristede finansielle gældsforpligtelser	35.247	0	35.247
Udskudt skatteforpligtelse	6.290	-75	6.215
Modtagne deposita	6	0	6
Langfristede forpligtelser	41.543	-75	41.468
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser	1.380	0	1.380
Leverandører af varer og tjenesteydelser	315	0	315
Anden gæld	-5.879	7.008	1.129
Kortfristede forpligtelser	-4.184	7.008	2.824
<b>Passiver i alt</b>	<b>101.689</b>	<b>3.918</b>	<b>105.607</b>

## 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 er beregnet som forskellen mellem dagsværdien, EUR 96,0 mio. pr. 31. marts 2023 og værdien pr. 31. december 2022, tillige 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

	Koncernen		
	31/3 2023	31/3 2022	31/12 2022
Resultat til aktionærerne i German High Street Properties A/S, EUR 1.000	105	259	-3.212
Vejede gennemsnitligt antal udestående ordinære aktier i tusinder	3.045	3.045	3.045
<b>Resultat pr. aktie fortsættende aktivitet, EUR</b>	<b>0,03</b>	<b>0,09</b>	<b>-1,05</b>

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

## Note 7 – Investeringsejendomme

EUR 1.000	Koncernen		
	31/3 2023	31/3 2022	31/12 2022
Kostpris pr. 1. januar	56.690	60.275	60.275
Kursregulering	0	-280	0
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	-3.585
Kostpris pr. 31. december	56.690	59.995	56.690
Værdireguleringer			
Primo	39.310	48.770	48.770
Afgang	0	0	-4.758
Årets værdiregulering	0	712	-4.702
Værdireguleringer pr. 31. december	39.310	49.482	39.310
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>96.000</b>	<b>109.477</b>	<b>96.000</b>

## Note 8 – Tilgodehavender fra udlejning

Tabsreservationen for pr. 31. marts 2023 er 277 T.EUR.

EUR 389 tusind er forfaldne pr. 31. december 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 tabsreservations 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. 31. marts 2023, EUR 6,8 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 aktieklasser, 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 aktieklasser.	31.454	-900	-30.554
<b>Aktiekapital i alt, DKK</b>	<b>31.454</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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 aktieklasser.	4.216	-120	-4.096
<b>Aktiekapital i alt, EUR</b>	<b>4.216</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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
<b>Antal aktier i alt</b>	<b>3.145.383</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# 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.

DKK 1.000	Antal styk		Nominel værdi		% af aktiekapitalen	
	31/3 2023	31/12 2022	31/3 2023	31/12 2022	31/3 2023	31/12 2022
Beholdning primo	100	100	100	100	100	100
Tilgang	0	0	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0	0	0
<b>Beholdning ultimo</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## Note 11 - Finansielle instrumenter

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

Lånet er et EURIBOR 10-årigt lån på oprindeligt EUR 46 mio. med en variabel rente med et nuværende renteniveau inkl. marginal på ca. 4,8% p.a. Den nominelle restgæld på lånet udgør pr. 31. marts 2023 EUR 36,6 mio.

Selskabet afdrager årligt EUR 1,4 mio. 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.

En ændring af den korte rente på 1,0 procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en ændring i koncernens årlige rentekomkostning før skat på 360 T.EUR.

## 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 på 57,2% (2022: 55,2%).

Soliditeten er beregnet således:

EUR 1.000	Koncernen		
	31/3 2023	31/3 2022	31/12 2022
Egenkapital	61.315	64.524	61.210
Aktivsum	105.607	115.927	106.955
Soliditet	58,1%	55,7%	57,2%

## Note 14 - Kontraktlige forpligtelser

Koncernen har indgået administrationsaftale med Kartago 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 på EUR 96,0 mio. er stillet til sikkerhed for banklån på EUR 36,6 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 forening 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 personers 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