



GERMAN HIGH STREET PROPERTIES A/S

CVR-Nr.: 30 69 16 44

1.- 3. kvartal 2019

Selskabsoplysninger

Unternehmensinformationen

Selskabet *Gesellschaft*

German High Street Properties A/S
Mosehøjvej 17
2920 Charlottenlund

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

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

Hjemstedskommune: Gentofte
Geschäftssitz:

Direktion *Direktion*

Michael Hansen

Bestyrelse *Aufsichtsrat*

Hans Thygesen,
Formand
Vorsitzender

Peter Marner Åge Jacobsen
Næstformand
Stellvertretender Vorsitzender

Walther Thygesen

Jutta Steinert

Revision *Wirtschaftsprüfer*

PricewaterhouseCoopers
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Indholdsfortegnelse

Inhaltsverzeichnis

	Side <i>Seite</i>
Hovedpunkter <i>Hauptpunkte</i>	3
Hoved- og nøgletal <i>Übersicht Kennzahlen</i>	4 - 5
Delårsberetning for perioden 1. januar – 30. september 2019 <i>Halbjahresbericht vom 1. Januar – 30. September 2019</i>	6 - 14
Ledelsens påtegning <i>Geschäftsleitungsbericht</i>	15
Resultatopgørelse <i>Gewinn- und Verlustrechnung</i>	16
Totalindkomstopgørelse <i>Gesamtergebnisrechnung</i>	17
Balance <i>Bilanz</i>	18 - 19
Egenkapitalopgørelse <i>Eigenkapitalveränderungsrechnung</i>	20
Pengestrømsopgørelse <i>Kapitalflussrechnung</i>	21
Noter <i>Notenübersicht</i>	23 - 27

Hovedpunkter

Hauptpunkte

- Den 31. december 2018 overtog GHSP-koncernen en svensk ejendom. Det fremgår af note 2, hvordan den svenske ejendom påvirker koncernens resultat.
- Resultat før værdiregulering og skat for perioden 1. januar til 30. september 2019 udgjorde T.EUR 2.165. Resultatet anses for tilfredsstillende.
- Fortsat stærk soliditet, 54,2%, og tilfredsstillende likvide beholdninger på T.EUR 3.736.

Selskabet opjusterer sin forventninger til et resultat før værdiregulering og skat i intervallet EUR 2,6 – 3,0 mio. mod tidligere EUR 2,2 – 2,8 mio. Selskabet har indgået et forlig med en tidligere lejer, hvilket har givet en positiv resultateffekt på T. EUR 250.
- Fokus på fastholdelse af lejere og lejeomsætning samt på vedligeholdelses- og udviklingsprojekter, der kan understøtte udlejningsindsatsen og nedbringe tomgangen i ejendommene
- Denne rapport er oversat til tysk. I tilfælde af fortolkningstvivl er den danske tekst gældende.
- Am 31.12.2018 übernahm der GHSP-Konzern eine schwedische Immobilie. Der Note 2 ist zu entnehmen, wie die schwedische Immobilie das Konzernergebnis beeinflusst.
- Das Ergebnis vor Wertberichtigung und Steuer betrug für den Zeitraum 01.01.2019 – 30.09.2019 TEUR 2.165. Das Ergebnis wird als zufriedenstellend betrachtet.
- Die Solidität ist fortgesetzt stark, 54,2 %, zufriedenstellender Kassenbestand in Höhe von TEUR 3.736.

Das Unternehmen ändert seine Erwartungen an das Ergebnis vor Wertberichtigung und Steuer zwischen EUR 2,6 – 3,0 Mio. gegenüber früheren Ergebniserwartungen von 2,2 – 2,8 Mio. Das Unternehmen hat mit einem ehemaligen Mieter einen Vergleich geschlossen, der zu einem positiven Ergebniseffekt in der Höhe von TEUR 250 geführt hat.
- Der Fokus liegt weiterhin darauf, die Bestandsmieter zu halten, sowie bei Sanierungs- und Entwicklungsprojekten, die den Leerstand verringern.
- Dieser Bericht wurde in die deutsche Sprache übersetzt. Im Zweifel und bei Auslegungsproblemen ist der dänische Text geltend.

Hoved- og nøgletal

Entwicklung der Kennzahlen (Konzern)

T.EUR	1.-3. kv 1.-3. Q 2019	1.-3. kv 1.-3. Q 2018	2018
Resultatopgørelse			
<i>Gewinn- und Verlustrechnung</i>			
Omsætning	4.291	3.845	5.134
<i>Umsatzerlöse</i>			
Resultat før værdireguleringer	2.848	2.381	3.077
<i>Ergebnis vor Wertberichtigung</i>			
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0	-550
<i>Wertberichtigung von Anlageimmobilien</i>			
Finansielle poster netto	-683	-588	-852
<i>Finanzielle Posten Netto</i>			
Resultat før skat	2.165	1.793	1.675
<i>Ergebnis vor Steuer</i>			
Periodens resultat	1.825	1.540	1.390
<i>Ergebnis</i>			
Balance			
<i>Bilanz</i>			
Investeringsejendomme	115.958	110.016	116.128
<i>Anlageimmobilien</i>			
Periodens investeringer til anskaffelsessum	0	16	0
<i>Investitionen zur Anschaffungssumme</i>			
Balancesum	120.249	114.742	118.643
<i>Bilanzsumme</i>			
Egenkapital	65.223	64.058	63.756
<i>Eigenkapital</i>			

T.EUR	1.-3. kv 1.-3. Q 2019	1.-3. kv 1.-3. Q 2018	2018
Pengestrømme			
<i>Kapitalflüsse</i>			
Pengestrømme fra drift	-2.179	1.710	2.644
<i>Kapitalflüsse aus laufender Geschäftstätigkeit</i>			
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	-16	-2.932
<i>Kapitalflüsse aus Investitionstätigkeit</i>			
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	3.888	-1.035	-1.380
<i>Kapitalflüsse aus Finanzierungstätigkeit</i>			
Pengestrømme i alt	1.136	659	1.668
<i>Kapitalflüsse gesamt</i>			
Nøgletal			
<i>Kennzahlen</i>			
Soliditet, %	54,2	55,8	53,7
<i>Solidität, %</i>			
Loan to value	41,0	39,7	37,5
<i>Loan to value</i>			
Afkast af ejendomsporteføljen primo* (%)	4,2	4,0	3,9
<i>Rendite aus Anlageimmobilien primo* (%)</i>			
Rentedækningsgrad	4,2	4,1	3,6
<i>Zinsdeckungsgrad</i>			
Indre værdi pr. aktie, EUR	21,4	20,9	20,9
<i>Innerer Wert je Aktie, EUR</i>			
Indtjening pr. aktie, EPS, EUR**	0,7	0,5	0,5
<i>Ertrag je Aktie, EPS, EUR**</i>			
Aktiekurs, EUR	16,9	17,4	16,4
<i>Aktienkurs, EUR</i>			

*Omregnet til helårsbasis

*Berechnet auf Jahresbasis

** Den indre værdi pr. aktie beregnes eksklusivt egne aktier /

** Den inneren Wert je Aktie berechnet man exclusive eigene Aktien.

Delårsberetning for perioden 1. januar – 30. september 2019

Bericht 01.01.2019 – 30.09.2019

German High Street Properties A/S udviklede sig tilfredsstillende i perioden 1. januar til 30. september 2019. Koncernens resultat før værdiregulering og skat for perioden 1. januar til 30. september blev T.EUR 2.165.

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 arbejder, eksempelvis investering i nyindretning, foretages, når det er nødvendigt for at tiltrække nye lejere eller fastholde en væsentlig lejer i en ejendom. Ledelsen vurderer løbende, om ejendommens drift og anvendelse kan optimeres ved at omdanne ledige kontorlejemål til enten butiklejemål, hvor kvadratmeterlejen normalt er væsentlig højere, eller til boliglejemål, hvor efterspørgslen normalt er højere og langsigtet mere stabil.

Det er selskabets mål at øge koncernens cash flow ved:

- at fokusere på den langsigtede værdiskabelse.
- at fastholde nuværende lejere.
- at lejemodne de ikke udlejede lokaler.

- løbende at optimere selskabets finansiering.
- at tilkøbe ejendomme, der skaber et attraktivt cash flow.
- løbende at optimere selskabets omkostninger.

German High Street Properties A/S entwickelte sich im Abrechnungszeitraum 01.01.2019 – 30.09.2019 zufriedenstellend.

Das Ergebnis des Konzerns vor Wertberichtigung und Steuer betrug im Abrechnungszeitraum vom 01.01.2019 – 30.09.2019 TEUR 2.165

Betriebsstrategie

German High Street Properties entwickelt und führt Instandhaltungsarbeiten durch, so dass der Betrieb des Immobilienportfolios optimiert werden kann.

Die Immobilien werden laufend instandgehalten, um den jetzigen guten Standard zu erhalten. Größere Arbeiten, zum Beispiel Investitionen in Renovierungen werden veranlasst, sofern es notwendig ist, um neue Mieter zu gewinnen oder wichtige Bestandsmieter zu halten.

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

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

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

Resultatforventninger for 2019

Selskabet opjusterer sine forventninger til et resultat før værdiregulering og skat til intervallet EUR 2,6 – 3,0 mio. mod tidligere intervallet EUR 2,2 – 2,8 mio.

Tilfredsstillende likviditet

Selskabet er finansieret med lån med udløb i 2027 og 2028, men ved eventuelle ekstraordinære vedligeholdelsesbehov, eller ved behov for investeringer i ejendommene, vil selskabet formodentligt finansiere sig med egne likvide reserver. Ledelsen vurderer, at størrelsen af selskabets likvide reserver, opgjort til T.EUR 3.736 pr. 30. september 2019, er tilfredsstillende.

Køb af egne aktier

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

Aktiekursen

German High Street Properties A/S er noteret på Nasdaq OMX København. Aktien blev udbudt til kurs 100 den 20. september 2007. Aktienkursen for German High Street Properties A/S var den 30. september 2019 DKK 127 (EUR 16,9).

Ergebniserwartungen für 2019

Das Unternehmen ändert seine Erwartungen an das Ergebnis vor Wertberichtigung und Steuer auf EUR 2,6 – 3,0 Mio. gegenüber früheren Ergebniserwartungen von 2,2 – 2,8 Mio.

Zufriedenstellende Liquidität

Das Unternehmen wird mit Krediten finanziert, die in den Jahren 2027 und 2028 auslaufen. Sollte jedoch ein außerordentlicher Wartungsbedarf bestehen oder eine Investition in die Immobilien erforderlich sein, wird sich das Unternehmen wahrscheinlich mit eigenen liquiden Mitteln finanzieren. Das Management schätzt die Höhe der Liquiditätsreserven des Unternehmens per 30.09.2019, mit 3.736 TEUR, als zufriedenstellend ein.

Kauf eigener Aktien

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

Aktienkurs

German High Street Properties A/S ist an der Nasdaq OMX Kopenhagen gelistet. Die Aktien wurden am 20. September 2007 zum Kurs 100 angeboten. Der Aktienkurs der German High Street Properties A/S lag am 30. September 2019 bei 127 DKK (16,9 EUR).

Resultatopgørelse 1. - 3. kvartal 2019

Erfolgsrechnung 1. – 3. Quartal 2019

Omsætning

Omsætningen i 1. – 3. kvartal 2019 udgjorde T.EUR 4.291 mod T.EUR 3.845 i 2018. Ved genforhandling af erhvervslejemål er lejeniveauet nedadgående i Tyskland, hvilket har medført en lavere omsætning i Tyskland. Årsagen til stigningen i forhold til 2018 er tilgangen af den svenske ejendom samt at der er indtægtsført T.EUR 150 i 3. kvartal som følge af forlig med en tidligere lejer.

Resultat før værdireguleringer

Bruttoresultatet i 1.- 3. kvartal 2019 udgjorde T.EUR 3.673 efter driftsomkostninger på T.EUR 618 mod et bruttoresultat på T.EUR 3.293 efter driftsomkostninger på T.EUR 552 i 1.- 3. kvartal 2018. Resultat før værdireguleringer og finansielle poster udgjorde i 1. - 3. kvartal 2019 T.EUR 2.848 mod T.EUR 2.381 i 1. – 3. kvartal 2018. Resultatet er forbedret som følge af førnævnte T.EUR 150 samt at der er tilbageført hensatte omkostninger T.EUR 100 til den aflyste retssag mod lejer. Dermed har forliget en positiv engangseffekt på T.EUR 250 i 3. kvartal.

Resultat før finansielle poster

Resultatet før finansielle poster i 1. - 3. kvartal 2019 udgjorde T.EUR 2.848 efter en værdiregulering på ejendomsporteføljen på T.EUR 0. Resultatet før finansielle poster i 1. - 3. kvartal 2018 udgjorde T.EUR 2.381 efter en værdiregulering på ejendomsporteføljen på T.EUR 0.

Umsatz

Die Umsatzerlöse im 1. – 3. Quartal 2019 betrug 4.291 TEUR gegenüber 3.845 TEUR im Jahr 2018. Bei der Neuverhandlung von gewerblichen Mietverträgen ist das Mietniveau in Deutschland gesunken, was zu geringeren Umsatzerlösen in Deutschland geführt hat. Der Grund für den Anstieg gegenüber 2018 ist der Zugang der schwedischen Immobilie und die Einnahmen TEUR 150 im 3. Quartal durch einen Vergleich mit einem ehemaligen Mieter.

Ergebnis vor Wertberichtigungen

Das Bruttoergebnis im 1. – 3. Quartal 2019 betrug 3.673 TEUR nach betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 618 TEUR, gegenüber einem Bruttoergebnis im 1. – 3. Quartal 2018 in Höhe von 3.293 TEUR nach betrieblichen Aufwendungen von 552 TEUR. Das Ergebnis vor Wertberichtigungen und Finanzposten betrug im 1. – 3. Quartal 2019 TEUR 2.848 gegenüber TEUR 2.381 im 1. – 3. Quartal 2018. Das Ergebnis wurde durch die vorher genannten TEUR 150 sowie die Rückgabe der aufgelaufenen Kosten TEUR 100 in den abgesagten Verfahren gegen einen ehemaligen Mieter verbessert. Somit hat der Vergleich einen positiven Einmaleffekt von TEUR 250 im 3. Quartal.

Ergebnis vor Finanzposten

Das Ergebnis vor Finanzposten im 1. – 3. Quartal 2019 betrug 2.848 TEUR nach einer Wertberichtigung des Immobilienportfolios in Höhe von 0 TEUR. Das Ergebnis vor Finanzposten im 1. – 3. Quartal 2018 betrug 2.381 TEUR nach einer Wertberichtigung des Immobilienportfolios in Höhe von TEUR 0.

Resultat før skat

Resultatet før skat i 1. – 3. kvartal 2019 udgjorde efter finansielle poster på netto T.EUR -683 et overskud på T.EUR 2.165. Resultatet før skat i 1.-3. kvartal 2018 udgjorde efter finansielle poster på netto T.EUR -588 et overskud på T.EUR 1.793.

Resultat efter skat

Resultat efter skat i 1. – 3. kvartal 2019 er et overskud på T.EUR 1.825 mod et resultat på T.EUR 1.540 i 1.-3. kvartal 2018. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende, de øjeblikkelige konjunkturer og markedsforhold i Tyskland og Sverige taget i betragtning.

Ergebnis vor Steuern

Das Ergebnis vor Steuern ergab im 1. – 3. Quartal 2019, nach Nettofinanzposten in Höhe von -683 TEUR, einen Überschuss in Höhe von 2.165 TEUR. Das Ergebnis vor Steuern ergab im 1. – 3. Quartal 2018, nach Nettofinanzposten in Höhe von -588 TEUR, einen Überschuss in Höhe von 1.793 TEUR.

Ergebnis nach Steuern

Das Ergebnis nach Steuern im 1. – 3. Quartal 2019 ergab einen Überschuss in Höhe von 1.825 TEUR gegenüber dem Ergebnis im 1. -3. Quartal 2018 in Höhe von 1.540 TEUR. Die Geschäftsleitung erachtet das Ergebnis unter Berücksichtigung der aktuellen wirtschaftlichen Bedingungen und der Marktbedingungen in Deutschland und Schweden als zufriedenstellend.

Balance

Den bogførte værdi af koncernens investerings-
ejendomme udgjorde T.EUR 115.958 pr. 30.
september 2019 mod T.EUR 116.128 pr. 31.
december 2018. Det er ledelsens vurdering, at
den bogførte værdi af investeringsejendommene
er i overensstemmelse med dagsværdien. Der er
ikke foretaget en ekstern vurdering af
dagsværdien pr. 30. september 2019.

Ledelsens vurdering af nødvendigheden af
regulering af dagsværdien for
investeringsejendommene i Tyskland er foretaget
på baggrund af de af Ralph Hagedorn GmbH &
Co KG's oplyste lejefaktorer i forbindelse med den
årlige desktop vurdering ved aflæggelsen af
seneste årsrapport. Dertil har ledelsen set på
lejeniveauet ved Ralph Hagedorn GmbH & Co
KG's vurdering og sammenholdt dette med de
realiserede og forventede lejeindtægter for året.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke er grundlag
for at ændre værdiansættelsen af den svenske
ejendom i forhold til værdien pr. 31.12.2018. På
baggrund af disse, og henvendelser på enkelte
ejendomme, er det ledelsens vurdering, at
dagsværdien ikke er væsentligt ændret i forhold til
seneste årsrapport, hvorfor der ikke foretages en
regulering pr. 30. september 2019.

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

Bilanz

*Der Buchwert der Anlageimmobilien des
Konzerns betrug 115.958 TEUR per 30.09.2019
gegenüber 116.128 TEUR per 31.12.2018. Die
Geschäftsleitung ist der Ansicht, dass der
Buchwert der Anlageimmobilien mit dem
Tageswert übereinstimmt. Es wurde keine externe
Bewertung des Tageswertes per 30.09.2019
vorgenommen.*

*Die Einschätzung des Managements zur
Notwendigkeit einer Anpassung des Tageswertes
der Anlageimmobilien in Deutschland erfolgte auf
Grundlage, der von der Ralph Hagedorn GmbH &
Co KG im Zusammenhang mit der jährlichen
Desktop-Bewertung, bei Vorlage des letzten
Geschäftsberichts, angegebenen Mietfaktoren.
Darüber hinaus untersuchte das Management das
Mietniveau in der Bewertung der Ralph Hagedorn
GmbH & Co KG und verglich diese mit den
realisierten und erwarteten Mieteinnahmen des
Jahres.*

*Nach Ansicht der Geschäftsleitung gibt es keine
Grundlage für eine Änderung der Bewertung der
schwedischen Immobilie in Bezug auf den Wert
per 31.12.2018. Auf dieser Grundlage und
aufgrund von Rückfragen zu einzelnen Immobilien
ist die Geschäftsleitung der Auffassung, dass sich
die Tageswerte der Anlageimmobilien gegenüber
dem letzten Geschäftsbericht nicht wesentlich
geändert haben und daher keine Anpassungen
per 30.09.2019 vorgenommen werden.*

*Die Geschäftsleitung überprüft fortlaufend, ob die
Marktbedingungen oder andere Faktoren eine
Regulierung der Anlageimmobilien rechtfertigen
oder erfordern, damit diese stets zum Tageswert
bewertet werden.*

De samlede aktiver udgjorde pr. 30. september 2019 i alt T.EUR 120.249 mod T.EUR 118.643 ved årets begyndelse.

Egenkapitalen udgjorde pr. 30. september 2019 T.EUR 65.223 svarende til en soliditet på 54,2%. Ved regnskabsårets start udgjorde egenkapitalen T.EUR 63.756. Egenkapitalen er i perioden blevet forøget med periodens totalindkomst på T.EUR 1.467 og reduceret med køb af egne aktier på T.EUR 0.

Pengestrømme

Periodens pengestrømme fra driftsaktivitet udgjorde T.EUR -2.179. Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgjorde T.EUR 0, mens pengestrømme fra finansieringsaktivitet T.EUR 3.888 primært vedrører ordinære afdrag på finansielle gældsforpligtelser samt etablering af lånefacilitet i forbindelse med køb af svensk ejendom.

Die Summe der Aktiva betrug per 30.09.2019, insgesamt 120.249 TEUR gegenüber 118.643 TEUR zu Jahresbeginn.

Das Eigenkapital betrug per 30.09.2019 TEUR 65.223. Dies entspricht einer Soliditätsquote von 54,2%. Das Eigenkapital betrug zu Beginn des Geschäftsjahres TEUR 63.756. Das Eigenkapital wurde im Berichtszeitraum um den Gesamtertrag in Höhe von 1.467 TEUR erhöht und um den Erwerb eigener Aktien von 0 TEUR gemindert.

Kapitalflüsse

Die Kapitalflüsse aus laufender Geschäftstätigkeit betragen im Berichtszeitraum -2.179 TEUR. Die Kapitalflüsse aus Investitionstätigkeit betragen 0 TEUR, während die Kapitalflüsse aus Finanzstätigkeit in Höhe von 3.888 TEUR im Wesentlichen aus der ordentlichen Tilgung von finanziellen Darlehensverbindlichkeiten und der Einrichtung eines Kredites im Zusammenhang mit dem Kauf einer schwedischen Anlageimmobilie resultiert.

Efterfølgende begivenheder

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

Regnskabspraksis

Delårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber" som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Delårsrapporten omfatter koncernregnskab, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og udvalgte noter. Delårsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som årsrapport 2018. I forbindelse med regnskabsaflæggelsen foretager ledelsen en række skøn og vurderinger vedrørende fremtidige forhold, der indeholder en stillingtagen til målingen af regnskabsmæssige aktiver og forpligtelser. For en nærmere beskrivelse af de væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger, skal henvises til årsrapport 2018, note 3, hvor blandt andet måling af investeringsejendomme til dagsværdi er omtalt.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die einen wesentlichen Einfluss auf die Beurteilung des Zwischenberichts haben.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Zwischenbericht wurde gemäß IAS 34 „Darstellung des Zwischenabschlusses“, wie von der EU genehmigt, und gemäß zusätzlichen dänischen Abgabepflichten für Zwischenberichte für börsennotierte Unternehmen, vorgelegt. Der Zwischenbericht enthält den Konzernabschluss, die Eigenkapital- und Kapitalflussrechnung sowie ausgewählte Anhangangaben. Der Zwischenbericht wurde nach den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie der Geschäftsbericht 2018 erstellt. Im Zusammenhang mit der Halbjahresabschlussberichterstattung nimmt die Geschäftsleitung eine Reihe von Schätzungen und Ermessensentscheidungen in Bezug auf zukünftige Sachverhalte vor, darunter auch eine Stellungnahme zur Bewertung von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten. Für eine detailliertere Beschreibung der wesentlichen Schätzungen und Ermessensentscheidungen wird auf den Geschäftsbericht 2018, Note 3, verwiesen, in dem unter anderem die Bewertung der Anlageimmobilien zum Tageswert erörtert wird.

Finansiell kalender for regnskabsåret 2019

Finanzkalender für das Geschäftsjahr 2019

15. marts 2019	Seneste rettidige indlevering af forslag til afstemning på selskabets ordinære generalforsamling <i>Späteste rechtzeitige Einreichung von Wahlvorschlägen auf der Hauptversammlung der Gesellschaft</i>
29. marts 2019	Årsrapport 2018 Jahresabschluss 2018
29. marts 2019	Forventet dato for indkaldelse til ordinær generalforsamling <i>Voraussichtlicher Termin für die Einberufung der Hauptversammlung</i>
30. april 2019	Afholdelse af ordinær generalforsamling <i>Ordentliche Hauptversammlung</i>
29. maj 2019	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 31. marts 2019 <i>Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2019</i>
30. august 2019	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. juni 2019 <i>Halbjahresabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2019</i>
29. november 2019	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. september 2019 <i>Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2019</i>

Udsendte fondsbørsmeddelelser

Herausgegebene Börsenmitteilungen

7. marts 2019	Opjustering af resultat før værdiregulering og skat, samt ændring af værdiansættelse af ejendomme <i>Anpassung des Gewinns vor Wertberichtigung und Besteuerung sowie Änderung der Bewertung von Immobilien</i>
29. marts 2019	Årsrapport 2018 <i>Jahresabschluss 2018</i>
29. marts 2019	Indkaldelse til ordinær generalforsamling <i>Einladung zur Hauptversammlung</i>
30. april 2019	Referat fra generalforsamling <i>Protokoll der Hauptversammlung</i>
29. maj 2019	Regnskab 1. kvartal 2019 <i>Zwischenabschluss Q1 2019</i>
10. juli 2019	Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling <i>Einladung zur außerordentlichen Hauptversammlung</i>
2. august 2019	Ekstraordinær generalforsamling <i>Protokoll der außerordentlichen Hauptversammlung</i>
30. august 2019	Halvårsrapport 2019 <i>Halbjahresabschluss</i>

Ledelsens påtegning

Geschäftsleitungserklärung

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 30. september i 2019 for German High Street Properties A/S.

Delårsrapporten, som ikke er revideret eller gennemgået af koncernens revisor, aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber", som godkendt af EU, og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Delårsrapporten giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af koncernens aktiver, forpligtelser og finansielle stilling pr. 30. september 2019, samt af resultat og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. september 2019.

Vi anser ledelsesberetningen for at give et retvisende billede af udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, resultatet af koncernens aktiviteter og af koncernens finansielle stilling som helhed samt en retvisende beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen står overfor.

Der Aufsichtsrat und die Geschäftsleitung haben heute den Zwischenbericht für die Zeit vom 1. Januar bis 30. September 2019 für German High Street Properties A / S geprüft und genehmigt.

Der Zwischenbericht, der vom Abschlussprüfer des Konzerns nicht geprüft wurde, wird gemäß IAS 34 „Darstellung des Zwischenabschlusses“, wie er von EU genehmigt, und gemäß zusätzlichen dänischen Abgabepflichten für Zwischenberichte für börsennotierte Unternehmen vorgelegt.

Wir halten die Rechnungslegungsmethoden für angemessen und die im Zusammenhang mit dem Zwischenabschluss getätigten Schätzungen für angemessen.

Nach unserer Beurteilung vermittelt der Zwischenbericht daher ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns per 30. September 2019 sowie der Ergebnisse und Kapitalflüsse für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2019.

Wir sind der Auffassung, dass der Vorstandsbericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Entwicklung der Aktivitäten und der Finanzlage des Konzerns, des Ergebnisses der Aktivitäten des Konzerns und der Finanzlage des Konzerns insgesamt, sowie eine zutreffende Beschreibung der wichtigsten Risiken und Unsicherheiten des Konzerns vermittelt.

Charlottenlund, den 29. november 2019

Direktion:

Michael Hansen
Direktor

Bestyrelse / Aufsichtssrat:

Hans Thygesen
Formand
Vorsitzender

Peter Marner Åge Jacobsen
Næstformand
Stellvert. Vorsitzender

Walther Thygesen

Jutta Steinert

Resultatopgørelse

Gewinn- und Verlustrechnung

T.EUR	Note	1.-3. kv 1.-3. Q 2019	1.-3. kv 1.-3. Q 2018	2018
Omsætning		4.291	3.845	5.134
<i>Umsatzerlöse</i>				
Ejendommenes driftsomkostninger		-618	-552	-868
<i>Betriebskosten der Anlageimmobilien</i>				
Bruttoresultat		3.673	3.293	4.266
<i>Bruttoergebnis</i>				
Personaleomkostninger		-307	-264	-323
<i>Personalaufwand</i>				
Administrationsomkostninger		-518	-648	-866
<i>Verwaltungskosten</i>				
Resultat før værdireguleringer		2.848	2.381	3.077
<i>Ergebnis vor Wertberichtigung und finanziellen Posten</i>				
Værdiregulering af investeringsejendomme		0	0	-550
<i>Wertberichtigung von Anlageimmobilien</i>				
Resultat før finansielle poster		2.848	2.381	2.527
<i>Ergebnis vor finanziellen Posten</i>				
Finansielle indtægter		0	0	0
<i>Finanzielle Erträge</i>				
Finansielle omkostninger		-683	-588	-852
<i>Finanzielle Kosten</i>				
Resultat før skat		2.165	1.793	1.675
<i>Ergebnis vor Steuer</i>				
Skat af periodens resultat		-340	-253	-285
<i>Steuer</i>				
Periodens resultat		1.825	1.540	1.390
<i>Ergebnis</i>				
Aktionærerne i German High Street Properties A/S		1.817	1.530	1.377
<i>Aktionäre der German High Street Properties A/S</i>				
Minoritetsinteresser		8	10	13
<i>Minderheitsgesellschaften</i>				
Periodens resultat		1.825	1.540	1.390
<i>Ergebnis des Abrechnungszeitraums</i>				
Indtjening pr. aktie, EPS i EUR (svarer til udvandet indtjening pr. aktie)	1	0,60	0,50	0,45
<i>Gewinn je Aktie, EPS in EUR (entspricht dem verwässerten Ergebnis je Aktie)</i>				

Totalindkomstopgørelse Gesamtergebnisrechnung

T.EUR	1.-3. kv 1.-3. Q 2019	1.-3. kv 1.-3. Q 2018	2018
Periodens resultat <i>Ergebnis des Rechnungszeitraumes</i>	1.825	1.540	1.390
Anden totalindkomst <i>Sonstiges Ergebnis</i>			
Valutakursregulering omregning til præsentationsvaluta <i>Valutaregulierung bei Umstellung in Darstellungsvaluta</i>	1	0	0
Amortisering af rentesikringsaftaler <i>Amortisierung von Zinssicherungsvereinbarungen</i>	-426	0	-180
Skat af anden totalindkomst <i>Steuer aus sonstigem Ergebnis</i>	67	0	28
Anden totalindkomst for perioden efter skat <i>Sonstiges Ergebnis nach Steuer</i>	-358	0	-152
Totalindkomst for perioden <i>Gesamtertrag des Abrechnungszeitraumes</i>	1.467	1.540	1.238
Aktionærerne i German High Street Properties A/S <i>Aktionäre der German Highstreet Properties A/S</i>	1.459	1.530	1.225
Minoritetsinteressenter <i>Minderheitsgesellschaften</i>	8	10	13
Totalindkomst for perioden	1.467	1.540	1.238

Balance *Bilanz*

Aktiver i T.EUR <i>Aktiva in TEUR</i>	Note	1.-3. kvrt 1.-3. Q 2019	1.-3. kvrt 1.-3. Q 2018	2018
Investeringsejendomme <i>Anlagenimmobilien</i>	3	115.958	110.016	116.128
Koncerngoodwill <i>Konzern-Goodwill</i>		0	0	0
Langfristede aktiver i alt <i>Summe der langfristigen Aktiva</i>		115.958	110.016	116.128
Tilgodehavender fra udlejning <i>Forderungen aus Vermietung</i>		46	39	39
Selskabsskat <i>Körperschaftssteuer</i>		0	0	89
Andre tilgodehavender <i>Übrige Forderungen</i>		509	322	344
Likvide beholdninger <i>Kassenbestand</i>		3.736	4.365	2.043
Kortfristede aktiver i alt <i>Summe der kursfristigen Aktiva</i>		4.291	4.726	2.515
Aktiver i alt <i>Summe der Aktiva</i>		120.249	114.742	118.643

Passiver i T.EUR <i>Passiva in TEUR</i>	Note	1.-3. kv 1.-3. Q 2019	1.-3. kv 1.-3. Q 2018	2018
Aktiekapital <i>Aktienkapital</i>		4.216	4.216	4.216
Reserve for rentesikring <i>Reserve vor Zinssicherung</i>		-497	14	-138
Overkursfond <i>Aktienaufpreis über Pari</i>		42.317	42.317	42.317
Overført resultat <i>Gewinnrücklage</i>		19.024	17.359	17.206
Aktionærene i German High Street Properties A/S <i>Aktionäre der German High Street Properties A/S</i>		65.060	63.906	63.601
Minoritetsinteresser <i>Minderheitsgesellschaften</i>		163	152	155
Egenkapital i alt <i>Summe Eigenkapital</i>		65.223	64.058	63.756
Langfristede finansielle gældsforpligtelser <i>Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten</i>		45.919	42.260	42.130
Udskudt skatteforpligtelse <i>Latente Steuerverbindlichkeiten</i>		5.966	5.770	5.765
Modtagne deposita <i>Erhaltene Kautionen</i>		0	0	0
Langfristede forpligtelser <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>		51.885	48.030	47.895
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser <i>Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten</i>		1.629	1.380	1.380
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Leverandører af varer og tjenesteydelser</i>		610	398	978
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</i>		0	0	3.499
Anden gæld <i>Übrige finanzielle Verbindlichkeiten</i>		902	876	1.135
Kortfristede forpligtelser <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		3.141	2.654	6.992
Passiver i alt <i>Summe der Passiva</i>		120.249	114.742	118.643

Egenkapitalopgørelse

Eigenkapitalveränderungsrechnung

Koncern <i>Konzern</i>	Aktie- kapital	Reserve for rente- sikring	Overkurs- fond	Overført resultat	Aktio- nærerne i German High Street Properties A/S	Minoriets- interesser	Egen- kapital i alt
<i>T.EUR</i>	<i>Aktien- kapital</i>	<i>Rücklage Zinssiche- rung</i>	<i>Überkurs- rücklage</i>	<i>Übertrag Ergebnis</i>	<i>Aktionäre der German High Street Properties A/S</i>	<i>Minder- heitenge- sell- schaften</i>	<i>Eigen- kapital gesamt</i>
Egenkapital primo 2018 <i>Eigenkapital Anfang 2018</i>	4.216	14	42.317	15.829	62.376	142	62.518
Totalindkomst for perioden <i>Gesamtertrag des Rechnungszeitraumes</i>	0	-152	0	1.377	1.225	13	1.238
Egenkapital ultimo 2018 <i>Eigenkapital Ende 2018</i>	4.216	-138	42.317	17.206	63.601	155	63.756
Kvartals resultat <i>Quartalsergebnis</i>	0	0	0	1.816	1.816	8	1.824
Anden totalindkomst <i>Übriger Gesamtertrag</i>	0	-359	0	2	-357	0	-357
Egenkapital ultimo september 2019 <i>Eigenkapital Ende september 2019</i>	4.216	-497	42.317	19.024	65.060	163	65.223

Pengestrømopgørelse *Entwicklung des Kapitalflusses*

T.EUR	1.-3. kv 1.-3. Q 2019	1.-3. kv 1.-3. Q 2018	2018
Periodens resultat <i>Ergebnis des Abrechnungszeitraumes</i>	1.825	1.540	1.390
Værdiregulering af investeringsejendomme <i>Wertberichtigung Anlageimmobilien</i>	0	0	550
Finansielle indtægter <i>Finanzielle Erträge</i>	0	0	0
Finansielle omkostninger <i>Finanzielle Aufwendungen</i>	683	588	852
Skat af periodens resultat <i>Steuer aus Ergebnis des Abrechnungszeitraumes</i>	340	253	285
Pengestrømme fra drift før ændring i driftskapital <i>Kapitalflüsse aus Geschäftstätigkeit vor Änderung des Betriebskapitals</i>	2.848	2.381	3.077
Ændring i kortfristede tilgodehavender <i>Änderung kurzfristiger Forderungen</i>	-172	-66	-162
Ændring i kortfristede forpligtelser <i>Änderung kurzfristiger Verbindlichkeiten</i>	-4.100	-17	566
Pengestrømme fra drift før finansielle poster <i>Kapitalflüsse aus Geschäftstätigkeit vor finanziellen Posten</i>	-1.424	2.298	3.481
Renteindbetalinger <i>Erhaltene Zinsen</i>	0	0	0
Renteudbetalinger <i>Gezahlte Zinsen</i>	-683	-588	-822
Betalt selskabsskat <i>Gezahlte Körperschaftssteuer</i>	-72	0	-15
Pengestrømme fra driftsaktivitet <i>Kapitalflüsse aus Geschäftstätigkeit</i>	-2.179	1.710	2.644
Tilgange / afgang ejendomme <i>Zugang / Abgang Anlageimmobilien</i>	0	-16	-2.932
Pengestrømme fra investeringsaktivitet <i>Kapitalflüsse aus Investitionstätigkeiten</i>	0	-16	-2.932

T.EUR	1.-3. kv 1.-3. Q 2019	1.-3. kv 1.-3. Q 2018	2018
Modtagne deposita <i>Erhaltene Kautionen</i>	0	0	0
Indfrielse af lån <i>Rückzahlung von Darlehen</i>	-1.087	-1.035	-1.380
Optagelse af lån <i>Darlehensaufnahme</i>	4.975	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet <i>Kapitalflüsse aus Finanztätigkeit</i>	3.888	-1.035	-1.380
Periodens frie pengestrømme <i>Freie Kapitalflüsse des Abrechnungszeitraumes</i>	1.709	659	1.668
Likvide beholdninger til fri disposition primo <i>Kassenbestand primo</i>	2.043	3.706	3.706
Valutakursregulering <i>Valutakursregulierung</i>	-16	0	5
Likvide beholdninger til fri disposition ultimo <i>Kassenbestand ultimo</i>	3.736	4.365	2.043

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernregnskabet's øvrige bestanddele.
Der Kapitalfluss kann nicht direkt aus den übrigen Bestandteilen des Konzernabschlusses hergeleitet werden

Likvide beholdninger til fri disposition <i>Kassenbestand</i>	2.478	4.365	2.043
Likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere m.v. <i>Kassenbestand als Sicherheit für Darlehensgeber u.ä.</i>	0	0	0
Likvide beholdninger i alt <i>Summe Kassenbestand</i>	2.478	4.365	2.043

Noter

Notenübersicht

Note 1 - Indtjening pr. Aktie

Note 1 - Ertrag je Aktie

	1.-3. kv 1.-3. Q 2019	1.-3. kv 1.-3. Q 2018	2018
Resultat, der tilfalder aktionærene i German High Street Properties A/S, T.EUR	1.817	1.530	1.377
<i>Ergebnis, welches den Aktionären der German High Street Properties A/S zufällt, TEUR</i>			
Gennemsnitligt antal ordinære aktier i tusinder <i>Durchschnittliche Anzahl normaler Aktien i Tausenden.</i>	3.045	3.045	3.045
Resultat pr. aktie, EUR	0,60	0,50	0,45
<i>Ergebnis je Aktie, EUR</i>			

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

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

Note 2 - Segment oplysninger**Note 2 - Segmentinformationen**

Tyske ejendomme og den tilkøbte svenske ejendom for 1.-3. kvartal 2019

Deutsche Anlageimmobilien und die neu erworbene schwedische Immobilie für das 1.- 3. Quartal 2019

T.EUR	Tyske ejendomme <i>Deutsche Immobilien</i>	Svensk ejendom <i>Schwedische Immobilien</i>	I alt
Omsætning <i>Umsatzerlöse</i>	3.797	494	4.291
Ejendommenes driftsomkostninger <i>Betriebskosten der Anlageimmobilien</i>	-577	-41	-618
Bruttoresultat <i>Bruttoergebnis</i>	3.220	453	3.673
Personaleomkostninger <i>Personalaufwand</i>	-307	0	-307
Administrationsomkostninger <i>Verwaltungskosten</i>	-489	-29	-518
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster <i>Ergebnis vor Wertberichtigung und finanziellen Posten</i>	2.424	424	2.848
Værdiregulering af investeringsejendomme <i>Wertberichtigung Anlageimmobilien</i>	0	0	0
Resultat før finansielle poster <i>Ergebnis vor finanziellen Posten</i>	2.424	424	2.848
Finansielle omkostninger <i>Finanzielle Kosten</i>	-595	-88	-683
Resultat før skat <i>Ergebnis vor Steuer</i>	1.829	336	2.165

Note 3 - Investeringsjendomme**Note 3 Anlægsimmobilien**

T.EUR	1.-3. kv 1.-3. Q 2019	1.-3. kv 1.-3. Q 2018	2018
Investeringsjendomme ved periodens begyndelse <i>Anlægsimmobilien zum Beginn des Rechnungszeitraumes</i>	116.128	110.000	110.000
Valutakursregulering <i>Valutakursregulierung</i>	-170	0	0
Tilgange i perioden <i>Zugang während des Rechnungszeitraumes</i>	0	16	6.678
Afgange i perioden <i>Abgang während des Rechnungszeitraumes</i>	0	0	0
Periodens værdiregulering <i>Rechnungsperiodens Wertberichtigung</i>	0	0	-550
Investeringsjendomme ved periodens slutning <i>Anlægsimmobilien zum Ende des Rechnungszeitraumes</i>	115.958	110.016	116.128

Note 4 – Nærstående Parter

Note 4 – Nahestehende Personen/Unternehmen

German High Street Properties A/S har efter beslutningen på generalforsamlingen den 30. april 2015 nedsat aktiekapitalen til nominelt DKK 31.453.830, fordelt på 3.145.383 aktier. Aktierne er fordelt på 199 aktionærer.

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

Koncernens nærtstående parter omfatter endvidere moderselskabets bestyrelse og direktion samt disse personers nære familie.

Nærtstående parter omfatter endvidere selskaber, hvori førnævnte personkreds har kontrol eller væsentlig indflydelse.

Ud over ovennævnte aktiebesiddelser kontrolleret af Alexander og Kristoffer Thygesen besidder bestyrelse, direktion, samt selskaber, hvor denne personkreds har bestemmende indflydelse, i alt 1.675 stk. aktier.

Transaktioner med selskaber kontrolleret af Alexander og Kristoffer Thygesen, har alene omfattet selskabsadministrationshonorar samt mindre honorering for it-assistance.

Aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 30. April 2015 hat die German High Street Properties A / S das Grundkapital auf nominal 31.453.830 DKK herabgesetzt, verteilt auf 3.145.383 Aktien. Die Aktien sind auf 199 Aktionäre verteilt.

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

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

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

Zusätzlich zu den oben genannten Beteiligungen, die von Alexander und Kristoffer Thygesen kontrolliert werden, halten der Vorstand, die Geschäftsleitung und Unternehmen, an denen dieser Personenkreis einen beherrschenden Einfluss ausübt, insgesamt 1.675 Aktien. Transaktionen mit Unternehmen, die von Alexander und Kristoffer Thygesen kontrolliert werden, sind ausschließlich mit dem Verwaltungshonorar, sowie kleineren Honoraren für IT-Unterstützung abgegolten.

Note 5 - Ejerforhold

Note 5 - Eigentumsverhältnisse

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

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

	Hjemstedskommune <i>Gesellschaftssitz</i>	Aktiekapital <i>Aktienkapital</i>
Kartago Property ApS	Gentofte	>35%
Kartago Aps	Gentofte	>10%
Sparekassen Vendsyssel	Hjørring	>10%
Olav W. Hansen A/S mfl.	Horsens	>10%
Otk Holding	Gentofte	>5%