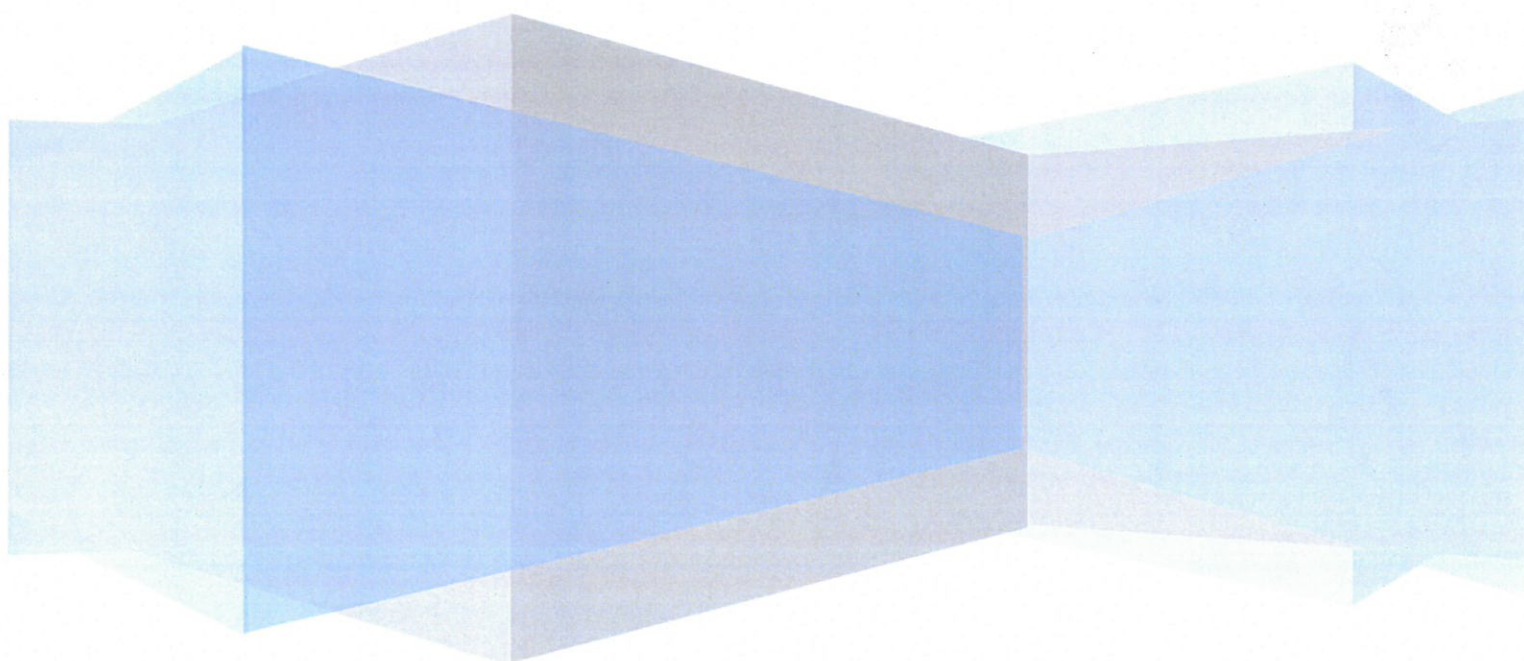


German High Street Properties A/S
Mosehøjvej 17
2920 Charlottenlund

German High Street Properties

Årsrapport 2019

CVR-nr.: 30 69 16 44



Dirigent: Michael Hansen
Ordinær generalforsamling i Charlottenlund 30. april 2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Michael Hansen". The signature is fluid and cursive, written over the printed name and date.

Selskabsoplysninger

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



Ejendommen i Kassel

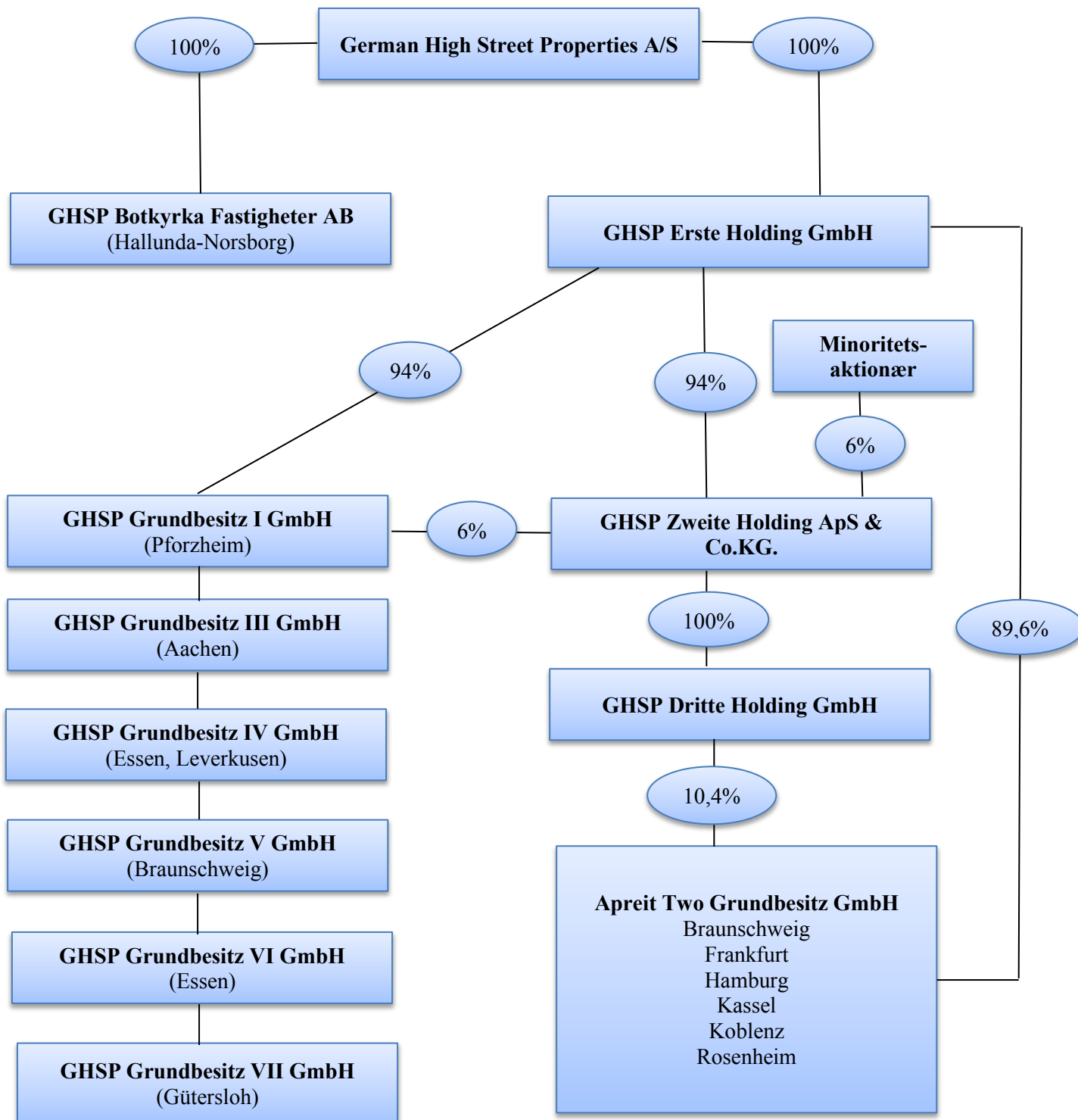
Indholdsfortegnelse

Koncernstruktur	3
Selskabspræsentation	4
Strategi	4
Ledelsesberetning	6
Hoved- og nøgletaloversigt	21
Regnskabsberetning	22
Ledelsespåtegning	24
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	26
Resultatopgørelse	30
Totalindkomstopgørelse	30
Balance	31
Egenkapitalopgørelse	32
Pengestrømsopgørelse	33
Noteoversigt	34

German High Street Properties

Koncernstruktur

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



Selskabspræsentation

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

Strategi

Driftsstrategi

German High Street Properties A/S udvikler og vedligeholder ejendomsporteføljen, så ejendommenes drift kan optimeres. Ejendommene vedligeholdes løbende for at opretholde ejendommenes nuværende gode standard. Større øvrige arbejder, eksempelvis investering i nyindretning, foretages, når det er nødvendigt for at tiltrække nye lejere eller fastholde en væsentlig lejer i en ejendom.

Ledelsen vurderer løbende, om ejendommenes drift og anvendelse kan optimeres ved at omdanne ledige kontorlejemål til enten butiklejemål, hvor kvadratmeterlejen normalt er væsentlig højere eller til boliglejemål, hvor efterspørgslen normalt er højere og langsigtet mere stabil.

Det er selskabets mål at øge koncernens cash flow ved:

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

Investeringsstrategi

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

Det er German High Street Properties A/S' investeringsstrategi at erhverve og eje butiksejendomme beliggende på attraktive placeringer på hovedindkøbsgader, i centrale gågademiljøer eller stærke retail- og handelsområder. Herudover er det afgørende, at indkøbte ejendomme ligger i områder med en stærk økonomisk og positiv demografisk udvikling. I 2018 overtog koncernen en kontorejendom i Sverige. Det overvejes løbende, om enkelte ejendomme med fordel kan erhverves eller frasælges.

Risikostyring

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

Ledelsesberetning

Tyskland er Europas stærkeste økonomi, og det tyske BNP udgør 30% af den samlede BNP i Eurozonen og 20% af EU's BNP. I 2019 udviklede tysk økonomi sig svagt med en økonomisk vækst på 0,6% mod 1,5% i 2018. I 2019 var den tyske inflation 1,5% mod 1,9% i 2018.

Koncernens ejendomsdrift udviklede sig stabilt, og lånene i de tyske ejendomme er blevet refinansieret i 2017 med en oprindelig løbetid på 10 år.

Koncernen har ultimo 2018 købt en ejendom i Sverige, hvorfor der er forskel i sammenligningstallene. Den driftsmæssige effekt af den svenske ejendom fremgår af note 4.

I årsrapporten 2018 blev der udmeldt et resultat før skat og værdiregulering i intervallet EUR 2,0-2,8 mio. Den 29. november 2019 udsendte selskabet en opjustering af koncernens resultat før værdiregulering og skat til EUR 2,6-3,0 mio. Årsagen til opjusteringen var primært et lejeforlig, som havde en positiv en gangs effekt på EUR 250 tusinde. Koncernens resultat før værdiregulering og skat udgjorde EUR 2,9 mio. i 2019, hvorfor årets resultat er i overensstemmelse med senest udmeldte forventninger. Til sammenligning var resultat i 2018 EUR 2,2 mio.

Afkastkravet på det tyske ejendomsmarked har været svagt faldende i 2019, og som følge heraf har selskabets tyske udlejningsejendomme haft en svag positiv værdiudvikling. Den svenske ejendom ligger i et lokalt attraktivt område og med stærke offentlige lejere. Investorinteressen har været betydelig, hvilket har medført en højere værdiansættelse end i 2018.

Udviklingen i lejeindtægterne i 2019

Nedenstående specifikation er et øjebliksbillede af lejeniveauet henholdsvis ultimo 2018 og ultimo 2019 og er derfor ikke direkte sammenlignelig med årets realiserede lejeindtægter i resultatopgørelsen.

By, adresse	Delstat	Areal	Ultimo 2018	Ultimo 2019	Ændring i %
			Husleje + drift - euro	Husleje + drift euro	
Aachen, Grosskölustrasse 20-28	Nordrhein-Westfalen	3.934	536.464	512.846	-4,4%
Braunschweig, Bohlweg 18	Niedersachsen	1.321	71.314	71.425	0,2%
Braunschweig - Münzstrasse 12	Niedersachsen	1.231	365.899	370.914	1,4%
Essen, Limbeckerstrasse 42	Nordrhein-Westfalen	774	209.760	213.389	1,7%
Essen, Limbeckerstrasse 47-49	Nordrhein-Westfalen	1.272	397.820	397.820	0,0%
Frankfurt am Main, Schillerstrasse 4	Hessen	1.946	821.646	834.852	1,6%
Gütersloh, Berlinerstrasse 36-38	Nordrhein-Westfalen	1.622	260.092	246.842	-5,1%
Hamburg, Wandsbeker Königstrasse 2	Hamburg	1.780	573.813	549.478	-4,2%
Kassel, Obere Königstrasse 37 a	Hessen	2.871	692.168	688.614	-0,5%
Koblenz - Löhrstrasse 73	Rheinland-Pfalz	1.998	537.568	523.353	-2,6%
Leverkusen, Wiesdorfer Platz 39	Nordrhein-Westfalen	380	81.773	90.000	10,1%
Pforzheim, Westliche Karl-Friedrich-Strasse 32+34	Baden-Württemberg	1.736	332.146	284.119	-14,5%
Rosenheim - Münchenerstrasse 20	Bayern	1.794	694.850	627.969	-9,6%
Total		22.658	5.575.314	5.411.621	-2,9%

By, adresse	Kommune	Areal	Ultimo 2018	Ultimo 2019	Ændring i %
			Husleje + drift - euro	Husleje + drift euro	
Botkyrka, Klöveren 14	Botkyrka kommune	3.060	738.841	746.718	1,1%
Total		3.060	738.841	746.718	1,1%

Udlejningsaktiviteten i koncernens tyske ejendomme er forløbet tilfredsstillende. Lejeindtægterne ultimo 2019 er 2,9 % lavere end ultimo 2018. I 2019 har der været positive lejereguleringer i 5 af koncernens 13 ejendomme, negative i 7 ejendomme og uændrede i 1 ejendom. Den svenske ejendom har haft et stigende lejeniveau som følge af indeksregulering.

Lejemålet i Braunschweig Bohlweg 18 blev i oktober 2017 udlejet til en restaurantkæde på en 10 årig lejekontrakt. Lejer betalte husleje til og med juni 2018, men misligholdte herefter sine kontraktlige forpligtelser og blev derfor opsagt. I slutningen af 2019 indgik partnerne forlig, som havde en positiv engangs resultateffekt på EUR 250 tusinde. Lejemålet er ultimo 2019 genudlejet og oppebærer lejeindtægter fra maj 2020, da der er indgået en 10-årig lejekontrakt med en restaurant. Der er indrømmet den nye lejer en trappeleje i de første år, hvorfor lejer først betaler fuld leje fra 1. januar 2022.

Udviklingen i ejendomsporteføljens værdi

Som led i regnskabsaflæggelsen har ledelsen i lighed med tidligere år indhentet en markedsvurdering af selskabets tyske ejendomme fra en tysk ejendomsmægler, der har speciale i strøjejendomme. Markedsvurderingen er indgået i bestyrelsen og direktionens vurdering af udviklingen i markedsprisen for koncernens tyske ejendomme. Det tyske marked for udlejningsejendomme har i 2019 været præget af et lavere afkastkrav fra

investorerne og et faldende lejeniveau for butikslejemål. På baggrund heraf har bestyrelsen og direktionen vurderet, at den tyske porteføljens værdi er EUR 109,5 mio. jf. note 3 i årsrapporten.

Den svenske ejendoms værdiansættelse er baseret de fremtidige forventede pengestrømme og et afkastkrav på 6%, hvilket understøttes på korrespondance med interesserede ejendomsinvestorer, løbende henvendelser og bestyrelsens kendskab til markedet. Ejendomsmarkedet i Sverige har igennem 2019 udviklet sig positivt. Ejendommen er pr. 31. december 2019 indregnet til EUR 7,6 mio.

Bestyrelsen og direktionens vurdering er tillige baseret på erfaringer fra andre køb og salg af ejendomme.

Ovenstående værdiansættelse svarer efter ledelsens vurdering til dagsværdien pr. 31. december 2019. På baggrund af Coronavirus/covid-19 har ledelsen set sig nødsaget til at udsende børsmeddelelse nr. 204 den 23. marts 2020, hvor der redegøres for betydelige usikkerhedsfaktorer, som kan have negativ indvirkning på værdiansættelsen af koncernens ejendomme.

Aktiekursen

German High Street Properties A/S er noteret på Nasdaq Copenhagen. Aktien blev udbudt til kurs 100 den 20. september 2007. Lukkekursen udgjorde DKK 122 den 31. december 2018 og DKK 145 den 31. december 2019 svarende til en stigning på 18,9 %.

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 i 2020 på et noget højere niveau end i 2019 for de tyske ejendomme. Der vil være et stort investeringsbehov i et par af ejendommene i forbindelse med lejerudskiftning. Det er fortsat vigtigt, at selskabet har et likviditetsberedskab set i lyset af behovet for yderligere vedligeholdelse, renovering og genudlejning af en række af koncernens lejemål, og derfor indstiller bestyrelsen til generalforsamlingen, at selskabet ikke udbetaler udbytte for regnskabsåret 2019.

Køb af egne aktier

Det blev i forbindelse med den ordinære generalforsamling 30. april 2019 besluttet at give bestyrelsen bemyndigelse til at lade selskabet købe egne aktier for en samlet pålydende værdi af i alt 20% af selskabets til enhver tid værende aktiekapital. Denne bemyndigelse er gældende til 30. april 2024, og købskursen må ikke afvige med mere end 10% fra den på erhvervelsestidspunktet noterede børskurs for aktierne.

Selskabet har ikke i løbet af 2019 købt egne aktier. Ultimo 2019 ejer selskabet i alt 100.000 stk. egne aktier svarende til 3,2 % af aktiekapitalen.

Forventninger til 2020

Ledelsen forventer, at den af Coronavirus/covid-19 forårsagede økonomiske krise vil påvirke selskabets resultat for 2020 negativt. Det må forventes, at nogle lejere ikke vil være i stand til at betale husleje, at lejebetalinger

German High Street Properties

udsættes eller kræves nedsat, at udlejningssituationen forværres, at en række lejere går konkurs, og at rente- og kapitalmarkedsvilkårene bliver dårligere. Samtidigt forventer ledelsen, at den økonomiske krise kan blive længerevarende og påvirke udlejningsniveauerne negativt.

For så vidt angår den svenske ejendom ventes der ikke nogen større negativ indtjenings effekt i 2020, da der hovedsageligt er offentlige lejere i ejendommen.

Ledelsen forventer, at resultatet i 1. kvartal 2020 ikke nævneværdigt påvirkes af Coronavirus/covid-19-krisen, men den samlede negative effekt på indtjeningen i 2020 og dermed resultatet for hele 2020 kan ledelsen på nuværende tidspunkt ikke vurdere.

Med de betydelige usikkerhedsfaktorer der nu præger ejendomsmarkedet, kan ledelsen ikke vurdere den samlede værdi af selskabet ejendomme pr. dags dato, men alene usikkerheden om den fremtidige indtjenings situation, effekten på lejeniveauerne, ejendomsinvestorers krav om øget risikopræmie og krisens varighed vil påvirke den samlede værdi af ejendommene negativt.

Yderligere henvises der til børsmeddelelse nr. 204 af 23. marts 2020.

Regnskabsaflæggelsesprocessen

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

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

Change of control

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

Redegørelse for samfundsansvar

Forretningsmodel

German High Street Properties A/S (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. Ultimo 2018 købte selskabet en ejendom ca. 30 km syd for Stockholm. Ejendomsporteføljen består herefter af 13 tyske og 1 svensk 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 offentlig service i den svenske ejendom. GHSP ønsker at medvirke til at forbedre ejendomsmassen i de pågældende byer. Udviklingen og renoveringen af ejendommene er med til sikre beskæftigelse i byggebranchen.

Politikker, aktiviteter og resultater

Miljø og klimapåvirkning

I forbindelse med renovering af ejendomme har GHSP fastsat en miljø- og klimapolitik, som tilsigter at overholde alle gældende byggeregler samt reducere energi- og ressourceforbruget, hvor det i øvrigt er økonomisk fordelagtigt. GHSP har i 2019 anvendt EUR 0,4 mio. på vedligeholdelse og modernisering af de eksisterende ejendomme. En del af disse renoveringer har efter selskabets opfattelse en positiv klima- og miljøpåvirkning. Efter ledelsens opfattelser er GHSP ikke særskilt eksponeret mod klima- og miljørisici.

Sociale forhold, medarbejderforhold og menneskerettigheder

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 heller ikke vurderes, at der er nogle særlige risici. GHSP vurderer, at risikoen for væsentlige overtrædelser af menneskerettigheder og arbejdsmiljø er størst i forbindelse med større byggeprojekter. GHSP tilsigter at formulere arbejds politik for større byggeprojekter, hvor der i entreprisekontrakterne skal stilles krav til leverandørerne om, at de overholder gældende lovgivning vedrørende bekæmpelse af sort arbejde og social sikring af medarbejdere samt overholdelse af lovgivningen vedrørende arbejdsmiljø. Entreprenørerne skal tillige forpligtes til at sikre at eventuelle underleverandører tillige overholder disse regler.

Antikorruption

GHSP har en politik mod korruption. 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 korruption/bestikkelse af f.eks. myndigheder ved at betale disse af ”egen” lomme. Desuden er der en risiko for, at de lokale ejendomsadministratorer i Tyskland kunne modtage penge fra underleverandører i form af returkommission. Ved licitationer er der endvidere en

German High Street Properties

risiko for karteldannelser. I forbindelse med forvalterens løbende controlling af lokale ejendomsadministratorer i Tyskland er der fokus på, at GHSP kun betaler regninger efter normale bilag med dokumenterede udgifter, og at priser benchmarkes mod sædvanlige omkostninger. Der er ikke konstateret korruption i 2019.

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 2020. Det er bestyrelsens målsætning at sikre en mangfoldig ledelsessammensætning samt lige muligheder for begge køn. I forhold til 2017, hvor måltallet for andelen af kvindelige medlemmer blev fastsat, er bestyrelsessammensætningen ændret således at 25% af bestyrelsesmedlemmerne nu er kvinder. Bestyrelsessammensætningen foretages så virksomheden kan udvikle sig stabilt og tilfredsstillende og under hensyntagende til generelle og specifikke lovkrav og anbefalinger for god selskabsledelse. Bestyrelsen vil mindst én gang om året vurdere status for opfyldningen af målsætningerne. Bestyrelsen vil så vidt muligt indstille egnede kvindelige kandidater til bestyrelsen på kommende generalforsamlinger for at holde målet. German High Street Properties A/S havde i 2019 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.

Information til aktionærer

Aktieinformation

German High Street Properties A/S har efter beslutningen på generalforsamlingen den 30. april 2015 nedsat aktiekapitalen til nominelt DKK 31.453.830 fordelt på 3.145.383 aktier. Aktierne er fordelt på ca. 200 aktionærer

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

Udbyttepolitik

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

Selskabets likvide beholdninger udgjorde den 31. december 2019 EUR 4,3 mio., og soliditetsgraden er 54,6%. Bestyrelsen indstiller, at selskabet ikke udbetaler udbytte for regnskabsåret 2019.

Delårsregnskaber

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

Generalforsamling

Der afholdes ordinær generalforsamling den 30. april 2020.

Ejerforhold og nærtstående parter

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

	Hjemstedskommune	Aktiekapital
Kartago Property ApS	Gentofte	38,60%
Kartago ApS	Gentofte	11,60%
Sparekassen Vendsyssel	Hjørring	14,73%
Olav W. Hansen A/S m.f.	Horsens	11,99%
OTK Holding	Hjørring	6,04%

Egne aktier

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

Koncernen er kontrolleret af Alexander og Kristoffer Thygesen gennem Drot ApS og Marsk ApS, som i forning 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 1.675 stk. aktier.

Investor relations

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

Finanskalender for regnskabsåret 2020

18. marts 2020	Seneste rettidige indlevering af forslag til afstemning på selskabets ordinære generalforsamling.
31. marts 2020	Årsrapport 2019
31. marts 2020	Forventet dato for indkaldelse til ordinær generalforsamling.
30. april 2020	Afholdelse af ordinær generalforsamling/orientering om generalforsamling.
29. maj 2020	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 31. marts 2020
31. august 2020	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. juni 2020
30. november 2020	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. september 2020

Udsendte fondsbørsmeddelelser i 2019

Udsendte fondsbørsmeddelelser

7. marts 2019	Opjustering af resultat før værdireguleringer og skat, samt ændring af værdiansættelse af ejendomme
29. marts 2019	Årsrapport 2018
29. marts 2019	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
30. april 2019	Referat fra generalforsamling
29. maj 2019	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 31. marts 2019
10. juli 2019	Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling
2. august 2019	Referat af ekstraordinær generalforsamling
30. august 2019	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. juni 2019
29. november 2019	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. september 2019
17. december 2019	Finanskalender 2020

Bestyrelse og ledelse

Bestyrelse og direktion

German High Street Properties A/S' ledelse består af en bestyrelse på fire medlemmer og en direktion med ét medlem, som varetager den daglige drift. Bestyrelsen blev valgt på den ordinære generalforsamling den 30. april 2019 h.h.v. den ekstraordinære generalforsamling den 2. august 2019.

Administrator

Selskabs administrator er Kartago som udfører selskabets administrative opgaver blandt andet i relation til investorer, generalforsamlinger, långivere, fondsbørsen, offentlige myndigheder, rådgivere, registre m.v. Som betaling for Kartagos ydelser under administrationsaftalen betaler selskabet et løbende kvartårligt honorar på 0,16% af ejendommenes bogførte værdi. Selskabets direktion modtager derudover en årlig honorering på EUR 100.000. Kartago får særskilt honorering ved refinansiering og køb/salg af ejendomme samt løbende honorering for ejendomsadministration af den svenske ejendom.

Selskabet har en regnskabschef, der varetager selskabets likviditetsdisponering, bogføring, regnskabsaflægning, budgettering, omkostningskontrol mv. Derudover har selskabet en Asset Manager, som varetager driftsoptimering af de tyske ejendomme.

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 anbefalingerne om god selskabsledelse fra Nasdaq Copenhagen, 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/wp-content/uploads/Corporate-Governance-2019.pdf>

Direktionen:

Michael Hansen, direktør, født den 3. januar 1962

Uddannelse	HD R og statsautoriseret ejendomsmægler
Stilling	Administrationschef i Kartago
Bestyrelsesformand i følgende selskaber	Ejendomsselskabet Kartago ApS, K/S Linköping III, K/S Svedengatan- Linköping.
Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber	Kartago Property ApS, Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S, Kartago Development ApS, Kartago Global II ApS, Drot ApS, Marsk ApS, Kartago Botkyrka Holding AB, Administrationselskabet Gambit ApS og datterselskaber til GHSP A/S.
Direktør i følgende selskaber	Kartago af 20.12.2018 ApS, Kartago Capital A/S, Ejendomsselskabet Industribuen 7 ApS, Ejendomsselskabet af 19.10.2004 ApS, Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S, Kartago Global II ApS, Komplementarselskabet Charlottenlund Centrum ApS, Kartago Property ApS, Holdingselskabet Frederiksborggade 22 ApS, Komplementarselskabet Linköping III ApS, Utvecklingsbolaget Svågertorp AB og datterselskaber i GHSP A/S
Antal aktier	200 styk
Uafhængighed	Michael Hansen betragtes ikke som værende uafhængig som følge af hans ansættelse hos selskabets administrator der ejes og drives af selskabets hovedaktionær

Bestyrelsen:

Hans Thygesen, bestyrelsesformand, født den 18. maj 1950

Uddannelse	Cand. jur. og cand. polit.
Stilling	Group CEO i IM15 Invest AG
Bestyrelsesformand i følgende selskaber ud over German High Street Properties A/S	Administrationselskabet Gambit ApS, Kartago Capital A/S, Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S og Ejendomsselskabet Industribuen 7 ApS
Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber	Kartago af 20.12.2018 ApS, Kartago Development ApS, Kartago Botkyrka Holding AB, K/S Linköping III, K/S Svedengatan-Linköping og datterselskaber i GHSP A/S
Direktør i følgende selskaber	Ingen
Indtrådt i bestyrelsen	05. oktober 2015
Antal aktier	0
Uafhængighed	Hans Thygesen betragtes ikke som værende uafhængig som følge af, at han er nærtstående til kontrollerende aktionærer i GHSP A/S

German High Street Properties

Jutta Steinert, født den 4. april 1964

Uddannelse	Master Business Administration and Consulting
Stilling	Projekt Manager i Deutsche Bank AG
Bestyrelsesformand i følgende selskaber	Ingen
Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber ud over German High Street Properties A/S	Ingen
Direktør i følgende selskaber	Ingen
Indtrådt i bestyrelsen	2. august 2019
Antal aktier	0
Uafhængighed	Jutta Steinert er uafhængig

Peter Marner Åge Jacobsen, født den 24. september 1962

Uddannelse	Cand. Oecon og MBA
Stilling	Konsulent
Bestyrelsesformand i følgende selskaber	Ingen
Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber ud over German High Street Properties A/S	Ingen
Direktør i følgende selskaber	EYSTNES Sp/f
Indtrådt i bestyrelsen	27. maj 2011
Antal aktier	1.475 styk
Uafhængighed	Peter Marner Åge Jacobsen er uafhængig

Walther Thygesen, født den 18. maj 1950

Uddannelse	Civilingeniør og MBA
Stilling	Bestyrelsesmedlem
Bestyrelsesformand i følgende selskaber	Sonion Holding A/S, Sonion InvestCo A/S, Marsk ApS, Drot ApS, Kartago Development ApS og Royal Unibrew A/S
Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber ud over German High Street Properties A/S	K/S Køge og Kartago Property ApS
Direktør i følgende selskaber	Ejendomsselskabet af 18/5 1985 ApS, Komplementarselskabet Køge ApS og Kartago Property ApS
Indtrådt i bestyrelsen	30. april 2015
Antal aktier	0
Uafhængighed	Walther Thygesen er ikke uafhængig som følge af, at han er nærtstående til kontrollerende aktionærer i GHSP A/S

Alle i bestyrelsen er på valg hvert år på selskabets ordinære generalforsamling.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen fastlægger selskabets formål, mål og strategier og træffer afgørelser om forhold af stor betydning eller usædvanlig art.

Vederlagsrapport

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 andrager et årligt grundhonorar pr. medlem på EUR 18 tusind. Gældende fra 30.april 2019. 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 incitamentordning. Michael Hansen modtog EUR 100 tusind i 2019.

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.

Årligt vederlag

T. EUR

	2019	2018
Bestyrelse:		
Hans Thygesen	54	54
Marnér Jacobsen	18	18
Kim Lautrup	10	18
Jutta Steinert	8	0
Walther Thygesen	18	18
I alt	<u>108</u>	<u>108</u>
Direktionen:		
Michael Hansen	100	100



Ejendom i Braunschweig

Ejendommen Braunschweig Münzstrasse

Hoved- og nøgletaloversigt (Koncern)

EUR mio.	2019	2018	2017	2016	2015
Resultatopgørelse					
Omsætning	6,5	5,8	5,6	6,1	6,1
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	3,8	3,1	2,8	3,5	3,8
Værdiregulering af investeringsejendomme	0,5	-0,6	9,7	7,9	4,0
Finansielle poster netto	-0,9	-0,9	-1,1	-3,6	-2,4
Resultat før skat	3,4	1,7	11,4	7,8	5,3
Periodens resultat	2,8	1,4	9,4	6,6	4,5
Balance					
Investeringsejendomme	117,1	116,1	110,0	100,0	101,6
Periodens investeringer til anskaffelsessum	0,0	6,7	0,3	0,5	0,1
Langfristede aktiver	117,1	116,1	110,0	100,0	101,6
Balancesum	122,0	118,6	114,0	113,0	104,2
Egenkapital	66,6	63,8	62,5	52,7	43,6
Langfristede forpligtelser	51,5	47,9	48,8	3,6	56,9
Pengestrømme					
Pengestrømme fra drift	-1,2	2,6	1,4	1,6	1,3
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0,0	-2,9	9,7	-0,5	-0,1
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	3,5	-1,4	-10,1	-0,6	-1,6
Pengestrømme i alt	2,3	-1,7	1,0	0,5	-0,4
Nøgletal					
Soliditet,%	54,6	53,7	54,8	46,6	41,9
Loan to value %	40,4	37,5	40,6	50,3	56,6
Forrentning af egenkapitalen %	4,4	2,2	17,8	12,5	12,4
Afkast af ejendomsporteføljen %	4,3	3,9	3,8	4,6	4,7
Forretning af egenkapitalen før værdireguleringer og skat	4,6	3,6	3,2	-0,3	3,5
Rentedækningsgrad	4,2	3,6	2,5	1,0	1,6
Indre værdi pr. aktie, DKK	162,7	156,2	152,8	129,1	103,4
Indre værdi pr. aktie, EUR	21,8	20,9	20,5	17,3	13,9
Indtjening pr. aktie EPS. DKK	6,9	3,4	22,8	16,0	11,1
Indtjening pr. aktie EPS. EUR	0,9	0,5	3,1	2,1	1,5
Aktiekurs, DKK	145,0	122,0	144,0	117,0	78,5
Aktiekurs, EUR	19,5	16,4	19,3	15,7	10,5
Antal medarbejdere	2	2	2	2	3

Definition af nøgletal fremgår af note 1.

Regnskabsberetning

Selskabets tolvte regnskabsår omfatter perioden 1. januar – 31. december 2019.

RESULTATOPGØRELSE

Omsætning

Omsætningen udgjorde i 2019 EUR 6,5 mio. mod EUR 5,8 mio. i 2018. Der har kun været mindre udskiftning i lejeporteføljen, men omsætningen er positivt påvirket af tilgangen af den svenske ejendom.

Resultat før værdireguleringer

Bruttoresultatet udgjorde EUR 5,0 mio. efter driftsomkostninger på EUR 1,5 mio. mod et bruttoresultat på EUR 4,3 mio. efter driftsomkostninger på EUR 1,6 mio. i 2018. Resultat før værdireguleringer og finansielle poster udgjorde EUR 3,8 mio. mod EUR 3,1 mio. i 2018.

Resultat før finansielle poster

Resultatet før finansielle poster udgjorde EUR 4,3 mio. efter en værdiregulering på ejendomsporteføljen på EUR 0,5 mio. I 2018 udgjorde resultat før finansielle poster EUR 2,5 mio. efter en værdiregulering på ejendomsporteføljen på EUR -0,6 mio.

Resultat før skat

Resultatet før skat udgjorde efter finansielle poster på netto EUR -0,9 mio. et overskud på EUR 3,4 mio. i 2019 mod finansielle poster på netto EUR -0,9 mio. og et overskud EUR 1,7 mio. i 2018.

Resultat efter skat

Årets resultat efter skat i 2019 er et overskud på EUR 2,8 mio. mod et resultat på EUR 1,4 mio. i 2018. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende, de øjeblikkelige konjunkturer og markedsforhold i Tyskland og Sverige taget i betragtning.

BALANCE

Aktiver

Den bogførte værdi af koncernens investeringsejendomme udgjorde EUR 117,1 mio. den 31. december 2019 mod EUR 116,1 mio. den 31. december 2018. Der har været en tilgang på EUR 0,0 mio. Værdien af de tyske ejendomme er opskrevet med EUR 0,1 mio., og værdien af den svenske ejendom er opskrevet med EUR 0,4 mio..

Dagsværdien af koncernens tyske investeringsejendomme er pr. 31. december 2019 fastsat til EUR 109,5 mio. Værdien af investeringsejendomme er fastsat ejendom for ejendom ud fra bruttokapitaliseringsfaktorer på mellem 14 og 30 som udgjorde et gennemsnit på 22,10.

Den 31. december 2018 var de tyske ejendommene værdiansat til EUR 109,45 mio. svarende til en gennemsnitlig bruttokapitaliseringsfaktor på 21,85.

Den svenske ejendom er pr. 31. december 2019 værdiansat til EUR 7,6 mio. svarende til et afkastkrav på 6,0%. (2018: EUR 6,7 mio.). Dette svarer efter ledelsens opfattelse til markedsprisen. Dette er baseret på kendskab til markedet og løbende henvendelser fra interesseret.

I forbindelse med værdiansættelse af ejendommene henvises der også til børsmeddelelse nr. 204 udsendt den 23. marts 2020.

De samlede aktiver andrager herefter i alt EUR 122,0 mio. mod EUR 118,6 mio. ved årets begyndelse.

Egenkapital og forpligtelser

Egenkapitalen udgjorde den 31. december 2019 EUR 66,6 mio. svarende til en soliditet på 54,6% mod EUR 63,8 mio. svarende til en soliditet på 53,7% i 2018. Egenkapitalen er i året blevet forøget med årets overskud, EUR 2,8 mio., fratrukket EUR 0,2 mio. i anden totalindkomst samt positiv valutakursregulering på EUR 0,2 mio.. Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke udloddes udbytte.

Finansielle gældsforpligtelser udgjorde EUR 47,3 mio. mod EUR 43,5 mio. ved årets begyndelse. Heraf har EUR 1,6 mio. forfald i 2020.

PENGESTRØMME

Årets pengestrømme fra driftsaktivitet udgjorde EUR -1,2 mio. mod EUR 2,6 mio. i 2018. Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgjorde EUR 0,0 mio. mod EUR -2,9 mio. i 2018. Pengestrømme fra finansieringsaktivitet, EUR 3,5 mio., vedrører afdrag på koncernens finansielle gældsforpligtelser og optagelse af lån i den svenske ejendom.

EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER

Det er ledelsens vurdering, at Covid-19, der er udbrudt efter balancedagen 31. december 2019, og de tiltag, som regeringerne i det meste af verden har foretaget for at afbøde virkningerne heraf, vil afgørende påvirke verdensøkonomien.

Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen 31. december 2019, og den udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden. Det betyder, at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom pr. 31. december 2019 er baseret forudsætninger, som afviger fra de forudsætninger ledelsen har på tidspunktet for godkendelse af årsrapporten.

Det er på tidspunktet for godkendelse af årsrapporten ikke muligt at opgøre størrelsen og varigheden af den negative påvirkning af Covid-19 på selskabets forventninger til fremtidige pengestrømme, jf. omtalen af forventninger til fremtiden i ledelsesberetningen. Der henvises endvidere til børsmeddelelse nr. 204 offentliggjort 23. marts 2020.

Endvidere har selskabet indfriet renteswappen i 2020.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for German High Street Properties A/S.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Koncernregnskabet og årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af koncernens og selskabets finansielle stilling samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen og selskabet står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 31. marts 2020

Direktion

Michael Hansen

Bestyrelse

Hans Thygesen

Peter Marner Åge Jacobsen

Formand

Næstformand

Walther Thygesen

Jutta Steinert



Ejendommen Koblenz.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i German High Street Properties A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Vores konklusion er konsistent med vores revisionsprotokollat til bestyrelsen.

Hvad har vi revideret

German High Street Properties A/S' koncernregnskab og årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 omfatter resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi udførte vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision (ISA) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit Revisors ansvar for revisionen af regnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i overensstemmelse med IESBA's Etiske regler.

Efter vores bedste overbevisning er der ikke udført forbudte ikke-revisionsydelse som omhandlet i artikel 5, stk. 1, i forordning (EU) nr. 537/2014.

Valg

Vi blev første gang valgt som revisor for German High Street Properties A/S den 25. juni 2007 for regnskabsåret 2007. Vi er genvalgt årligt ved generalforsamlingsbeslutning i en samlet sammenhængende opgaveperiode på 13 år frem til og med regnskabsåret 2019. Vi blev genudpeget efter en udbudsprocedure på ordinær generalforsamling den 28. april 2017.

Centrale forhold ved revisionen

Centrale forhold ved revisionen er de forhold, der efter vores faglige vurdering var mest betydelige ved vores revision af regnskabet for 2019. Disse forhold blev behandlet som led i vores revision af regnskabet som helhed og udformningen af vores konklusion herom. Vi afgiver ikke nogen særskilt konklusion om disse forhold.

<i>Centralt forhold ved revisionen</i>	<i>Hvordan vi har behandlet det centrale forhold ved revisionen</i>
<i>Værdiansættelse af investeringsejendomme</i> <p>Koncernen ejer en portefølje af investerings- ejendomme, der måles til dagsværdi. Værdian- sættelse af investeringsejendomme til dags- værdi indeholder væsentlige skøn og forudsæt- ninger, hvor selv mindre ændringer i forudsæt- ningerne kan have væsentlig effekt på dagsvær- dien af ejendommene. Ledelsen indhenter eks- tern mæglervurdering, der understøtter den af ledelsen fastsatte dagsværdi, herunder de an- vendte forudsætninger.</p> <p>Vi fokuserede på dette område, fordi værdian- sættelse af investeringsejendomme til dags- værdi er baseret på væsentlige skøn foretaget af ledelsen.</p>	<p>Vi vurderede og udfordrede den af ledelsen an- vendte metode til at måle dagsværdien af inve- steringsejendomme og de anvendte forudsæt- ninger baseret på vores viden om ejendomsmar- kedet, herunder de anvendte kapitaliseringsfak- torer/afkastkrav.</p> <p>Vi efterprøvede på stikprøvebasis nøjagtighe- den og relevansen af de anvendte datainput til fastsættelse af dagsværdien, herunder opgørelse af bruttolejeindtægt, tomgangspotentiale og nødvendige investeringer i ejendommene.</p> <p>Vi vurderede den af ledelsens anvendte eks- terne mæglers kompetencer, kapacitet og uaf- hængighed.</p>

Der henvises til note 3 og 12.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med ISA og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med ISA og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Vi afgiver også en udtalelse til den øverste ledelse om, at vi har opfyldt relevante etiske krav vedrørende uafhængighed, og oplyser den om alle relationer og andre forhold, der med rimelighed kan tænkes at påvirke vores uafhængighed og, hvor dette er relevant, tilhørende sikkerhedsforanstaltninger.

German High Street Properties

Med udgangspunkt i de forhold, der er kommunikeret til den øverste ledelse, fastslår vi, hvilke forhold der var mest betydelige ved revisionen af regnskabet for den aktuelle periode og dermed er centrale forhold ved revisionen. Vi beskriver disse forhold i vores revisionspåtegning, medmindre lov eller øvrig regulering udelukker, at forholdet offentliggøres, eller i de yderst sjældne tilfælde, hvor vi fastslår, at forholdet ikke skal kommunikeres i vores revisionspåtegning, fordi de negative konsekvenser heraf med rimelighed ville kunne forventes at veje tungere end de fordele, den offentlige interesse har af sådan kommunikation.

Hellerup, 31. marts 2020
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 3377 1231

Jesper Wiinholt
Statsautoriseret revisor
mne13914

Morten Jørgensen
Statsautoriseret revisor
mne32806

Resultatopgørelse

EUR 1.000	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2019	2018	2019	2018
Omsætning		6.471	5.827	370	591
Ejendommens driftsomkostninger		-1.489	-1.561	0	0
Bruttoresultat		4.982	4.266	370	591
Personaleomkostninger	5	-340	-323	-340	-323
Administrationsomkostninger	6	-799	-866	-723	-793
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster		3.843	3.077	-693	-525
Resultat kapitalandele i datterselskaber		0	0	3.425	1.792
Værdiregulering af investeringsejendomme	7	495	-550	0	0
Resultat før finansielle poster		4.338	2.527	2.732	1.267
Finansielle omkostninger	8	-907	-852	-82	-2
Resultat før skat		3.431	1.675	2.650	1.265
Skat af periodens resultat	9	-601	-285	170	112
Periodens resultat	10	2.830	1.390	2.820	1.377
Aktionærerne i German High Street Properties A/S		2.820	1.377	2.820	1.377
Minoritetsinteresser		10	13	0	0
Periodens resultat		2.830	1.390	2.820	1.377
Indtjening pr. aktie, EPS i EUR (svarer til udvandet indtjening pr. aktie)	11	0,93	0,45		

Totalindkomstopgørelse

EUR 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2019	2018	2019	2018
Årets resultat	2.830	1.390	2.820	1.377
Anden totalindkomst				
Beløb der recirkuleres til resultatopgørelsen, når visse betingelser opfyldes				
Vaultakursregulering omregnet til præsentationsvaluta	194	0	194	0
Anden totalindkomst i datterselskaber	0	0	-190	-152
Dagsværdiregulering af rentesikringsaftaler	-226	-180	0	0
Skat af anden totalindkomst	36	28	0	0
Anden totalindkomst for året efter skat	4	-152	4	-152
Totalindkomst for året	2.834	1.238	2.824	1.225
Aktionærerne i German High Street Properties A/S	2.824	1.225	2.824	1.225
Minoritetsinteresser	10	13	0	0
Totalindkomst for året	2.834	1.238	2.824	1.225

Balance

Aktiver	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2019	2018	2019	2018
EUR 1.000					
Investeringsjendomme	12	117.080	116.128	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	13	0	0	73.092	69.664
Udskudt skatteaktiv	14	0	0	324	186
Langfristede aktiver i alt		117.080	116.128	73.416	69.850
Tilgodehavender fra udlejning	15	43	39	0	0
Selskabsskat og sambeskatningsbidrag		32	89	32	89
Andre tilgodehavender		511	344	76	44
Likvide beholdninger	17	4.297	2.043	533	207
Kortfristede aktiver i alt		4.883	2.515	641	340
Aktiver i alt		121.963	118.643	74.057	70.190
Passiver	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2019	2018	2019	2018
EUR 1.000					
Aktiekapital	18	4.216	4.216	4.216	4.216
Reserve for valutakursregulering			0	194	0
Reserve for rentesikring		-328	-138	0	0
Overkursfond		42.317	42.317	0	0
Reserve for indre værdis metode		0	0	22.199	22.389
Overført resultat	10	20.220	17.206	39.816	36.996
Aktionærerne i German High Street Properties A/S		66.425	63.601	66.425	63.601
Minoritetsinteresser		165	155	0	0
Egenkapital i alt		66.590	63.756	66.425	63.601
Langfristede finansielle gældsforpligtelser	19	45.238	42.130	1.238	0
Udskudt skatteforpligtelse	20	6.226	5.765	0	0
Modtagne deposita		8	0	0	0
Langfristede forpligtelser i alt		51.472	47.895	1.238	0
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser	21	2.027	1.380	69	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		664	978	0	0
Gæld hos tilknyttede virksomheder	16	0	3.499	6.086	6.099
Anden gæld		1.210	1.135	239	490
Kortfristede forpligtelser i alt		3.901	6.992	6.394	6.589
Passiver i alt		121.963	118.643	74.057	70.190

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Aktiekapital	Reserve for valutakurs-regulering	Reserve for rentesikring	Overkursfond	Overført resultat	Aktionærerne i German High Street Properties A/S	Minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
EUR 1.000								
Egenkapital primo 2018	4.216	0	14	42.317	15.829	62.376	142	62.518
Totalindkomst for perioden	0	0	-152	0	1.377	1.225	13	1.238
Egenkapital ultimo 2018	4.216	0	-138	42.317	17.206	63.601	155	63.756
Årets resultat	0	0	0	0	2.820	2.820	10	2.830
Anden totalindkomst	0	194	-190	0	0	4	0	4
Egenkapital ultimo 2019	4.216	194	-328	42.317	20.026	66.425	165	66.590

Moderselskabet

	Aktiekapital	Reserve for valutakurs- regulering	Reserve for indre værdis metode	Overført resultat	Egenkapital i alt
EUR 1.000					
Egenkapital primo 2018	4.216	0	22.541	35.619	62.376
Årets resultat	0	0	0	1.377	1.377
Totalindkomst for året	0	0	-152	0	-152
Egenkapital ultimo 2018	4.216	0	22.389	36.996	63.601
Årets resultat	0	0	0	2.820	2.820
Anden totalindkomst	0	194	-190	0	4
Egenkapital ultimo 2019	4.216	194	22.199	39.816	66.425

Pengestrømsopgørelse

EUR 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2019	2018	2019	2018
Periodens resultat	2.830	1.390	2.820	1.377
Tilbageførsel af resultat af kapitalandele i dattervirksomheder	0		-3.425	-1.792
Værdiregulering af investeringsejendomme	-495	550	0	0
Finansielle omkostninger	907	852	82	2
Skat af periodens resultat	601	285	-170	-112
Pengestrømme fra drift før ændring i driftskapital	3.843	3.077	-693	-525
Ændring i kortfristede tilgodehavender	-154	-162	-32	13
Ændring i kortfristede forpligtelser	-3.758	566	-264	3.690
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-69	3.481	-989	3.178
Renteudbetalinger	-907	-822	-82	-2
Betalt selskabsskat	-270	-15	89	78
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-1.246	2.644	-982	3.254
Salg af ejendom	0	0	0	0
Likviditetseffekt fra køb af ejendom/selskab	31 0	-2.932	0	-3.085
Tilgang investeringsejendom	0	0	0	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	-2.932	0	-3.085
Indfrielse af lån	22 0	0	0	0
Optagelse af nyt lån, netto	22 5.136	0	1.307	0
Afdrag på lån	22 -1.637	-1.380	0	0
Modtagne deposita	8	0	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	3.507	-1.380	1.307	0
Årets frie pengestrømme	2.261	-1.668	325	169
Likvide beholdninger primo	2.043	3.706	207	31
Valutakursregulering	-7	5	1	7
Likvide beholdninger til fri disposition ultimo	4.297	2.043	533	207
Likvide beholdninger til fri disposition	4.297	2.043	533	207
Likvide beholdninger stillet til sikkerhed for lejedeposita mv.	0	0	0	0
Likvide beholdninger i alt	4.297	2.043	533	207

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernregnskabets øvrige bestanddele.

Noteoversigt	Note	Side
Anvendt regnskabspraksis	1	36
Risici	2	44
Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger	3	48
Segmentoplysninger	4	49
Personaleomkostninger	5	49
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	6	51
Værdiregulering af investeringsejendomme	7	51
Finansielle omkostninger	8	51
Skat	9	52
Resultatdisponering	10	52
Indtjening pr. aktie	11	53
Investeringsejendomme	12	53
Kapitalandel i dattervirksomheder	13	55
Udskudt skatteaktiv	14	55
Tilgodehavender fra udlejning	15	56
Mellemværende hos tilknyttede virksomheder	16	56
Likvide beholdninger	17	57
Aktiekapital	18	57
Finansielle gældsforpligtelser	19	58
Udskudt skatteforpligtelse	20	59
Finansielle instrumenter	21	60
Gældsforpligtigelser	22	61
Valutaeksponering	23	61
Kapitalstyring	24	61
Kontraktlige forpligtelser	25	62
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	26	62
Eventualforpligtelser	27	62
Nærtstående parter	28	62
Efterfølgende begivenheder	29	63
Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter	30	64
Køb af virksomhed	31	65

Ejendommen i Frankfurt



Ejendommen på Schillerstrasse, Frankfurt

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 2019 aflægges i EUR 1.000.

Der er i regnskabsåret 2019 implementeret følgende ændringer til eller nye regnskabsstandarder

Implementeringen af de nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag for 2019 har ikke medført væsentlige ændringer i regnskabspraksis.

IFRS 16, omhandler den regnskabsmæssige behandling af leasing, og betyder for leasingtager, at alle leasingkontrakter (bortset fra leasingkontrakter af kort varighed og vedrørende aktiver med lille værdi) skal indregnes i balancen som en brugsrettighed og en tilsvarende leasingforpligtigelse, og at indregnede leasingaktiver skal afskrives på samme måde som andre anlægsaktiver. Den regnskabsmæssige behandling af leasing i leasinggivers regnskab er stort set uændret i forhold til den tidligere gældende IAS17.

Implementeringen af IFRS 16 har ikke haft væsentlig indflydelse på Koncernens indregning af leasingaftaler, da Koncernen alene i et ubetydeligt omfang er leasingtager.

Efter sædvanlig tysk praksis er koncernens lejekontrakter for såvel bolig- og erhvervslejemål udformet med en nettoleje med tillæg af bidrag til fællesomkostninger og varme. Under hensyntagen til, at koncernen er ansvarlig for afholdelse af fællesomkostningerne og forbrugsafgifterne, leveringen af disse ydelser til lejerne og bærer kreditrisikoen, agerer koncernen som principal i forhold til lejerne, uanset at koncernen ikke selv udfører ydelserne.

Under hensyntagen til indregningskriteriet for omsætning i IFRS 15 har koncernen valgt at ændre regnskabspraksis, således at lejers bidrag til dækning af fællesomkostninger og forbrugsafgifter indregnes som omsætning, således indregningen af omsætningen sker i overensstemmelse med IFRS 15. Dette betyder, at såvel indtægter som omkostninger hertil indregnes i resultatopgørelsen mod tidligere at være indregnet som nettoudlæg i balancen.

Ændringen i indregningen betyder, at nettoomsætningen er øget med EUR 0,6 mio (2018: EUR 0,7 mio) og driftsomkostningerne er øget tilsvarende. Ændringen påvirker ikke årets resultat. Sammenligningstal i såvel resultatopgørelse som hovedtaloversigt er tilpasset.

Bortset fra ovenstående er regnskabspraksis uændret i forhold til året før.

De væsentligste elementer af anvendt regnskabspraksis og regnskabsmæssige skøn er beskrevet nedenfor.

I forbindelse med aflæggelse af koncernregnskabet og moderselskabsregnskabet er der anlagt væsentlighedsbetragtninger, således at der ikke gives noteoplysninger vedrørende regnskabsposter eller elementer heraf, der er ubetydelige eller uvæsentlige for koncernen og årsregnskabet.

Konsolideringspraksis

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

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter.

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

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

Omregning af fremmed valuta

Funktionel valuta

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

For dansk moderselskab: DKK

For svensk datterselskab: SEK

For tyske datterselskaber: EUR

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

Transaktioner i fremmed valuta

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

Præsentationsvaluta

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

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

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

Poster i resultatopgørelsen

Omsætning

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

Ejendommenes driftsomkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Administrationsomkostninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakurs-reguleringer, 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 3 for beskrivelse af måling af investeringsejendomme til dagsværdi.

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

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten ”Kapitalandele i dattervirksomheder” den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Udlån til dattervirksomheder

Udlån til dattervirksomheder måles til amortiseret kostpris i moderselskabets regnskab, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der foretages nedskrivning på tilgodehavender, når det er forventet, at selskabet 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.

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

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, vedrørende investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelsen 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 renteomkostning over låneperioden ved anvendelse af den effektive rentemetode.

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

Afledte finansielle instrumenter

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

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

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

Udskudt skat

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

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

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

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

Hensatte forpligtelser

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

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 eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

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

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

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

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

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Nøgletal

Soliditet	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Loan to value	=	$\frac{\text{Rentebærende gæld} \times 100}{\text{Investeringsjendomme}}$
Afkast af ejendomsporteføljen	=	$\frac{\text{Lejeindtægter} - \text{ejd. omkostninger}}{\text{Investeringsjendomme}}$
Forrentning af egenkapital	=	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Egenkapital primo}}$
Indre værdi pr. aktie	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Antal aktier ultimo}}$
Indtjening pr. aktie	=	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig antal aktier}}$
Rentedækningsgrad	=	$\frac{\text{EBITDA} + \text{Renteindtægter}}{\text{Renteudgifter}}$
Forrentning af egenkapital før skat og værdireguleringer	=	$\frac{\text{Resultat før skat og værdiregulering}}{\text{Egenkapital primo}}$

Note 2 - 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 strøgejendomme samt svenske kontorejendomme.

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.

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 som led i porteføljens løbende optimering og udviklingen i det almindelige prisniveau.

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, herunder likvide beholdninger. Risikostyring finder sted på koncernniveau i overensstemmelse med ledelsens retningslinjer.

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

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

Risiko vedrørende ejendomsadministration

Koncernens evne til at administrere porteføljen effektivt vil have en betydning for udviklingen i lejeindtægterne og den planlagte optimering af porteføljen med henblik på at opnå den størst mulige leje fra de erhvervede ejendomme.

Der er indgået aftale med Vivanium GmbH fra 1. april 2019, hvor de overtog ejendomsadministrationen fra Ehret + Klein Real Estate Management GmbH i Tyskland. Vivanium GmbH er en mellemstor ejendomsadministrator i Tyskland og de har en bredere geografisk dækning og en større organisation end Ehret + Klein Real Estate Management GmbH. Den svenske ejendom administreres af Kartago koncernen.

Markedsrisici

Værdien af porteføljen er dels afhængig af dens kommercielle drift og indtjening, dels af udviklingen og prissætningen på investeringsejendomme generelt i Tyskland og Sverige, 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 ejendomsinvestorerers 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 og Sverige. Såvel koncernens aktiver som løbende indtjening er derfor i EUR og SEK. For at reducere valutarisikoen har koncernen ligeledes optaget finansiering i EUR og SEK. Det er således alene koncernens egenkapital, der er risikobehæftet for en dansk-baseret investor. Ledelsen vurderer i øvrigt valutarisikoen ved investeringer i EUR og SEK. for begrænset i forhold til DKK.

Renterisiko

Selskabet har finansieret sig med følgende 2 lånetrancher i 2017:

Lånetranche 1 er et 10 årigt lån på oprindeligt EUR 27 mio med en variabel rente med et nuværende renteniveau incl. marginal på ca. 1,4% p.a.. Den nominelle restgæld på lånetranche 1 udgør pr. 31. december 2019 EUR 24,8 mio..

Lånetranche 2 er et 10 årigt lån på oprindeligt EUR 29 mio med en variabel rente med et nuværende renteniveau incl. marginal på ca. 1,4% p.a.. Den nominelle restgæld på lånetranche 2 udgør pr. 31. december 2019 EUR 17,4 mio..

Koncernens renteswap er indfriet primo 2020, hvorefter koncernen ikke har renteswap.

Selskabet afdrager årligt EUR 1,4 mio på tranche 1 og 2

I forbindelse med køb af den svenske ejendom (svensk selskab) er følgende lån optaget primo 2019:

Lånetranche 3 er et 10 årigt lån på oprindelig SEK 36 mio med STIBOR 3 mdr. med en variabel rente på pt. ca. 2,5% p.a. incl. marginal. Den nominelle restgæld på lånetranche 3 udgør pr. 31. december 2019 EUR 3,6 mio. (SEK 34,2 mio).

Lånetranche 4 er et 10 årigt lån på oprindelig EUR 1,4 mio med EURIBOR 3 mdr. med en variabel rente på ca. 2,3% p.a. incl. marginal. Den nominelle restgæld på lånetranche 4 udgør pr. 31. december 2019 EUR 1,3 mio..

Selskabet afdrager årligt i alt EUR 0,25 mio. på tranche 3 og 4

Koncernen er som følge af sin drift, investeringer og finansiering eksponeret over for ændringer i renteniveauet. Bestyrelsen følger nøje udviklingen på de finansielle markeder og overvejer, hvornår og i hvilket omfang det vil være relevant med indgåelse af rentesikringsaftaler.

Ultimo 2019 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inklusive marginal til finansieringskilde 1,51 pct. (2018: 1,7 pct.). En ændring på 1,0 procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en ændring i koncernens årlige renteomkostning før skat på T.EUR 463 (2018; T.EUR 436)

2019

Ændring i den generelle rente (i procentpoint)	+1,00	Basis	-1,00
Årlige renteomkostninger EUR 1.000	988	710	710
Ændring i renteomkostninger i EUR 1.000	+278	0	0

2018

Ændring i den generelle rente (i procentpoint)	+1,00	Basis	-1,00
Årlige renteomkostninger EUR 1.000	877	620	620
Ændring i renteomkostninger i EUR 1.000	+257	0	0

Beregningen i ændring i dagsværdi sker med udgangspunkt i den lange rente. Som følge af at swapaftalen er et effektivt sikringsinstrument, vil ændringen ikke påvirke årets resultat men alene påvirke anden totalindkomst.

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 uopsigelighed fra långivernes side indtil 2027. Lån, som relaterer sig til den svenske ejendom er indgået med uopsigelighed fra långivernes side indtil 2029. 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 porteføljen ville kunne indbringe ved et almindeligt salg på det frie marked.

Politiske risici vedrørende dansk, svensk 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/Sverige. 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 fradragets retten 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.

For den svenske ejendom er anvendt en skattesats på 21,4%

Note 3 - 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.

Der er foretaget en ekstern vurdering af koncernens tyske ejendomme af Ralph Hagedorn GmbH & Co. KG pr. 31.12.2019. Ralph Hagedorn GmbH & Co. KG udarbejder vurderingen på grundlag af mæglerens besøg på en række af ejendommene, indgående kendskab til alle ejendommene i selskabets portefølje, kendskab til markedet generelt og til sammenlignelige handler.

På baggrund af Ralph Hagedorn GmbH & Co. KG's vurdering af de tyske ejendomme pr. 31. december 2019, har bestyrelsen valgt at værdiansætte de tyske ejendomme til EUR 109,5 mio i årsrapporten. Det er ledelsens

vurdering, at den bogførte værdi af de tyske investeringsejendomme er i overensstemmelse med dagsværdien pr. 31.12.2019.

Dagsværdien af de tyske investeringsejendomme er pr. 31. december 2019 fastsat til EUR 109,5 mio. Værdien af investeringsejendomme er fastsat ejendom for ejendom ud fra en bruttokapitaliseringsfaktor mellem 14,00 og 30,00 eller 22,10 i gennemsnit.

31. december 2018 var ejendommene i Tyskland værdiansat til EUR 109,45 mio. svarende til en bruttokapitaliseringsfaktor på mellem 14,00 og 28,00 eller 21,85 i gennemsnit.

Selskabet erhvervede en svensk ejendom den 31. december 2018. Ejendommen er indregnet til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på baggrund af de forventede pengestrømme og et afkastkrav på 6%, hvilket understøttes af korrespondance med interesserede ejendomsinvestorer samt ledelsens kendskab til markedet. Ejendomsmarkedet i Sverige har igennem 2019 udviklet sig positivt. Ejendommen er pr. 31. december 2019 indregnet til SEK 73 mio. (EUR 7,6 mio.).

Skat

Koncernen har skattepligtige aktiviteter i både Danmark, Tyskland og Sverige, og der beregnes aktuel skat af forventede danske, tyske og svenske 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. Beregningen af årets skat fremgår af note 9 og skatteaktiv og udskudt skat i henholdsvis note 14 og 20.

Note 4 - Segmentoplysninger

Koncernen har ud over investeringen pr. 31. december 2018 i en svensk ejendom udelukkende investeret i tyske strøjejendomme og ejer 13 strøjejendomme i større byer i det vestlige Tyskland. Aktiviteterne styres, rapporteres og præsenteres i tyske ejendomme og svensk ejendom i 2019. Resultatopgørelsen i 2019 opdeles i nedenstående segmenter.

Resultatopgørelse 2019, Segmentoplysninger:

	Tyske ejendomme	Svensk ejendom	Admini- stration	I alt
Omsætning	5.789	682	0	6.471
Ejendommenes driftsomkostninger	-1.362	-127	0	-1.489
Bruttoresultat	4.427	555	0	4.982
Personaleomkostninger	0	0	-340	-340
Administrationsomkostninger	-70	-6	-723	-799
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	4.357	549	-1.063	3.843
Værdiregulering af investeringsejendomme	50	445	0	495
Resultat før finansielle poster	4.407	994	-1.063	4.338
Finansielle omkostninger	-718	-107	-82	-907
Resultat før skat	3.689	887	-1.145	3.431

Note 5 - Personaleomkostninger

EUR 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2019	2018	2019	2018
Lønninger	-231	-214	-231	-214
Andre omkostninger til social sikring	-1	-1	-1	-1
Andre personaleomkostninger	0	0	0	0
Honorar til moderselskabets bestyrelse	-108	-108	-108	-108
Personaleomkostninger i alt	-340	-323	-340	-323

Selskabet har 2 medarbejder (i 2018 havde selskabet 2 medarbejder). Direktørens honorering udgør i 2018 og 2019 EUR 100.000 p.a. og indgår i posten lønninger. Vederlag for selskabsadministrationsaftalen fremgår af note 28, nærtstående parter.

Note 6 - Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

EUR 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2019	2018	2019	2018
Revision	-41	-40	-41	-40
Andre erklæringer	0	0	0	0
Skatterådgivning	-0	-16	0	0
Andre ydelser	-1	-1	-1	-1
Samlet honorar til den generalforsamlingsvalgte revisor	-42	-57	-42	-41

Honorarer for andre ydelser end lovpligtig revision leveret af PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab til selskabet udgør T.EUR 1 og vedrører rådgivning omkring regnskabsmæssige forhold.

Note 7 - Værdiregulering af investeringsejendomme

Årets værdiregulering er beregnet som forskellen mellem dagsværdien, EUR 117,1 mio. pr. 31. december 2019 og værdien pr. 31. december 2018, EUR 116,1 mio., korrigeret for årets tilgang og årets afgang, samt valutakursregulering jf. note 12.

Note 8 - Finansielle omkostninger

EUR 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2019	2018	2019	2018
Renteudgifter til kreditinstitutter	-870	-819	-31	0
Afskrivning på aktiverede låneomkostninger	-30	-30	0	0
Renteudgifter til pengeinstitutter	-7	-3	-2	0
Tilknyttede virksomheder	0	0	-39	-2
Finansielle omkostninger i alt	-907	-852	-82	-2

Note 9 - Skat

EUR 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2019	2018	2019	2018
Aktuel skat	-87	-44	0	0
Regulering af aktuel skat tidligere år	0	-55	0	0
Regulering af udskudt skat vedr. tidligere år	0	-4	0	-4
Udskudt skat	-514	-182	170	116
Årets skat i alt	-601	-285	170	112
Heraf indregnet i anden totalindkomst:				
Aktuel skat af anden totalindkomst	0	0	0	0
Udskudt skat af anden totalindkomst	36	28	0	0
Skat af årets resultat i alt	-565	-257	170	112
Skat af årets resultat forklares således:				
Resultat før skat	3.431	1.675	2.461	1.265
Tilbageførsel af regulering af kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	-3.235	-1792
Grundlag for beregning af skat til lokale satser	3.431	1.675	-774	-527
Skat beregnet på baggrund af lokale satser	-565	-253	170	112
Regulering af skattemæssige underskud mv	0	-4	0	0
Skat af årets resultat	-565	-257	170	112
Gennemsnitlig skattesats i %	16,47	15,34	21,96	21,25

Koncernen beskattes med 22,0 % af dansk, 21,4% af svensk indkomst og 15,825% af tysk indkomst. Den gennemsnitlige skat er beregnet på baggrund af lokale skattesatser. Moderselskabet er sambeskattet med Kartago Property ApS.

Den udskudte skat er, jf. note 14 og 20, indregnet som et langfristet aktiv og en langfristet forpligtelse for henholdsvis moderselskabet og koncernen. Ejerperioden forventes at overstige 10 år og regelmæssige frasalg af ejendomme og ejendomsselskaber indgår ikke i koncernens strategi.

Note 10 - Resultatdisponering

EUR 1.000	Moderselskabet	
	2019	2018
Til disposition pr. 1. januar	36.996	35.619
Totalindkomst for året	2.820	1.377
Overførsel	0	0
Overført resultat pr. 31. december	39.816	36.996

Note 11 - Indtjening pr. aktie

	Koncernen	
	2019	2018
Resultat til aktionærerne i German High Street Properties A/S, EUR 1.000	2.820	1.377
Vejede gennemsnitligt antal udestående ordinære aktier i tusinder	3.045	3.045
Resultat pr. aktie, EUR	0,93	0,45

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

Note 12 – Investeringsejendomme

EUR 1.000	Koncernen	
	2019	2018
Kostpris pr. 1. januar	100.303	93.625
Kursregulering	457	0
Tilgang	0	6.678
Kostpris pr. 31. december	100.760	100.303
Værdireguleringer		
Primo	15.825	16.375
Årets værdiregulering	495	-550
Værdireguleringer pr. 31. december	16.320	15.825
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	117.080	116.128

Tyske investeringsejendomme er værdiansat af bestyrelsen på baggrund af den i note 3 beskrevne model og på baggrund af vurdering foretaget af det tyske valuarfirma Ralph Hagedorn GmbH & Co. KG. Værdien af tyske investeringsejendomme udgør i alt EUR 109,5 mio. (2018: EUR 109,45 mio.) og er fastsat ejendom for ejendom. Værdiansættelsen svarer til en bruttokapitaliseringsfaktor på mellem 14,00 og 30,00 med 22,10 i gennemsnit (2018: 21,85). Den svenske ejendom er erhvervet 31. december 2018. Årets værdiregulering udgør på denne baggrund EUR 0,5 mio. (2018: EUR .0,0 mio.). Værdien af den svenske investeringsejendom udgør i alt EUR 7,6 mio. (2018: EUR 6,7 mio.)

Investeringsejendomme er stillet til sikkerhed for finansielle gældsforpligtelser, EUR 47,3 mio.

Tyskland:

Ændringer i skøn over lejefaktor vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen. Derfor er vist påvirkningen på investeringsejendommenes værdi som følge af ændringer i bruttokapitaliseringsfaktor.

Ændring i bruttokapitaliseringsfaktor 2019 på tyske ejendomme	-1,50	-0,75	Basis	+0,75	+1,50
Bruttokapitaliseringsfaktor	20,60	21,35	22,10	22,85	23,60
Dagsværdi i EUR 1.000	102.068	105.784	109.500	113.216	116.932
Ændring i dagsværdi i EUR 1.000	-7.432	-3.716	0	3.716	7.432

Ændring i bruttokapitaliseringsfaktor 2018 på tyske ejendomme	-1,50	-0,75	Basis	+0,75	+1,50
Bruttokapitaliseringsfaktor	20,35	21,10	21,85	22,60	23,35
Dagsværdi i EUR 1.000	101.936	105.693	109.450	113.207	116.964
Ændring i dagsværdi i EUR 1.000	-7.514	-3.757	0	3.757	7.514

Koncernens tyske investeringsejendomme omfatter både erhvervs- og boliglejemål, der udlejes på sædvanlige vilkår. I nedenstående opgørelse er kun medtaget erhvervslejemål. Den gennemsnitlige restløbetid på tyske erhvervslejekontrakter udgør 3 år og 8 måneder (2018: 3 år og 6 måneder). Herudover har koncernen årlige boligleje indtægter for EUR 0,4 mio.

De akkumulerede minimumslejeperioder for erhvervslejemål i uopsigelsesperioden kan vises således:

EUR 1.000	Tyske ejendomme	
	2019	2018
Inden 1 år	4.403	4.329
Mellem 1 og 5 år	9.949	10.085
Efter 5 år	2.577	1.754
Akkumulerede minimumslejeperioder i alt	16.929	16.168

Sverige:

Ændring af afkastkrav i 2019 på svensk ejendom	-1,0	-0,5	Basis	+0,5	+1,00
Afkastkrav	5,00	5,50	6,0	6,50	7,00
Dagsværdi i EUR 1.000	9.096	8.269	7.580	6.997	6.497
Ændring i dagsværdi i EUR 1.000	1.516	689	0	-583	-1.083

Den gennemsnitlige restløbetid på svenske lejekontrakter udgør 4 år og 7 måneder (2018: 0 år og 0 måneder).

EUR 1.000	Svensk ejendom	
	2019	2018
Inden 1 år	660	0
Mellem 1 og 5 år	1.778	0
Efter 5 år	493	0
Akkumulerede minimumslejeudgifter i alt	2.931	0

Note 13 – Kapitalandele i dattervirksomheder

EUR 1.000	Moderselskabet	
	2019	2018
Kostpris pr. 1. januar	45.483	42.398
Kursregulering	193	0
Tilgang	0	3.085
Kostpris pr. 31. december	45.676	45.483
Værdiregulering pr. 1. januar	24.181	22.541
Årets resultat i datter virksomheder	3.425	1.792
Årets anden totalindkomst i dattervirksomheder	-190	-152
Reguleringer i alt	27.416	24.181
Kapitalandele i dattervirksomheder 31. december	73.092	69.664

Kapitalandele i dattervirksomheder omfatter 100% af GHSP Erste Holding GmbH. Den indre værdi af dette selskab udgør EUR 69,1 mio. pr. 31. december 2019 (2018: EUR 66,6 mio.). Derudover et nyt 100% ejet selskab, GHSP Botkyrka Fastigheter AB hvor den indre værdi udgør EUR 4,0 mio pr. 31. december 2019 (2018: EUR 3,1 mio.).

Det er vurderet, at indre værdi svarer til genindvindingsværdien, idet væsentlige aktiver og forpligtelser er opgjort til dagsværdi.

Note 14 – Udskudt skatteaktiv

EUR 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2019	2018	2019	2018
Udskudt skatteaktiv pr. 1. januar	0	0	186	159
Anvendt i sambeskatning	0	0	-32	-89
Valutakursregulering	0	0	0	0
Regulering af udskudt skat vedr. tidligere år	0	0	0	0
Årets udskudte skat	0	0	170	115
Udskudt skatteaktiv pr. 31. december	0	0	324	186
Det udskudte skatteaktiv fordeler sig således:				
Fremført skattemæssigt underskud	0	0	324	186
Udskudt skatteaktiv i alt	0	0	324	186

Specifikation af skat fremgår af note 20.

Den udskudte skat er indregnet som et langfristet aktiv. Aktivet forventes at kunne realiseres ved udligning i sambeskatningsbidraget.

Der er ingen-ikke indregnede udskudte skatteaktiver.

Note 15 – Tilgodehavender fra udlejning

EUR 1.000	Koncernen	
	2019	2018
Tilgodehavender fra udlejning	83	64
Tabsreservation	-40	-25
Tilgodehavender fra udlejning i alt	43	39

Tabsreservationen for 2019 er 40 EUR.

EUR 83 tusind er forfaldne pr. 31. december 2019 mod EUR 64 tusind pr. 31. december 2018.

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 tabsreservationer er tilstrækkelige til at sikre, at tilgodehavender fra udlejning vil blive udlignet.

Note 16 – Mellemværende hos tilknyttede virksomheder

EUR 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2019	2018	2019	2018
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	3.499	6.086	6.099
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	0	0	0
Mellemværende hos tilknyttede virksomheder i alt	0	3.499	6.086	6.099

I forbindelse med køb af svensk ejendom ultimo 2018 har Kartago finansieret en del af købet indtil selskabets sædvanlige finansieringskilde udbetalte lånet som relaterede sig til ejendoms købet. Udbetaling blev effektueret primo 2019, hvorefter T.EUR 3.499 blev udlignet

Note 17 – Likvide beholdninger

Af koncernens likvide beholdninger er EUR 0 tusinde (2018: EUR 0 tusinde) stillet til sikkerhed for leje deposita. Øvrige likvide beholdninger, EUR 4,3 mio. (2018: EUR 2,0 mio.), er til fri disposition.

Likvide beholdninger er placeret i Jyske Bank, hvorfor kreditrisikoen vurderes som begrænset.

Note 18 – Aktiekapital

Udvikling i aktiekapital:

A-aktier og B-aktier viser selskabets oprindelige aktieklasser. Fra 2018 er aktieklasserne slået sammen således 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
Aktiekapital i alt, DKK	31.454	0	0

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

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

Aktier i omløb:

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

Egne aktier:

Selskabet kan i henhold til generalforsamlingens bemyndigelse frem til 30. april 2024 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	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Beholdning pr. 1. januar	100	100	1.000	1.000	3,2	3,2
Tilgang	0	0	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0	0	0
Beholdning pr. 31. december	100	100	1.000	1.000	3,2	3,2

Note 19 – Finansielle gældsforpligtelser

Koncernen har alene variabelt forrentede lån og tilhørende swap.

EUR 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2019	2018	2019	2018
Langfristede banklån**	45.448	42.205	1.237	0
Langfristede swapaftaler*	0	136	0	0
Langfristede forpligtelser i alt	45.448	42.341	0	0
Kortfristede banklån**	1.637	1.380	69	0
Kortfristede swapaftaler*	390	29	0	0
Kortfristede forpligtelser i alt	2.027	1.409	0	0
Regnskabsmæssig værdi af finansielle gældsforpligtelser i alt	47.475	43.750	0	0
Nominel værdi af finansielle gældsforpligtelser	43.585	43.585	0	0
Dagsværdi af finansielle gældsforpligtelser	47.475	43.750	0	0

German High Street Properties

*) Dagsværdien af renteswap er opgjort på basis af observerbare input (Niveau 2). Swappen er indfriet februar 2020, tabet på swappen vil blive indregnet over resultatopgørelsen i 2020.

***) Langfristede lån er vist uden låneomkostninger (EUR 210 Tusind pr. 31.12.2019) som bliver amortiseret over lånets løbetid. EUR 47.475 mio. – EUR 210 Tusind svarer til langfristede og kortfristede finansielle gældsforpligtigelser i balancen pr. 31.12.2019.

De finansielle gældsforpligtigelser vedrører lån hos kreditinstitutter sikret ved pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på EUR 117,1 mio., jf. note 12.

Forfaldstider for langfristede finansielle gældsforpligtigelser inklusiv forventede rentebetalinger og den faste rente på swapaftalerne udgør følgende:

EUR 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2019	2018	2019	2018
Forfald mellem 0 og 1 år	2.334	2.143	98	0
Forfald mellem 1 og 2 år	2.308	2.119	96	0
Forfald mellem 2 og 5 år	6.772	6.232	280	0
Forfald efter mere end 5 år	45.838	39.220	1.117	0
Langfristede finansielle gældsforpligtigelser i alt	57.252	49.714	1.591	0

Alle finansielle gældsforpligtigelser er optaget i EUR.

Likviditetsrisikoen ved fremtidig forfald af finansielle gældsforpligtigelser er afdækket ved det fremtidige afkast af investeringsejendomme. Se i øvrigt de akkumulerede minimumslejeudgifter i uopsigelighedsperioden i note 12.

Lån er indregnet til amortiseret kostpris.

Koncernens afledte finansielle instrumenter består af renteswaps som omlægger koncernens variabelt forrentede lån til lån med fast rente. Dagsværdien pr. 31. december 2019 udgør EUR -390 Tusind (2018: EUR -165 Tusind)

Rentesikringer og de hertil knyttede rentesatser pr. 31. december 2019 kan herefter vises således:

EUR 1.000	Hoved- stol	Udløb	Rente p.a.
Ringkjøbing Landbobank	20.000	28-02-2024	2,00%

Selskabet har i 2017 nedbragt rentesikringen fra EUR 27 mio til EUR 20 mio. I 2020 har selskabet indfriet renteswappen med betaling af EUR 0,5 mio..

Koncernen har ingen ubenyttede lånefaciliteter pr. 31. december 2019.

Note 20 – Udskudt skatteforpligtelse

EUR 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2019	2018	2019	2018
Udskudt skat pr. 1. januar	5.765	5.521	0	0
Anvendt i sambeskatningen	32	89	0	0
Regulering til udskudt skat vedr. tidligere år	0	0	0	0
Årets udskudte skat	429	154	0	0
Udskudt skatteforpligtelse pr. 31. december	6.226	5.765	0	0

Den udskudte skatteforpligtelse fordeler sig således:				
Investeringsejendomme	6.207	6.129	0	0
Finansielle gældsforpligtelser	-62	-27	0	0
Fremført skattemæssigt underskud	81	-337	0	0
Udskudt skatteforpligtelse i alt	6.226	5.765	0	0

Den udskudte skat er indregnet som en langfristet forpligtelse. Ejerperioden forventes at overstige 10 år, og regelmæssige frasalg af ejendomme og ejendomsselskaber indgår ikke i koncernens strategi.

Der er ingen ikke-indregnede udskudte skatteforpligtelser.

Note 21 - Finansielle instrumenter

EUR 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2019	2018	2019	2018
Tilgodehavender fra udlejning	43	39	0	0
Andre tilgodehavender	511	344	77	44
Likvide beholdninger	4.297	2.043	533	207
Finansielle aktiver til amortiseret kostpris i alt	4.851	2.426	610	251
Forfald mellem 1 og 2 år	1.637	1.380	0	0
Forfald mellem 2 og 5 år	6.548	5.520	0	0
Forfald efter mere end 5 år	37.053	35.019	0	0
Langfristede finansielle gældsforpligtelser til amortiseret kostpris i alt	45.238	41.919	0	0
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser	2.027	1.380	0	0
Øvrige kortfristede gældsforpligtelser	1.874	2.114	238	490
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	3.499	6.086	6.099
Kortfristet gæld til amortiseret kostpris i alt	3.901	5.613	6.324	6.589

Tilgodehavender fra udlejning og andre tilgodehavender tilskrives som udgangspunkt ikke renter. Posterne har forfald inden for et år. Der vurderes ikke at være særlige risici forbundet med disse tilgodehavender, jf. i øvrigt note 15.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder og likvide beholdninger forrentes til markedsniveau og har forfald inden for et år. Der vurderes ikke at være særlige risici forbundet med disse aktiver.

Note 2 og Ledelsens beretning indeholder en beskrivelse af risici relateret til finansielle instrumenter.

Note 22 – Ændring i gældsforpligtigelser

EUR 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2019	2018	2019	2018
Primo	43.510	44.679	0	0
Afdrag	-1.637	-1.379	-69	0
Ændring af markedsværdi af swap	226	180	0	0
Låneoptagelse, køb af ejendom	5.136	0	1.376	0
Aktiverede låneomkostninger	0	0	0	0
Amortisering låneomkostninger Lån	30	30	0	0
I alt	47.265	43.510	1.307	0
Kortfristet lån i balancen	2.027	1.380	69	0
Langfristede lån i balancen	45.238	42.130	1.238	0
I alt	47.265	43.510	1.307	0

Note 23 – Valutaeksponering

Moderselskabets aktier er denomineret i DKK, mens koncernens investeringer og indtægter og udgifter afholdes i EUR eller SEK. Alle aktiver og passiver er således denomineret i EUR eller SEK. 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 og SEK for minimal i forhold til DKK.

Note 24 - 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 54,6% (2018: 53,7%).

Soliditeten er beregnet således:

EUR 1.000	Koncernen	
	2019	2018
Egenkapital	66.591	63.756
Aktivsum	121.963	118.643
Soliditet	54,6%	53,7%

Note 25 - Kontraktlige forpligtelser

Koncernen har indgået administrationsaftale med Kartago der er uopsigelig indtil 31. december 2022.

Koncernen har derudover kun indgået kontraktlige forpligtelser, som er sædvanlige for et ejendomsselskab.

Note 26 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernens investeringsejendomme i Tyskland og Sverige med en regnskabsmæssig værdi på EUR 117,1 mio. (2018: EUR 109,5 mio.) er stillet til sikkerhed for banklån og swap på EUR 47,3 mio. (2018: EUR 43,7 mio.).

Der er ikke øvrige sikkerhedsstillelser.

Note 27 – 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 2022.

Note 28 - Nærtstående parter

Koncernen er kontrolleret af Alexander og Kristoffer Thygesen igennem Drot ApS og Marsk ApS som i forning 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 persons nære familie. Nærtstående parter omfatter desuden selskaber, hvori førnævnte personkreds har kontrol eller fælles kontrol.

German High Street Properties

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 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. Herudover havde familien Thygesen en ejerandel på 45,1% af selskabet GHSP Botkyrka Fastigheter AB som blev erhvervet pr. 31. december 2018 for EUR 2,7 mio.. Der er afholdt transaktionsomkostninger T.EUR 353 til samme i forbindelse med købet.

EUR 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2019	2018	2019	2018
Gæld til Kartago	0	3.499	0	0
Administrationsaftale	741	594	741	594
Ejendomsadministration, Sverige	15	0	0	0
Køb af ejendom	0	6.326	0	0
Transaktionsomkostninger ved køb af ejendom	0	353	0	353

Som en del af købet af det svenske selskab har koncernen overtaget gæld anvendt til finansiering af selskabets køb af ejendommen. Gælden er til Kartago, og den er blevet indfriet primo januar 2019

Aflønning af bestyrelsen har udgjort i alt T.EUR 108 i året (2018: T.EUR 108).

Direktionens vederlag udgør EUR 0,1 mio. og afregnes af German High Street Properties A/S. Direktion er nærtstående med Kartago koncernen.

Note 29 - Efterfølgende begivenheder

Det er ledelsens vurdering, at Covid-19, der er udbrudt efter balancedagen 31. december 2019, og de tiltag, som regeringerne i det meste af verden har foretaget for at afbøde virkningerne heraf, vil afgørende påvirke verdensøkonomien.

Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen 31. december 2019, og den udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden. Det betyder, at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom pr. 31. december 2019 er baseret forudsætninger, som afviger fra de forudsætninger ledelsen har på tidspunktet for godkendelse af årsrapporten.

Det er på tidspunktet for godkendelse af årsrapporten ikke muligt at opgøre størrelsen og varigheden af den negative påvirkning af Covid-19 på selskabets forventninger til fremtidige pengestrømme, jf. omtalen af forventninger til fremtiden i ledelsesberetningen. Der henvises endvidere til børsmeddelelse nr. 204 offentliggjort 23. marts 2020.

Endvidere har selskabet indfriet renteswappen i 2020.

Note 30 – Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter

Nedenstående tabel viser klassifikationer af investeringsejendomme og finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi, opdelt i henhold til dagsværdihierarkiet:

- Niveau 1: Noterede priser på aktive markeder for identiske aktiver/forpligtigelser.
- Niveau 2 Noterede priser i et aktivt marked for lignende aktiver/forpligtigelser eller andre værdiansættelsesmetoder, hvor alle væsentlige input er baseret på observerbare markedsdata. Beløbet svarer til koncernens renteswap og banklån
- Niveau 3: Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata. Beløbet svarer til koncernens investeringsejendomme.
-

Der er ikke sket væsentlige overførsler mellem niveauerne i regnskabsåret.

Koncern - 2018				
EUR 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Balancepost i alt
Langfristede aktiver				
Investeringsejendomme	0	0	116.128	116.128
Langfristede passiver				
Banklån	0	42.205	0	42.205
Swap	0	165	0	165
Kortfristede passiver				
Banklån	0	1.380	0	1.380
Swap	0	0	0	0

Koncern - 2019				
EUR 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Balancepost i alt
Langfristede aktiver				
Investeringsejendomme	0	0	117.080	117.080
Langfristede passiver				
Banklån	0	45.448	0	45.448
Swap	0	0	0	0
Kortfristede passiver				
Banklån	0	1.637	0	1.637
Swap	0	390	0	390

Note 31 – Køb af virksomheder

Den 31. december 2018 erhvervede moderselskabet GHSP Botkyrka Fastigheter AB som ejer en svensk kontorejendom 30 km syd for Stockholm. Den regnskabsmæssige indregning af GHSP Botkyrka Fastigheter AB blev baseret på ledelsens vurdering af at der var tale om køb af enkeltaktiver og ikke en virksomhedsovertagelse.

Handelsomkostninger udgør T.EUR 352 og køb af aktierne T.EUR 2.733

Specifikation af indregnede aktiver og forpligtigelser på overtagelsestidspunktet den 31. december 2018:

EUR 1.000	2019	2018
Langfristede aktiver		
Købspris for ejendom incl. transaktions omkostninger	0	6.678
Kortfristede aktiver		
Tilgodehavender	0	7
Likvide midler	0	153
Kortfristede forpligtigelser		
Øvrig gæld	0	-7
Koncerngæld	0	-3.498
Moms	0	-52
Anden gæld	0	-37
Forudbetalt husleje	0	-160
Overtagne nettoaktiver	0	3.085
Købspris for aktierne	0	2.733
Handelsomkostninger	0	352
Likvide midler	0	-153
Likviditetseffekt ved køb af aktier, koncern	0	2.932
Købspris for aktierne	0	2.733
Handelsomkostninger	0	352
Likvide midler	0	0
Likviditetseffekt ved køb af aktier, moderselskab	0	3.085



Ejendommen i Leverkusen