

German High Street Properties

Årsrapport 2020

CVR-nr.: 30 69 16 44

German High Street Properties

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 Walther Thygesen |
| Revision | PricewaterhouseCoopers Strandvejen 44 2900 Hellerup |



Ejendommen i Kassel

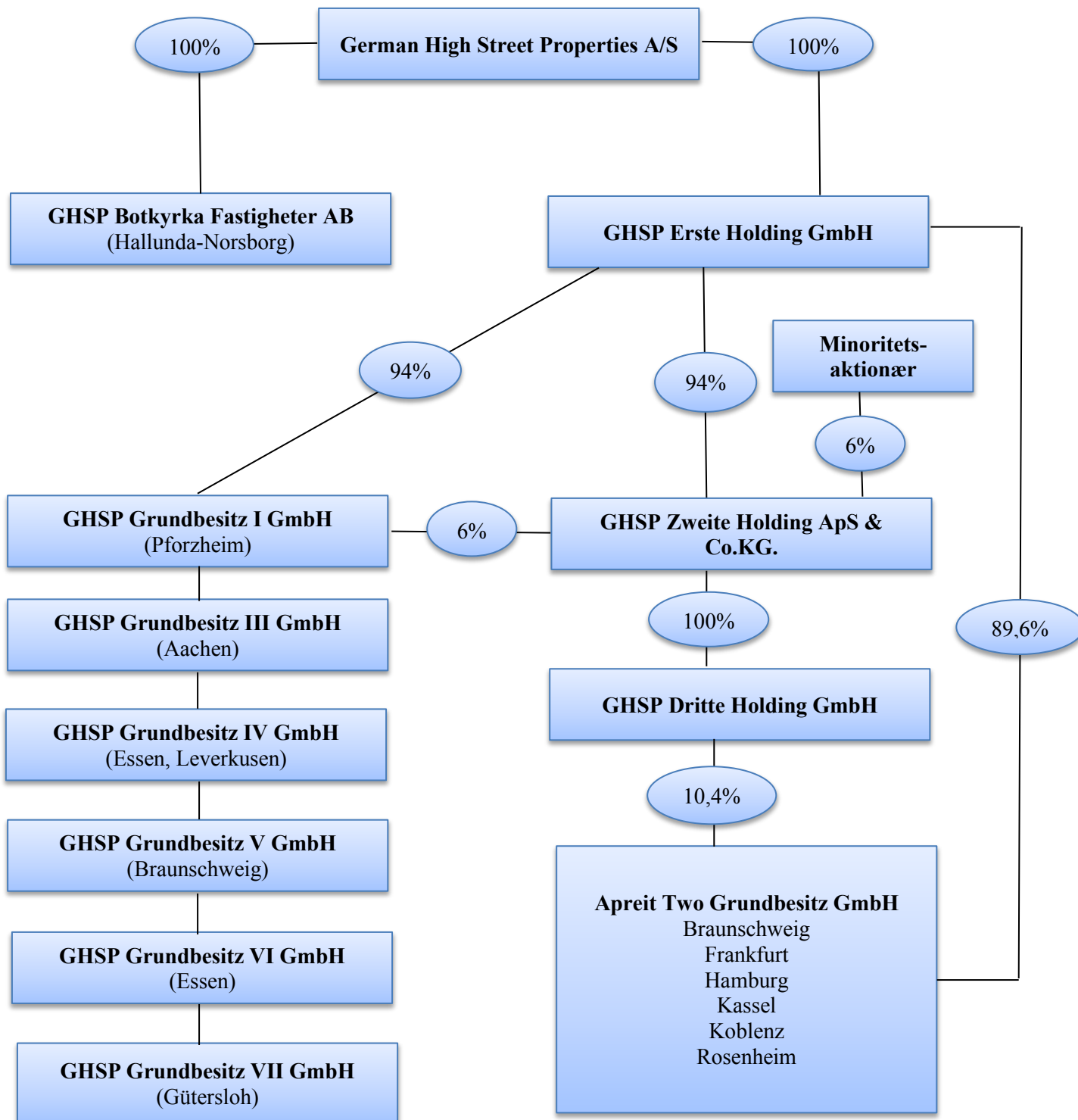
Indholdsfortegnelse

| | |
|---|-----------|
| 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 MVGM Property Management Deutschland GmbH (tidligere 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, pandemier 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 konjunkturerne negative effekter minimeres.

Ledelsesberetning

Tyskland er Europas stærkeste økonomi, og det tyske BNP udgør ca. 30% af den samlede BNP i Eurozonen. I 2020 udviklede tysk økonomi sig på grund af COVID-19-krisen negativt med en økonomisk vækst på -3,4% mod 2,7% i 2019. I 2020 var den tyske inflation 0,5% mod 1,4% i 2019. Selskabets lejeindtægter i Tyskland kommer hovedsageligt fra butikker, restauranter og kontorudlejning og er derfor væsentlig afhængig af hvordan økonomien i Tyskland udvikler sig.

Koncernens ejendomsdrift var i 2020 væsentligt påvirket af COVID-19. Koncernen har 13 tyske ejendomme og 1 ejendom i Sverige. Den driftsmæssige effekt af den svenske ejendom fremgår af note 4.

I årsrapporten 2019 blev der på grund af COVID-19 ikke udmeldt et forventet resultat før skat og værdiregulering for 2020. Den 25. maj 2020 blev der udmeldt et resultat før skat og værdiregulering i intervallet EUR 1,0-1,8 mio., der i forbindelse med 3. kvartalsregnskabet blev ændret til et resultat før værdiregulering og skat på EUR 1,6-1,9 mio.

Årsagen til et resultat i den høje ende af det udmeldte resultatinterval var primært en højere betalingsevne hos lejerne end forventet. Koncernens resultat før værdiregulering og skat udgjorde EUR 1,9 mio. i 2020, hvorfor årets resultat er i overensstemmelse med senest udmeldte forventninger. Til sammenligning var resultat i 2019 EUR 2,9 mio. Det lavere resultat i 2020 skyldes lavere husleje på tyske ejendomme og indfrielse af en renteswap, som alene har belastet resultatopgørelsen med EUR 0,5 mio.

Kombinationen af lavere lejeniveauer for detaillejemål og et stigende afkastkrav på tyske strøgejendomme har medført en faldende markedsværdi på tyske strøgejendomme. Selskabet har med udgangspunkt i valuar vurdering pr. 31. december 2020 nedskrevet den tyske ejendomsportefølje med EUR 9,5 mio. i forhold til værdien pr. 31. december 2019; der henvises tillige til børsmeddelelse nr. 215 som blev udsendt 1. marts 2021. Det er ledelsens opfattelse, at efterspørgslen efter velbeliggende ejendomme har været stigende i de første måneder af 2021.

Den svenske ejendom ligger i et lokalt attraktivt område og med stærke offentlige lejere. Dagsværdien af den svenske ejendom pr. 31.12.2020 er på niveau med dagsværdien året før, da forudsætningerne ikke har ændret sig væsentligt.

Udviklingen i lejeindtægterne i 2020

Nedenstående specifikation er et øjebliksbillede af lejeniveauet henholdsvis ultimo 2019 og ultimo 2020 og er derfor ikke direkte sammenligneligt med årets realiserede lejeindtægter i resultatopgørelsen.

| By, adresse | Delstat | Areal | Ultimo 2019 | Ultimo 2020 | Ændring i % |
|---|---------------------|---------------|----------------------|----------------------|--------------|
| | | | Husleje + drift euro | Husleje + drift euro | |
| Aachen, Grosskölustrasse 20-28 | Nordrhein-Westfalen | 3.934 | 512.846 | 457.419 | -10,8% |
| Braunschweig, Bohlweg 18 | Niedersachsen | 1.321 | 71.425 | 202.959 | 184,2% |
| Braunschweig - Münzstrasse 12 | Niedersachsen | 1.231 | 370.914 | 45.229 | -87,8% |
| Essen, Limbeckerstrasse 42 | Nordrhein-Westfalen | 774 | 213.389 | 66.000 | -69,1% |
| Essen, Limbeckerstrasse 47-49 | Nordrhein-Westfalen | 1.272 | 397.820 | 408.911 | 2,8% |
| Frankfurt am Main, Schillerstrasse 4 | Hessen | 1.946 | 834.852 | 796.996 | -4,5% |
| Gütersloh, Berlinerstrasse 36-38 | Nordrhein-Westfalen | 1.622 | 246.842 | 255.427 | 3,5% |
| Hamborg, Wandsbeker Königstrasse 2 | Hamborg | 1.780 | 549.478 | 483.393 | -12,0% |
| Kassel, Obere Königstrasse 37 a | Hessen | 2.871 | 688.614 | 672.103 | -2,4% |
| Koblenz - Löhrrstrasse 73 | Rheinland-Pfalz | 1.998 | 523.353 | 535.916 | 2,4% |
| Leverkusen, Wiesdorfer Platz 39 | Nordrhein-Westfalen | 380 | 90.000 | 96.000 | 6,7% |
| Pforzheim, Westliche Karl-Friedrich-Strasse 32+34 | Baden-Württemberg | 1.736 | 284.119 | 288.441 | 1,5% |
| Rosenheim - Münchenerstrasse 20 | Bayern | 1.794 | 627.969 | 600.615 | -4,4% |
| Total | | 22.658 | 5.411.621 | 4.909.408 | -9,3% |

| By, adresse | Kommune | Areal | Ultimo 2019 | Ultimo 2020 | Ændring i % |
|-----------------------|------------------|--------------|----------------------|----------------------|-------------|
| | | | Husleje + drift euro | Husleje + drift euro | |
| Botkyrka, Klöveren 14 | Botkyrka kommune | 3.060 | 746.718 | 749.310 | 0,3% |
| Total | | 3.060 | 746.718 | 749.310 | 0,3% |

Udlejningsaktiviteten i koncernens tyske ejendomme er forløbet som forventet. Lejeindtægterne ultimo 2020 er 9,3 % lavere end ultimo 2019. I 2020 har der været positive lejereguleringer i 6 af koncernens 13 ejendomme og negative i 7 ejendomme.

- I ejendommen i Aachen er der som følge af COVID-19 indgået aftale med ejendommens ankerlejer om en 20% lejenedsættelse fra 1. juli 2020 og frem til 31. januar 2023, hvor lejemålet ophører. Der er allerede nu interesse for lejemålet fra en større tysk tøjkoncern.
- I ejendommen i Braunschweig, Bohlweg, er der indgået en 10 årig aftale med en restaurant. Lejemålet er under ombygning, og denne er væsentligt forsinket p.g.a. COVID-19. Lejer har betalt husleje siden 1. maj 2020.
- I ejendommen i Braunschweig, Münzstrasse 12, er ankerlejeren gået konkurs. Der er betalt leje m.v. frem til 30. november 2020, og primo 2021 er der modtaget EUR 350.000 fra leje Garantierne. Der pågår forhandlinger om genudlejning af lokalet men til en lavere leje.
- I ejendommen i Essen Limbecker Str. 42 er ankerlejeren taget under insolvensbehandling og har dermed førtidigt opsagt lejekontrakten. Lejemålet er p.t. udlejet på en korttidskontrakt og til en reduceret leje. Så længe der på grund af COVID-19 er lockdown forventes lejemålet svært at genudleje. En mere permanent udlejning bliver til en reduceret leje i forhold til tidligere lejeniveau.
- I ejendommen i Essen Limbecker Str. 47-49 fraflytter ankerlejeren pr. 28.02.2022. Efterspørgslen er begrænset på kort sigt, og en genudlejning vil sandsynligvis ske på et lavere lejeniveau.
- I ejendommen i Frankfurt er der indgået en ny 5 årig lejekontrakt med en koreansk restaurant, der har overtaget lejemålet fra en tidligere restaurant. Der er i øvrigt god efterspørgsel efter lejemål i ejendommen.
- I ejendommen i Hamburg er en lejer, der drev et bageri gået konkurs. Med virkning fra 1. marts 2021 er indgået ny lejeaftale på samme lejeniveau.

- I ejendommen i Kassel er der p.t. 7 ledige mindre boliger, hvilket skyldes opsigelser fra studerende. Efterspørgslen forventes at vende tilbage, når der ikke længere er lockdown.
 - I ejendommen i Pforzheim er to ledige lejemål istandsat og udlejes efterfølgende til boliger, hvor der er god efterspørgsel. Der er tale om lejemål, der har været ledige i en længere periode. Det forventes, at de resterende ledige kontorlejemål på sigt kan konverteres til boliger.
 - I ejendommen i Rosenheim har den ene af ejendommens to ankerlejere sagt op og er fraflyttet pr. 31.1.2021. På kort sigt er efterspørgslen begrænset.
-
- Den svenske ejendom har haft et beskedent stigende lejeniveau som følge af indeksregulering.

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 2020 været præget af et højere afkastkrav fra investorerne og et faldende lejeniveau for butiklejemål. På baggrund heraf har bestyrelsen og direktionen vurderet, at den tyske porteføljens værdi er EUR 100,0 mio. jf. note 3 i årsrapporten. I de første måneder af 2021 er efterspørgslen efter velbeliggende ejendomme atter stigende.

Den svenske ejendoms værdiansættelse er baseret på 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 2020 udviklet sig positivt. Ejendommen er pr. 31. december 2020 indregnet til EUR 7,3 mio. Den lavere vurdering end i 2019 regnskabet skyldes valutakursregulering.

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 2020.

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 145 den 31. december 2019 og DKK 137 den 31. december 2020 svarende til et fald på 5,5 %.

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 2021 på et noget højere niveau end i 2020 for de tyske ejendomme. Der vil være et væsentligt investeringsbehov i et par af ejendommene i forbindelse med lejerudskiftning. Det er fortsat vigtigt, at selskabet har et likviditetsberedskab set i lyset af behovet for yderligere vedligeholdelse, renovering og genudlejning af en række af koncernens lejemål, og derfor indstiller bestyrelsen til generalforsamlingen, at selskabet ikke udbetaler udbytte for regnskabsåret 2020.

German High Street Properties

Køb af egne aktier

Det blev i forbindelse med den ordinære generalforsamling 30. april 2020 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 2025, og købskursen må ikke afvige med mere end 10% fra den på erhvervelsestidspunktet noterede børskurs for aktierne.

Selskabet har ikke i løbet af 2020 købt egne aktier. Ultimo 2020 ejer selskabet i alt 100.000 stk. egne aktier svarende til 3,2 % af aktiekapitalen.

Forventninger til 2021

Ledelsen forventer, at den af Coronavirus/COVID-19 forårsagede økonomiske krise vil påvirke selskabets resultat for 2021 negativt. Det må forventes, at nogle lejere ikke vil være i stand til at betale husleje og at lejebetalinger udsættes eller midlertidigt kræves nedsat. På kort sigt ventes tillige mindre efterspørgsel efter lejemål. Der er i 2021 indgået et forlig med moderselskabet til en lejer der er gået konkurs. Forliget indbringer en engangsindtægt i 2021 på T. EUR 350. Beløbet svarer ca. til et års leje.

For så vidt angår den svenske ejendom ventes der ikke nogen større negativ indtjenings effekt i 2021, da der hovedsageligt er offentlige lejere i ejendommen.

Nogle erhvervslejere har gjort gældende, at de ifølge bestemmelser i den tyske lovgivning, har krav på en leje-reduktion, så længe de, som følge af COVID-19 krisen, er forhindret i at udøve deres erhvervs mæssige aktivitet. Selskabets advokat har afvist lejernes krav. Det kan dog ikke udelukkes, at en ændret retspraksis vil imødekomme lejerne og derfor negativt påvirke lejeindtægterne i 2021 og dermed resultat før værdireguleringer og skat.

Ledelsen forventer et resultat før værdiregulering og skat på EUR 1,6 - 2,1 mio i 2021.

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 ejendomme og 1 svensk ejendom.

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 2020 anvendt EUR 0,5 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.

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

Når der laves større reparationer eller forbedringer på ejendommene, udskiftes der generelt til mere klimavenlige materialer, herunder til vinduer med energiglas, bedre isolerede tagflader, LED-belysning, mere effektive varme anlæg (typisk fjernvarme). I 2020 er der udskiftet varme anlæg i Braunschweig Bohlweg 18, hvor der tillige er udskiftet ventilationssystem og vinduer. Øvrige arbejder har alene i 2020 været af mindre karakter, hvor enkelte vinduer og lamper er udskiftet.

German High Street Properties

Sociale forhold og medarbejderforhold

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

Menneskerettigheder

Da GHSP alene har virksomheder i Danmark, Sverige og Tyskland som alle har tiltrådt FN's menneskerettighedskonvention, og da vi ikke vurderer at GHSP indebærer en særlig risiko for negativ påvirkning af menneskerettigheder, er det selskabets opfattelse, at det herudover ikke er nødvendigt at vedtage særlige politikker vedrørende menneskerettigheder.

Antikorrruption

GHSP har en politik mod korrruption. Ejendoms- og selskabsadministratoren eller disses samarbejdspartnere må ikke modtage usædvanlige gaver fra leverandører. Ligesom der ikke må gives gaver udover mindre lejlighedsgaver.

Der er en risiko for, at underleverandører kunne deltage i korrruption/bestikkelse af f.eks. myndigheder ved at betale disse af "egen" lomme. Desuden er der en risiko for, at de lokale ejendomsadministratorer i Tyskland kunne modtage penge fra underleverandører i form af returkommission. Ved licitationer er der endvidere en risiko for karteldannelser. I forbindelse med forvalterens løbende controlling af lokale ejendomsadministratorer i Tyskland er der fokus på, at GHSP kun betaler regninger efter normale bilag med dokumenterede udgifter, og at priser benchmarkes mod sædvanlige omkostninger. Der er ikke konstateret korrruption i 2020 ved kontrol og gennemgang af entrepriser.

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

I moderselskabet har bestyrelsen sat et mål om at have mindst 25% kvindelige medlemmer i bestyrelsen i 2023. Det er bestyrelsens målsætning at sikre en mangfoldig ledelsessammensætning samt lige muligheder for begge køn. Måltallet for andelen af kvindelige i bestyrelsesmedlemmer blev i 2017 fastsat til 25%. Indtil 30.04.2020 opfyldte selskabet kravet om 25% kvinder i bestyrelsen. Jutta Steinert udtrådte af bestyrelsen som følge af regler hos hendes arbejdsgiver, der fremadrettet fraråder bestyrelsesposter hos børsnoterede og udenlandske selskaber. 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 2020 under 50 medarbejdere og er derfor ikke forpligtet til at opstille og rapportere om en politik til øgning af det underrepræsenterede køn på øvrige ledelseslag. Selskabets bestyrelsen består af 3 medlemmer. Ved udgangen af 2020 var 100% af de generalforsamlingsvalgte mandlige medlemmer.

Information til aktionærer

Aktieinformation

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

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

Udbyttepolitik

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

Selskabets likvide beholdninger udgjorde den 31. december 2020 EUR 4,1 mio., og soliditetsgraden er 53,5%. Bestyrelsen indstiller, at selskabet ikke udbetaler udbytte for regnskabsåret 2020.

Delårsregnskaber

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

Generalforsamling

Der afholdes ordinær generalforsamling den 29. april 2021.

German High Street Properties

Ejerforhold og nærtstående parter

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

| | Hjemstedskommune | Aktiekapital |
|-------------------------------|------------------|--------------|
| Kartago Property ApS | Gentofte | 38,60% |
| Kartago ApS | Gentofte | 11,60% |
| Sparekassen Vendsyssel | Hjørring | 14,84% |
| Olav W. Hansen A/S | Horsens | 14,37% |
| OTK Holding | Hjørring | 6,04% |

Egne aktier

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

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

Koncernens nærtstående parter omfatter desuden moderselskabets bestyrelse og direktion samt disse perso-
ners nære familie. Nærtstående parter omfatter desuden selskaber, hvori førnævnte personkreds har kontrol
eller væsentlig indflydelse.

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

Investor relations

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

Finanskalender for regnskabsåret 2021

| | |
|-------------------|---|
| 18. marts 2021 | Seneste rettidige indlevering af forslag til afstemning på selskabets ordinære generalforsamling. |
| 31. marts 2021 | Årsrapport 2020 |
| 31. marts 2021 | Forventet dato for indkaldelse til ordinær generalforsamling. |
| 29. april 2021 | Afholdelse af ordinær generalforsamling/orientering om generalforsamling. |
| 29. maj 2021 | Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 31. marts 2021 |
| 31. august 2021 | Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. juni 2021 |
| 30. november 2021 | Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. september 2021 |

Udsendte fondsbørsmeddelelser

| | |
|-------------------|---|
| 7. marts 2020 | Resultatforventninger 2019 og 2020 |
| 31. marts 2020 | Årsrapport 2019 |
| 31. marts 2020 | Indkaldelse til ordinær generalforsamling |
| 30. april 2020 | Referat fra generalforsamling |
| 25. maj 2020 | Resultatudmelding for 2020 og værdiregulering af ejendomme |
| 29. maj 2020 | Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 31. marts 2020 |
| 29. juni 2020 | Indgåelse af market maker aftale |
| 31. august 2020 | Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. juni 2020 |
| 30. november 2020 | Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. september 2020 |
| 30. november 2020 | Finanskalender 2021 |
| 12. december 2020 | Ophør af market maker ordning pr. 31.12.2020 |

Bestyrelse og ledelse

Bestyrelse og direktion

German High Street Properties A/S' ledelse består af en bestyrelse på tre medlemmer og en direktion med ét medlem, som varetager den daglige drift. Bestyrelsen blev valgt på den ordinære generalforsamling den 30. april 2020.

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 0,20% 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, regnskabsaflægelse, budgettering, omkostningskontrol mv. Derudover har selskabet en Asset Manager, som varetager driftsoptimering af de tyske ejendomme og den svenske ejendom.

God selskabsledelse (Corporate Governance)

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

Nasdaq Copenhagen har fastlagt anbefalinger vedrørende god selskabsledelse. Bestyrelsen i German High Street Properties A/S vurderer årligt selskabets regler, politikker og praksis i relation til 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/investorer/corporate-governance/>

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, Administrationsselskabet Gambit ApS, Kartago Capital – Storkøbenhavn II 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, Kartago Capital – Storkøbenhavn II 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 | Administrationsselskabet 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 |

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 | Civilingenør 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 2020. Formanden modtager tre gange grundhonorar.

Løn og ansættelsesforhold for direktionen fastsættes minimum én gang årligt af bestyrelsen på baggrund af en indstilling fra formandskabet. Direktøren er ikke tilknyttet nogen incitament ordning. Michael Hansen modtog EUR 100 tusind i 2020.

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

| | 2020 | 2019 |
|------------------|------|------|
| Bestyrelsen: | | |
| Hans Thygesen | 54 | 54 |
| Jutta Steinert | 6 | 8 |
| Marnar Jacobsen | 18 | 18 |
| Walther Thygesen | 18 | 18 |
| Direktionen: | | |
| Michael Hansen | 100 | 100 |



Ejendom i Braunschweig

Ejendommen Braunschweig Münzstrasse

Hoved- og nøgletaloversigt (Koncern)

| EUR mio. | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Resultatopgørelse | | | | | |
| Omsætning | 5,9 | 6,5 | 5,8 | 5,6 | 6,1 |
| Resultat før værdireguleringer og finansielle poster | 3,1 | 3,8 | 3,1 | 2,8 | 3,5 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | -9,5 | 0,5 | -0,6 | 9,7 | 7,9 |
| Finansielle poster netto | -1,2 | -0,9 | -0,9 | -1,1 | -3,6 |
| Resultat før skat | -7,6 | 3,4 | 1,7 | 11,4 | 7,8 |
| Periodens resultat | -6,6 | 2,8 | 1,4 | 9,4 | 6,6 |
| Balance | | | | | |
| Investeringsejendomme | 107,3 | 117,1 | 116,1 | 110,0 | 100,0 |
| Periodens investeringer til anskaffelsessum | 0,0 | 0,0 | 6,7 | 0,3 | 0,5 |
| Langfristede aktiver | 107,3 | 117,1 | 116,1 | 110,0 | 100,0 |
| Balancesum | 112,7 | 121,9 | 118,6 | 114,0 | 113,0 |
| Egenkapital | 60,2 | 66,6 | 63,8 | 62,5 | 52,7 |
| Langfristede forpligtelser | 49,3 | 51,5 | 47,9 | 48,8 | 3,6 |
| Pengestrømme | | | | | |
| Pengestrømme fra drift | 1,9 | -1,2 | 2,6 | 1,4 | 1,6 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | 0,0 | 0,0 | -2,9 | 9,7 | -0,5 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | -2,1 | 3,5 | -1,4 | -10,1 | -0,6 |
| Pengestrømme i alt | -0,2 | 2,3 | -1,7 | 1,0 | 0,5 |
| Nøgletal | | | | | |
| Soliditet,% | 53,5 | 54,6 | 53,7 | 54,8 | 46,6 |
| Loan to value % | 42,1 | 40,4 | 37,5 | 40,6 | 50,3 |
| Forrentning af egenkapitalen % | -11,4 | 4,4 | 2,2 | 17,8 | 12,5 |
| Afkast af ejendomsporteføljen % | 4,1 | 4,3 | 3,9 | 3,8 | 4,6 |
| Forretning af egenkapitalen før værdireguleringer og skat | 4,6 | 4,6 | 3,6 | 3,2 | -0,3 |
| Rentedækningsgrad | 2,5 | 4,2 | 3,6 | 2,5 | 1,0 |
| Indre værdi pr. aktie, DKK | 147,2 | 162,7 | 156,2 | 152,8 | 129,1 |
| Indre værdi pr. aktie, EUR | 19,7 | 21,8 | 20,9 | 20,5 | 17,3 |
| Indtjening pr. aktie EPS. DKK | -16,0 | 6,9 | 3,4 | 22,8 | 16,0 |
| Indtjening pr. aktie EPS. EUR | -2,1 | 0,9 | 0,5 | 3,1 | 2,1 |
| Aktiekurs, DKK | 137,0 | 145,0 | 122,0 | 144,0 | 117,0 |
| Aktiekurs, EUR | 18,4 | 19,5 | 16,4 | 19,3 | 15,7 |
| Antal medarbejdere | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |

Definition af nøgletal fremgår af note 1.

Regnskabsberetning

Selskabets trettende regnskabsår omfatter perioden 1. januar – 31. december 2020.

RESULTATOPGØRELSE

Omsætning

Omsætningen udgjorde i 2020 EUR 5,9 mio. mod EUR 6,5 mio. i 2019. Årsagen til faldet er manglende lejeindtægter som følge af større lejere er gået konkurs og et faldende lejeniveau ved genudlejning.

Resultat før værdireguleringer

Bruttoresultatet udgjorde EUR 4,4 mio. efter driftsomkostninger på EUR 1,6 mio. mod et bruttoresultat på EUR 5,0 mio. efter driftsomkostninger på EUR 1,5 mio. i 2019. Resultat før værdireguleringer og finansielle poster udgjorde EUR 3,1 mio. mod EUR 3,8 mio. i 2019.

Resultat før finansielle poster

Resultatet før finansielle poster udgjorde EUR -6,4 mio. efter en værdiregulering på ejendomsporteføljen på EUR -9,5 mio. I 2019 udgjorde resultat før finansielle poster EUR 4,3 mio. efter en værdiregulering på ejendomsporteføljen på EUR 0,5 mio.

Resultat før skat

Resultatet før skat udgjorde efter finansielle poster på netto EUR -1,2 mio. et underskud på EUR 7,6 mio. i 2020 mod finansielle poster på netto EUR -0,9 mio. og et overskud EUR 3,4 mio. i 2019.

Resultat efter skat

Årets resultat efter skat i 2020 er et underskud på EUR 6,6 mio. mod et overskud på EUR 2,8 mio. i 2019. Ledelsen anser resultatet som forventet, de øjeblikkelige konjunkturer og markedsforhold i Tyskland og Sverige taget i betragtning.

BALANCE

Aktiver

Den bogførte værdi af koncernens investeringsejendomme udgjorde EUR 107,3 mio. den 31. december 2020 mod EUR 117,1 mio. den 31. december 2019. Der har været en tilgang på EUR 0,0 mio. Værdien af de tyske ejendomme er nedskrevet med EUR 9,5 mio., og værdien af den svenske ejendom er uændret. Der har været en negativ valutakursregulering på EUR 0,3 mio. på den svenske ejendom.

Dagsværdien af koncernens tyske investeringsejendomme er pr. 31. december 2020 fastsat til EUR 100 mio. Værdien af investeringsejendomme er fastsat ejendom for ejendom ud fra bruttokapitaliseringsfaktorer på mellem 14,0 og 28,5 som udgjorde et gennemsnit på 20,9.

German High Street Properties

Den 31. december 2019 var de tyske ejendommene værdiansat til EUR 109,5 mio. svarende til en gennemsnitlig bruttokapitaliseringsfaktor på 22,1.

Den svenske ejendom er pr. 31. december 2019 værdiansat til EUR 7,3 mio. svarende til et afkastkrav på 6,0%. (2019: EUR 7,6 mio.). Dette svarer efter ledelsens opfattelse til markedsprisen. Dette er baseret på kendskab til markedet og løbende henvendelser fra interesseret.

De samlede aktiver andrager herefter i alt EUR 112,7 mio. mod EUR 122,0 mio. ved årets begyndelse.

Egenkapital og forpligtelser

Egenkapitalen udgjorde den 31. december 2020 EUR 60,2 mio. svarende til en soliditet på 53,5% mod EUR 66,6 mio. svarende til en soliditet på 54,6% i 2019. Egenkapitalen er i året faldet med årets underskud, EUR 6,6 mio., tillagt EUR 0,2 mio. i anden totalindkomst. Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke udloddes udbytte.

Finansielle gældsforpligtelser udgjorde EUR 45,3 mio. mod EUR 47,3 mio. ved årets begyndelse. Heraf har EUR 1,6 mio. forfald i 2021.

PENGESTRØMME

Årets pengestrømme fra driftsaktivitet udgjorde EUR 1,9 mio. mod EUR -1,2 mio. i 2019. Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgjorde EUR 0,0 mio. mod EUR 0,0 mio. i 2019. Pengestrømme fra finansieringsaktivitet, EUR 2,1 mio., vedrører afdrag på koncernens finansielle gældsforpligtelser samt indfrielse af renteswap.

EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER

Der er ingen efterfølgende begivenheder.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2020.

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 2021

Direktion

Michael Hansen

Bestyrelse

Hans Thygesen

Peter Marner Åge Jacobsen

Formand

Næstformand

Walther Thygesen



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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 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-revisionsydelser 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 14 år frem til og med regnskabsåret 2020. 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 2020. 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. Værdiansættelse af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige skøn og forudsætninger, hvor selv mindre ændringer i forudsætningerne kan have væsentlig effekt på dagsværdien af ejendommene.</p> | <p>Vi vurderede og udfordrede den af ledelsen anvendte metode til at måle dagsværdien af investeringsejendomme og de anvendte forudsætninger baseret på vores viden om ejendomsmarkedet, herunder de anvendte kapitaliseringsfaktorer/afkastkrav.</p> |
| <p>Ledelsen anvender en afkastbaseret model til måling af dagsværdien, hvor de væsentligste forudsætninger er markedsleje og kapitaliseringsfaktor/afkastkrav.</p> | <p>Vi vurderede og efterprøvede på stikprøvebasis nøjagtigheden og relevansen af de anvendte datainput til fastsættelse af dagsværdien, samt sammenholdt de af ledelsen fastsatte dagsværdier med mæglervurderingerne og vurderede forskelle.</p> |
| <p>Ledelsen indhenter ekstern mæglervurdering, der understøtter den af ledelsen fastsatte dagsværdi, herunder de anvendte forudsætninger.</p> | <p>Vi vurderede den af ledelsens anvendte eksterne mæglers kompetencer, kapacitet og uafhængighed.</p> |
| <p>Vi fokuserede på værdiansættelse af investeringsejendomme, fordi opgørelse af dagsværdi er baseret på væsentlige regnskabsmæssige skøn, som er subjektive og indeholder en høj grad af estimeringsusikkerhed.</p> | <p>Vi efterprøvede på stikprøvebasis beregningen af dagsværdien, herunder de anvendte forudsætninger og oplysninger i noterne.</p> |
| <p>Der henvises til note 3 og 12.</p> | |

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.

German High Street Properties

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.

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 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 3377 1231

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor
mne13914

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

Resultatopgørelse

| EUR 1.000 | Note | Koncernen | | Moderselskabet | |
|--|------|---------------|--------------|----------------|--------------|
| | | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Omsætning | | 5.947 | 6.471 | 299 | 370 |
| Ejendommens driftsomkostninger | | -1.569 | -1.489 | 0 | 0 |
| Bruttoresultat | | 4.378 | 4.982 | 299 | 370 |
| Personaleomkostninger | 5 | -319 | -340 | -319 | -340 |
| Administrationsomkostninger | 6 | -950 | -799 | -738 | -723 |
| Resultat før værdireguleringer og finansielle poster | | 3.109 | 3.843 | -758 | -693 |
| Resultat kapitalandele i datterselskaber | | 0 | 0 | -5.570 | 3.425 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 7 | -9.500 | 495 | | 0 |
| Resultat før finansielle poster | | -6.391 | 4.338 | -6.328 | 2.732 |
| Finansielle omkostninger | 8 | -1.228 | -907 | -41 | -82 |
| Resultat før skat | | -7.619 | 3.431 | -6.369 | 2.650 |
| Skat af periodens resultat | 9 | 1.068 | -601 | 176 | 170 |
| Periodens resultat | 10 | -6.551 | 2.830 | -6.193 | 2.820 |
| Aktionærerne i German High Street Properties A/S | | -6.521 | 2.820 | -6.193 | 2.820 |
| Minoritetsinteresser | | -30 | 10 | 0 | 0 |
| Periodens resultat | | -6.551 | 2.830 | -6.193 | 2.820 |
| Indtjening pr. aktie, EPS i EUR (svarer til udvandet indtjening pr. aktie) | 11 | -2,14 | 0,93 | | |

Totalindkomstopgørelse

| EUR 1.000 | Koncernen | | Moderselskabet | |
|---|---------------|--------------|----------------|--------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Årets resultat | -6.551 | 2.830 | -6.193 | 2.820 |
| Anden totalindkomst | | | | |
| Beløb der recirkuleres til resultatopgørelsen, når visse betingelser opfyldes | | | | |
| Vaultakursregulering omregnet til præsentrationsvaluta | -151 | 194 | -151 | 194 |
| Anden totalindkomst i datterselskaber | 0 | 0 | 0 | -190 |
| Dagsværdiregulering af rentesikringsaftaler | 390 | -226 | 0 | 0 |
| Skat af anden totalindkomst | -62 | 36 | 0 | 0 |
| Anden totalindkomst for året efter skat | 178 | 4 | -151 | 4 |
| Totalindkomst for året | -6.374 | 2.834 | -6.344 | 2.824 |
| Aktionærerne i German High Street Properties A/S | -6.344 | 2.824 | -6.344 | 2.824 |
| Minoritetsinteresser | -30 | 10 | 0 | 0 |
| Totalindkomst for året | -6.374 | 2.834 | -6.344 | 2.824 |

Balance

| Aktiver | Note | Koncernen | | Moderselskabet | |
|--|------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| | | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| EUR 1.000 | | | | | |
| Investeringsjendomme | 12 | 107.322 | 117.080 | 0 | 0 |
| Kapitalandele i dattervirksomheder | 13 | 0 | 0 | 66.968 | 73.092 |
| Udskudt skatteaktiv | 14 | 0 | 0 | 290 | 324 |
| Langfristede aktiver i alt | | 107.322 | 117.080 | 67.258 | 73.416 |
| Tilgodehavender fra udlejning | 15 | 75 | 43 | 0 | 0 |
| Selskabsskat og sambeskatningsbidrag | | 211 | 32 | 211 | 32 |
| Andre tilgodehavender | | 948 | 511 | 83 | 76 |
| Likvide beholdninger | 17 | 4.098 | 4.297 | 243 | 533 |
| Kortfristede aktiver i alt | | 5.332 | 4.883 | 537 | 641 |
| Aktiver i alt | | 112.654 | 121.963 | 67.796 | 74.057 |
| | | | | | |
| Passiver | Note | Koncernen | | Moderselskabet | |
| | | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| EUR 1.000 | | | | | |
| Aktiekapital | 18 | 4.216 | 4.216 | 4.216 | 4.216 |
| Reserve for valutakursregulering | | 43 | 0 | 43 | 194 |
| Reserve for rentesikring | | 0 | -328 | 0 | 0 |
| Overkursfond | | 42.317 | 42.317 | 0 | 0 |
| Reserve for indre værdis metode | | 0 | 0 | 22.199 | 22.199 |
| Overført resultat | 10 | 13.505 | 20.220 | 33.623 | 39.816 |
| Aktionærerne i German High Street Properties A/S | | 60.081 | 66.425 | 60.081 | 66.425 |
| Minoritetsinteresser | | 135 | 165 | 0 | 0 |
| Egenkapital i alt | | 60.216 | 66.590 | 60.081 | 66.425 |
| Langfristede finansielle gældsforpligtelser | 19 | 43.505 | 45.238 | 1.168 | 1.238 |
| Udskudt skatteforpligtelse | 20 | 5.780 | 6.226 | 0 | 0 |
| Modtagne deposita | | 8 | 8 | 0 | 0 |
| Langfristede forpligtelser i alt | | 49.293 | 51.472 | 1.168 | 1.238 |
| Kortfristede finansielle gældsforpligtelser | 21 | 1.637 | 2.027 | 69 | 69 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 429 | 664 | 0 | 0 |
| Gæld hos tilknyttede virksomheder | 16 | 0 | 0 | 6.318 | 6.086 |
| Anden gæld | | 1.079 | 1.210 | 160 | 239 |
| Kortfristede forpligtelser i alt | | 3.145 | 3.901 | 6.547 | 6.394 |
| Passiver i alt | | 112.654 | 121.963 | 67.796 | 74.057 |

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 2019 | 4.216 | 0 | -138 | 42.317 | 17.206 | 63.601 | 155 | 63.756 |
| Totalindkomst for perioden | 0 | 194 | -190 | 0 | 2.820 | 2.824 | 10 | 2.834 |
| Egenkapital ultimo 2019 | 4.216 | 194 | -328 | 42.317 | 20.026 | 66.425 | 165 | 66.590 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 0 | 0 | -6.521 | -6.521 | -30 | -6.551 |
| Anden totalindkomst | 0 | -151 | 328 | 0 | 0 | 177 | 0 | 177 |
| Egenkapital ultimo 2020 | 4.216 | 43 | 0 | 42.317 | 13.505 | 60.081 | 135 | 60.216 |

Moderselskabet

| | Aktiekapital | Reserve for valutakurs-regulering | Reserve for indre værdis metode | Overført resultat | Egenkapital i alt |
|--------------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| EUR 1.000 | | | | | |
| Egenkapital primo 2019 | 4.216 | 0 | 24.181 | 35.204 | 63.601 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 3.425 | -605 | 2.820 |
| Totalindkomst for året | 0 | 194 | -190 | 0 | 4 |
| Egenkapital ultimo 2019 | 4.216 | 194 | 27.416 | 34.599 | 66.425 |
| Årets resultat | 0 | 0 | -5.569 | -624 | -6.193 |
| Anden totalindkomst | 0 | 177 | -328 | 0 | -151 |
| Egenkapital ultimo 2020 | 4.216 | 371 | 21.519 | 33.975 | 60.081 |

Pengestrømsopgørelse

| EUR 1.000 | Koncernen | | Moderselskabet | |
|--|---------------|---------------|----------------|--------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Periodens resultat | -6.551 | 2.830 | -6.193 | 2.820 |
| Tilbageførsel af resultat af kapitalandele i dattervirksomheder | 0 | 0 | 5.570 | -3.425 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 9.500 | -495 | 0 | 0 |
| Finansielle omkostninger | 1.228 | 907 | 41 | 82 |
| Skat af periodens resultat | -1.068 | 601 | -176 | -170 |
| Pengestrømme fra drift før ændring i driftskapital | 3.109 | 3.843 | -758 | -693 |
| Ændring i kortfristede tilgodehavender | -1.317 | -154 | -7 | -32 |
| Ændring i kortfristede forpligtelser | 850 | -3.758 | 574 | -264 |
| Pengestrømme fra drift før finansielle poster | 2.642 | -69 | -191 | -989 |
| Renteudbetalinger | -743 | -907 | -41 | -82 |
| Betalt selskabsskat | 31 | -270 | 32 | 89 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | 1.930 | -1.246 | -200 | -982 |
| Salg af ejendom | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Likviditetseffekt fra køb af ejendom/selskab | 31 | 0 | 0 | 0 |
| Tilgang investeringsejendom | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Indfrielse af renteswap | 22 | -485 | 0 | 0 |
| Optagelse af nyt lån, netto | 22 | 0 | 5.136 | 0 |
| Afdrag på lån | 22 | -1.637 | -69 | 0 |
| Modtagne deposita | 0 | 8 | 0 | 0 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | -2.122 | 3.507 | -69 | 1.307 |
| Årets frie pengestrømme | -192 | 2.261 | -269 | 325 |
| Likvide beholdninger primo | 4.297 | 2.043 | 533 | 207 |
| Valutakursregulering | -7 | -7 | -21 | 1 |
| Likvide beholdninger til fri disposition ultimo | 4.098 | 4.297 | 243 | 533 |
| Likvide beholdninger til fri disposition | 4.098 | 4.297 | 243 | 533 |
| Likvide beholdninger stillet til sikkerhed for lejededposita mv. | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Likvide beholdninger i alt | 4.098 | 4.297 | 243 | 533 |

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 | 51 |
| 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 | 56 |
| Tilgodehavender fra udlejning | 15 | 56 |
| Mellemværende hos tilknyttede virksomheder | 16 | 57 |
| Likvide beholdninger | 17 | 57 |
| Aktiekapital | 18 | 57 |
| Finansielle gældsforpligtelser | 19 | 59 |
| Udskudt skatteforpligtelse | 20 | 60 |
| Finansielle instrumenter | 21 | 61 |
| Gældsforpligtigelser | 22 | 61 |
| Valutaeksponering | 23 | 62 |
| Kapitalstyring | 24 | 62 |
| Kontraktlige forpligtelser | 25 | 62 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 26 | 63 |
| Eventualforpligtelser | 27 | 63 |
| Nærtstående parter | 28 | 63 |
| Efterfølgende begivenheder | 29 | 64 |
| Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter | 30 | 64 |

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 2020 aflægges i EUR 1.000.

Der er i regnskabsåret 2020 implementeret følgende ændringer til eller nye regnskabsstandarder

Der er ikke implementeret nye regnskabsstandarder i 2020.

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 kapitalandele i dattervirksomheder”.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede 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 gældsmetode.

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

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

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

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.

På kort sigt kan det ikke udelukkes, at nogle lejere kan kræve lejen nedsat, så længe COVID-19-krisen forhindrer lejerne i at udøve deres erhvervsmæssige aktivitet. Forventede retsafgørelser kan få betydning for lejeindtægternes størrelse, jfr. note 27.

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 MVGM Property Management Deutschland GmbH (Vivanium GmbH) om at varetage ejendomsadministrationen af de tyske ejendomme. MVGM Property Management Deutschland GmbH/Vivanium GmbH er en mellemstor ejendomsadministrator i Tyskland og de har en bred geografisk dækning. 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: Aktuell inflation og forventninger til fremtidig inflation, aktuelt renteniveau og forventninger til fremtidigt renteniveau, fremtidige ejendomsinvestorers krav til nettoforrentning for tilsvarende ejendomme, omfanget af nybyggeri af forskellige ejendomstyper, efterspørgslen efter lokaler, befolkningsudviklingen generelt og i lokalområdet, den generelle samfundsøkonomiske udvikling, herunder specielt den økonomiske vækst, beskæftigelsesudviklingen, udviklingen i det tyske privatforbrug, udviklingen i detailbutikkernes omsætning og indtjening og ændringer i den offentlige sektors aktivitetsniveau og efterspørgsel efter lokaler.

Valutarisiko

Koncernen ejer p.t. udelukkende ejendomme i Tyskland 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 lånetrancher:

Lånetranche 1 er et 10 årigt lån på oprindeligt EUR 46 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 2020 EUR 40,8 mio..

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

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

Lånetranche 2 er et 10 årigt lån på oprindeligt SEK 36 mio med STIBOR 3 mdr. med en variabel rente på pt. ca. 2,3 % p.a. incl. marginal. Den nominelle restgæld på lånetranche 2 udgør pr. 31. december 2020 EUR 3,3 mio. (SEK 32,4 mio).

Lånetranche 3 er et 10 årigt lån på oprindeligt EUR 1,4 mio med EURIBOR 3 mdr. med en variabel rente på ca. 2,0% p.a. incl. marginal. Den nominelle restgæld på lånetranche 3 udgør pr. 31. december 2020 EUR 1,2 mio..

Selskabet afdrager årligt i alt EUR 0,25 mio. på tranche 2 og 3

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

Ultimo 2020 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inklusive marginal til finansieringskilde 1,48 pct. (2019: 1,51 pct.).

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

2020

| Ændring i den generelle rente (i procentpoint) | +1,00 | Basis | -1,00 |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Årlige renteomkostninger EUR 1.000 | 1.050 | 713 | 668 |
| Ændring i renteomkostninger i EUR 1.000 | +327 | 0 | -45 |

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 |

Beregningen i ændring i dagsværdi sker med udgangspunkt i en ændring af den korte rente

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 fradragsretten for renter på langfristet gæld under de tyske regler om erhvervsskat er begrænset til 50%. Ledelsen vurderer i samarbejde med tyske skatterådgivere, at det vil være muligt at undgå den tyske erhvervsskat.

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. 31.12.2020. 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 2020, har bestyrelsen valgt at værdiansætte de tyske ejendomme til EUR 100,0 mio i årsrapporten. Det er ledelsens

vurdering, at den bogførte værdi af de tyske investeringsejendomme er i overensstemmelse med dagsværdien pr. 31.12.2020.

Dagsværdien af de tyske investeringsejendomme er pr. 31. december 2020 fastsat til EUR 100,0 mio. Værdien af investeringsejendomme er fastsat ejendom for ejendom ud fra en bruttokapitaliseringsfaktor mellem 14,00 og 28,50 eller 20,97 i gennemsnit.

31. december 2019 var ejendommene i Tyskland værdiansat til EUR 109,5 mio. svarende til en bruttokapitaliseringsfaktor på mellem 14,00 og 30,00 eller 22,10 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 2020 udviklet sig stabilt. Ejendommen er pr. 31. december 2020 indregnet til SEK 73 mio. (EUR 7,3 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 en svensk ejendom og tretten tyske strøjejendomme i større byer i det vestlige Tyskland. Aktiviteterne styres, rapporteres præsenteres i tyske ejendomme og svensk ejendom i 2020. Resultatopgørelsen i 2020 opdeles i nedenstående segmenter.

Resultatopgørelse 2020, Segmentoplysninger:

| | Tyske ejendomme | Svensk ejendom | Admini- stration | I alt |
|---|--------------------|-------------------|---------------------|--------|
| Omsætning | 5.253 | 694 | 0 | 5.947 |
| Ejendommens driftsomkostninger | -1.472 | -97 | 0 | -1.569 |
| Bruttoresultat | 3.781 | 597 | 0 | 4.378 |
| Personaleomkostninger | 0 | 0 | -319 | -319 |
| Administrationsomkostninger | -212 | 0 | -738 | -950 |
| Resultat før værdireguleringer og finansielle poster | 3.569 | 597 | -1.057 | 3.109 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | -9.500 | 0 | 0 | -9.500 |
| Resultat før finansielle poster | -5.931 | 597 | -1.057 | -6.391 |
| Finansielle omkostninger | -1.094 | -93 | -41 | -1.228 |
| Resultat før skat | -7.025 | 504 | -1.098 | -7.619 |

Resultatopgørelse 2019, Segmentoplysninger:

| | Tyske ejendomme | Svensk ejendom | Admini- stration | I alt |
|---|--------------------|-------------------|---------------------|--------|
| Omsætning | 5.789 | 682 | 0 | 6.471 |
| Ejendommens 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 | |
|--|-------------|-------------|----------------|-------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Lønninger | -223 | -231 | -223 | -231 |
| Andre omkostninger til social sikring | -1 | -1 | -1 | -1 |
| Andre personaleomkostninger | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Honorar til moderselskabets bestyrelse | -95 | -108 | -95 | -108 |
| Personaleomkostninger i alt | -319 | -340 | -319 | -340 |

Selskabet har 2 medarbejdere (i 2019 havde selskabet 2 medarbejdere). Direktørens honorering udgør i 2019 og 2020 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 | |
|--|------------|------------|----------------|------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Revision | -41 | -41 | -41 | -41 |
| Andre erklæringer | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Skatterådgivning | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Andre ydelser | 0 | -1 | 0 | -1 |
| Samlet honorar til den generalforsamlingsvalgte revisor | -41 | -42 | -41 | -42 |

Honorarer for andre ydelser end lovpligtig revision leveret af PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab til selskabet udgør T.EUR 0 og vedrører rådgivning omkring regnskabsmæssige forhold.

Note 7 - Værdiregulering af investeringsejendomme

Årets værdiregulering er beregnet som forskellen mellem dagsværdien, EUR 107,3 mio. pr. 31. december 2020 og værdien pr. 31. december 2019, EUR 117,1 mio., korrigeret for årets tilgang og årets afgang, samt valutakursregulering jf. note 12.

Note 8 - Finansielle omkostninger

| EUR 1.000 | Koncernen | | Moderselskabet | |
|--|---------------|-------------|----------------|------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Renteudgifter til kreditinstitutter | -704 | -870 | -18 | -31 |
| Indfrielse af SWAP aftale | -485 | 0 | 0 | 0 |
| Afskrivning på aktiverede låneomkostninger | -30 | -30 | 0 | 0 |
| Renteudgifter til pengeinstitutter | -9 | -7 | -1 | -2 |
| Tilknyttede virksomheder | 0 | 0 | -22 | -49 |
| Finansielle omkostninger i alt | -1.228 | -907 | -41 | -82 |

Note 9 - Skat

| EUR 1.000 | Koncernen | | Moderselskabet | |
|---|---------------|--------------|----------------|-------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Aktuel skat | -162 | -87 | 0 | 0 |
| Regulering af aktuel skat tidligere år | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Regulering af udskudt skat vedr. tidligere år | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Udskudt skat | 1.230 | -514 | 176 | 170 |
| Årets skat i alt | 1.068 | -601 | 176 | 170 |
| Heraf indregnet i anden totalindkomst: | | | | |
| Aktuel skat af anden totalindkomst | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Udskudt skat af anden totalindkomst | -62 | 36 | 0 | 0 |
| Skat af årets resultat i alt | -1.006 | -565 | 176 | 170 |
| Skat af årets resultat forklares således: | | | | |
| Resultat før skat | -7.619 | 3.431 | -6.369 | 2.461 |
| Tilbageførsel af regulering af kapitalandele i dattervirksomheder | 0 | 0 | 5.570 | -3.235 |
| Grundlag for beregning af skat til lokale satser | -7.619 | 3.431 | -799 | -774 |
| Skat beregnet på baggrund af lokale satser | -1.006 | -565 | 176 | 170 |
| Regulering af skattemæssige underskud mv | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Skat af årets resultat | -1.006 | -565 | 176 | 170 |
| Gennemsnitlig skattesats i % | 13,20 | 16,47 | 22,00 | 21,96 |

Koncernen beskattes med 22,0 % af dansk indkomst, 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. Årsagen til at den gennemsnitlige skattesats er lavere i 2020 end i 2019 er at den negative danske skattepligtige indkomst udgør en større andel af koncern beskatningen end i 2019

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 | |
|---|----------------|---------------|
| | 2020 | 2019 |
| Til disposition pr. 1. januar | 39.816 | 36.996 |
| Totalindkomst for året | -6.193 | 2.820 |
| Overførsel | 0 | 0 |
| Overført resultat pr. 31. december | 33.623 | 39.816 |

Note 11 - Indtjening pr. aktie

| | Koncernen | |
|--|--------------|-------------|
| | 2020 | 2019 |
| Resultat til aktionærerne i German High Street Properties A/S, EUR 1.000 | -6.521 | 2.820 |
| Vejede gennemsnitligt antal udestående ordinære aktier i tusinder | 3.045 | 3.045 |
| Resultat pr. aktie, EUR | -2,14 | 0,93 |

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

Note 12 – Investeringsejendomme

| EUR 1.000 | Koncernen | |
|---|----------------|----------------|
| | 2020 | 2019 |
| Kostpris pr. 1. januar | 100.760 | 100.303 |
| Kursregulering | -258 | 457 |
| Tilgang | 0 | 0 |
| Kostpris pr. 31. december | 100.502 | 100.760 |
| Værdireguleringer | | |
| Primo | 16.320 | 15.825 |
| Årets værdiregulering | -9.500 | 495 |
| Værdireguleringer pr. 31. december | 6.820 | 16.320 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december | 107.322 | 117.080 |

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 100 mio. (2019: EUR 109,5 mio.) og er fastsat ejendom for ejendom. Værdiansættelsen svarer til en bruttokapitaliseringsfaktor på mellem 14,00 og 28,50 med 20,97 i gennemsnit (2019: 22,10). Den svenske ejendom er erhvervet 31. december 2018. Årets værdiregulering udgør på denne baggrund EUR -9,5 mio. (2019: EUR .0,5 mio.). Værdien af den svenske investeringsejendom udgør i alt EUR 7,3 mio. (2019: EUR 7,6 mio.). Ændringen skyldes valutakursregulering.

Investeringsejendomme er stillet til sikkerhed for finansielle gældsforpligtelser, EUR 45,3 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 2020 på tyske ejendomme | -1,50 | -0,75 | Basis | +0,75 | +1,50 |
|--|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| Bruttokapitaliseringsfaktor | 19,47 | 20,22 | 20,97 | 21,72 | 22,47 |
| Dagsværdi i EUR 1.000 | 92.847 | 96.423 | 100.000 | 103.577 | 107.153 |
| Ændring i dagsværdi i EUR 1.000 | -7.153 | -3.577 | 0 | 3.577 | 7.153 |

| 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 |

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 6 måneder (2019: 3 år og 8 måneder). Herudover har koncernen årlige boligleje indtægter for EUR 0,4 mio.

De akkumulerede minimumslejeperioder for erhvervslejemål i uopsigelighedsperioden kan vises således:

| EUR 1.000 | Tyske ejendomme | |
|--|-----------------|---------------|
| | 2020 | 2019 |
| Inden 1 år | 3.844 | 4.403 |
| Mellem 1 og 5 år | 8.082 | 9.949 |
| Efter 5 år | 1.608 | 2.577 |
| Akkumulerede minimumslejeperioder i alt | 13.534 | 16.929 |

Sverige:

| Ændring af afkastkrav i 2020 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 |

German High Street Properties

| 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 3 år og 7 måneder (2019: 4 år og 7 måneder).

| EUR 1.000 | Svensk ejendom | |
|--|----------------|--------------|
| | 2020 | 2019 |
| Inden 1 år | 671 | 660 |
| Mellem 1 og 5 år | 1.487 | 1.778 |
| Efter 5 år | 258 | 493 |
| Akkumulerede minimumslejejdelse i alt | 2.416 | 2.931 |

Note 13 – Kapitalandele i dattervirksomheder

| EUR 1.000 | Moderselskabet | |
|--|----------------|---------------|
| | 2020 | 2019 |
| Kostpris pr. 1. januar | 45.676 | 45.483 |
| Kursregulering | -227 | 193 |
| Tilgang | 0 | 0 |
| Kostpris pr. 31. december | 45.449 | 45.676 |
| Værdiregulering pr. 1. januar | 27.416 | 24.181 |
| Årets resultat i datter virksomheder | -5.569 | 3.425 |
| Årets anden totalindkomst i dattervirksomheder | -328 | -190 |
| Reguleringer i alt | 21.519 | 27.416 |
| Kapitalandele i dattervirksomheder 31. december | 66.968 | 73.092 |

Kapitalandele i dattervirksomheder omfatter 100% af GHSP Erste Holding GmbH. Den indre værdi af dette selskab udgør EUR 63,1 mio. pr. 31. december 2020 (2019: EUR 69,1 mio.). Den indre værdi af et 100% ejet selskab, GHSP Botkyrka Fastigheter AB udgør EUR 3,9 mio. pr. 31. december 2020 (2019: EUR 4,0 mio.).

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

Note 14 – Udskudt skatteaktiv

| EUR 1.000 | Koncernen | | Moderselskabet | |
|--|-----------|----------|----------------|------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Udskudt skatteaktiv pr. 1. januar | 0 | 0 | 324 | 186 |
| Anvendt i sambeskatning | 0 | 0 | -210 | -32 |
| Valutakursregulering | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Regulering af udskudt skat vedr. tidligere år | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets udskudte skat | 0 | 0 | 176 | 170 |
| Udskudt skatteaktiv pr. 31. december | 0 | 0 | 290 | 324 |
| Det udskudte skatteaktiv fordeler sig således: | | | | |
| Fremført skattemæssigt underskud | 0 | 0 | 290 | 324 |
| Udskudt skatteaktiv i alt | 0 | 0 | 290 | 324 |

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 | |
|--|-----------|-----------|
| | 2020 | 2019 |
| Tilgodehavender fra udlejning | 115 | 83 |
| Tabsreservation | -40 | -40 |
| Tilgodehavender fra udlejning i alt | 75 | 43 |

Tabsreservationen for 2020 er 40 T.EUR.

EUR 115 tusind er forfaldne pr. 31. december 2020 mod EUR 83 tusind pr. 31. december 2019.

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.

Nedenstående tabel viser bankgarantier som selskabet har modtaget fra lejerne

| EUR 1.000 | 2020 |
|-------------------------------------|--------------|
| Garantier begyndelse af året | 1.430 |
| Afgang | -190 |
| Tilgang | 0 |
| Garantier slutningen af året | 1.240 |

Note 16 – Mellemværende hos tilknyttede virksomheder

| EUR 1.000 | Koncernen | | Moderselskabet | |
|---|-----------|----------|----------------|--------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 0 | 6.318 | 6.086 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Mellemværende hos tilknyttede virksomheder i alt | 0 | 0 | 6.318 | 6.086 |

Note 17 – Likvide beholdninger

Af koncernens likvide beholdninger er EUR 0 tusinde (2019: EUR 0 tusinde) stillet til sikkerhed for leje deposita. Øvrige likvide beholdninger, EUR 4,1 mio. (2019: EUR 4,3 mio.), er til fri disposition.

Likvide beholdninger er placeret i Jyske Bank som er et SIFI institut, 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 at der kun er én aktieklasser, jf. nedenstående skema.

| DKK 1.000 | Aktier | A-aktier | B-aktier |
|--|---------------|----------|----------|
| Indskud ved stiftelse i 2007 | 0 | 100 | 900 |
| Kontant kapitalforhøjelse ved børsmission i 2007 | 0 | 3.550 | 31.951 |
| Annullering af aktier | 0 | 0 | -5.047 |
| Delvis sammenlægning af A-aktier og B-aktier i 2017 | 0 | -2.750 | 2.750 |
| Resterende sammenlægning af A-aktier og B-aktier samt sammenlægning til en aktieklasser. | 31.454 | -900 | -30.554 |
| 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 aktieklassse. | 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 2025 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 | |
|------------------------------------|------------|------------|---------------|------------|---------------------|------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Beholdning pr. 1. januar | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Tilgang | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Afgang | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Beholdning pr. 31. december | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |

Note 19 – Finansielle gældsforpligtelser

Koncernen har alene variabelt forrentede lån og tilhørende swap.

| EUR 1.000 | Koncernen | | Moderselskabet | |
|--|---------------|---------------|----------------|--------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Langfristede banklån** | 43.685 | 45.448 | 1.168 | 1.238 |
| Langfristede swapaftaler* | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Langfristede forpligtelser i alt | 43.685 | 45.448 | 0 | 1.238 |
| Kortfristede banklån** | 1.637 | 1.637 | 69 | 69 |
| Kortfristede swapaftaler* | 0 | 390 | 0 | 0 |
| Kortfristede forpligtelser i alt | 1.637 | 2.027 | 0 | 69 |
| Regnskabsmæssig værdi af finansielle gældsforpligtelser i alt | 45.322 | 47.475 | 1.237 | 1.307 |
| Nominel værdi af finansielle gældsforpligtelser | 45.322 | 43.585 | 0 | 0 |
| Dagsværdi af finansielle gældsforpligtelser | 45.322 | 47.475 | 0 | 0 |

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

***) Langfristede lån er vist uden låneomkostninger (EUR 180 Tusind pr. 31.12.2020) som bliver amortiseret over lånets løbetid. EUR 45.502 mio. – EUR 180 Tusind svarer til langfristede og kortfristede finansielle gældsforpligtelser i balancen pr. 31.12.2020.

De finansielle gældsforpligtelser vedrører lån hos kreditinstitutter sikret ved pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på EUR 107,3 mio., jf. note 12.

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

| EUR 1.000 | Koncernen | | Moderselskabet | |
|--|---------------|---------------|----------------|--------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Forfald mellem 0 og 1 år | 2.298 | 2.334 | 92 | 98 |
| Forfald mellem 1 og 2 år | 2.273 | 2.308 | 91 | 96 |
| Forfald mellem 2 og 5 år | 6.670 | 6.772 | 266 | 280 |
| Forfald efter mere end 5 år | 43.583 | 45.838 | 1.010 | 1.117 |
| Langfristede finansielle gældsforpligtelser i alt | 54.824 | 57.252 | 1.459 | 1.591 |

Alle finansielle gældsforpligtelser er optaget i SEK og EUR.

Likviditetsrisikoen ved fremtidigt forfald af finansielle gældsforpligtelser er afdækket ved det fremtidige afkast af investeringsejendomme. Se i øvrigt de akkumulerede minimumslejebydninger i uopsigelighedsperioden i note 12.

Lån er indregnet til amortiseret kostpris.

Koncernens afledte finansielle instrumenter var i 2019 renteswaps som omlægger koncernens variabelt forrentede lån til lån med fast rente. Dagsværdien pr. 31. december 2020 udgør EUR 0 Tusind (2019: EUR -390 Tusind)

I 2020 har selskabet indfriet renteswappen med betaling af EUR 0,5 mio. og har herefter ikke renteswaps.

Koncernen har ingen ubenyttede lånefaciliteter pr. 31. december 2020.

Note 20 – Udskudt skatteforpligtelse

| EUR 1.000 | Koncernen | | Moderselskabet | |
|---|--------------|--------------|----------------|----------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Udskudt skat pr. 1. januar | 6.226 | 5.765 | 0 | 0 |
| Anvendt i sambeskatningen | 210 | 32 | 0 | 0 |
| Andre reguleringer | 499 | 0 | 0 | 0 |
| Årets udskudte skat | -1.155 | 429 | 0 | 0 |
| Udskudt skatteforpligtelse pr. 31. december | 5.780 | 6.226 | 0 | 0 |
| Den udskudte skatteforpligtelse fordeler sig således: | | | | |
| Investeringsejendomme | 4.704 | 6.207 | 0 | 0 |
| Finansielle gældsforpligtelser | 0 | -62 | 0 | 0 |
| Fremført skattemæssigt underskud | 1.076 | 81 | 0 | 0 |
| Udskudt skatteforpligtelse i alt | 5.780 | 6.226 | 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.

I forbindelser med fusioner og køb af selskaber har GHSP ikke indregnet udskudte skatteforpligtigelser i niveauet EUR 0,7 mio som følge af at IFRS ikke mulighed for dette. Ledelsen i selskabet har som følge af dette valgt at tage højde for dette i forbindelse med værdiansættelse af ejendommene.

Note 21 - Finansielle instrumenter

| EUR 1.000 | Koncernen | | Moderselskabet | |
|---|---------------|---------------|----------------|--------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Tilgodehavender fra udlejning | 75 | 43 | 0 | 0 |
| Andre tilgodehavender | 948 | 511 | 83 | 77 |
| Likvide beholdninger | 4.098 | 4.297 | 243 | 533 |
| Finansielle aktiver til amortiseret kostpris i alt | 5.121 | 4.851 | 326 | 610 |
| Forfald mellem 1 og 2 år | 1.637 | 1.637 | 0 | 0 |
| Forfald mellem 2 og 5 år | 6.548 | 6.548 | 0 | 0 |
| Forfald efter mere end 5 år | 35.320 | 37.053 | 0 | 0 |
| Langfristede finansielle gældsforpligtelser til amortiseret kostpris i alt | 43.505 | 45.238 | 0 | 0 |
| Kortfristede finansielle gældsforpligtelser | 1.637 | 2.027 | 0 | 0 |
| Øvrige kortfristede gældsforpligtelser | 1.508 | 1.874 | 160 | 239 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 0 | 6.318 | 6.086 |
| Kortfristet gæld til amortiseret kostpris i alt | 3.145 | 3.901 | 6.478 | 6.325 |

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 | |
|-----------------------------------|---------------|---------------|----------------|--------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Primo | 47.265 | 43.510 | 1.307 | 0 |
| Afdrag | -2.122 | -1.637 | -69 | -69 |
| Valutakurs | -126 | 0 | -1 | 0 |
| Ændring af markedsværdi af swap | 95 | 226 | 0 | 0 |
| Låneoptagelse, køb af ejendom | 0 | 5.136 | 0 | 1.376 |
| Amortisering låneomkostninger Lån | 30 | 30 | 0 | 0 |
| I alt | 45.142 | 47.265 | 1.237 | 1.307 |
| Kortfristet lån i balancen | 1.637 | 2.027 | 69 | 69 |
| Langfristede lån i balancen | 43.505 | 45.238 | 1.168 | 1.238 |
| I alt | 45.142 | 47.265 | 1.237 | 1.307 |

Note 23 – Valutaeksponering

Moderselskabets aktier er denomineret i DKK, mens koncernens investeringer og indtægter og udgifter afholdes i DKK, 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% (2019: 53,7%).

Soliditeten er beregnet således:

| EUR 1.000 | Koncernen | |
|-------------|-----------|---------|
| | 2020 | 2019 |
| Egenkapital | 60.216 | 66.590 |
| Aktivsum | 112.654 | 121.963 |
| Soliditet | 53,5% | 54,6% |

Note 25 - Kontraktlige forpligtelser

Koncernen har indgået administrationsaftale med Kartago der er uopsigelig indtil 31. december 2024.

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 107,3 mio. (2019: EUR 117,1 mio.) er stillet til sikkerhed for banklån på EUR 45,3 mio. (2019: EUR 47,3 mio.). I 2019 var der banklån og swap.

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 2024.

Tyskland har været i lockdown siden december 2020 og herunder er alle butikker undtagen dagligvarer butikker og apoteker lukket. Lockdown er foreløbig gældende indtil 28. marts 2021. Nogle butiksejere har krævet lejenedsættelse for perioden 16. december 2020 og indtil lockdown ophører. Det er omtvistet om lejerne med henvisning til bestemmelser i den tyske lovgivning kan kræve en midlertidig lejenedsættelse, men det kan ikke udelukkes, at butiksejere, der ikke har kunnet udøve deres erhvervmæssige aktivitet, ville kunne kræve en lejenedsættelse, så længe der er lockdown og måske allerede fra COVID-19-krisens begyndelse. Selskabet har afsat et beløb til dækning af tab. Da selskabet ikke kender det endelige beløb, som der evt. skal kompenseres, kan der ligge en forpligtelse som er større end det afsatte beløb.

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.

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.

| EUR 1.000 | Koncernen | | Morderselskabet | |
|---------------------------------|-----------|------|-----------------|------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Administrationsaftale | 818 | 741 | 818 | 741 |
| Ejendomsadministration, Sverige | 15 | 15 | 0 | 0 |

Aflønning af bestyrelsen har udgjort i alt T.EUR 108 i året (2019: 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 eftervirkningerne af COVID-19, der er udbrudt efter balancedagen 31. december 2020, og de tiltag, som regeringerne i det meste af verden har foretaget for at afbøde virkningerne heraf, vil afgørende påvirke verdensøkonomien.

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.

German High Street Properties

Koncern - 2019

| EUR 1.000 | Niveau 1 | Niveau 2 | Niveau 3 | Balancepost i alt |
|------------------------------|----------|----------|----------|-------------------|
| Langfristede aktiver | | | | |
| Investeringsjendomme | 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 |

Koncern - 2020

| EUR 1.000 | Niveau 1 | Niveau 2 | Niveau 3 | Balancepost i alt |
|------------------------------|----------|----------|----------|-------------------|
| Langfristede aktiver | | | | |
| Investeringsjendomme | 0 | 0 | 107.322 | 107.322 |
| Langfristede passiver | | | | |
| Banklån | 0 | 43.505 | 0 | 43.505 |
| Swap | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kortfristede passiver | | | | |
| Banklån | 0 | 1.637 | 0 | 1.637 |
| Swap | 0 | 0 | 0 | 0 |



Ejendommen i Leverkusen