

# German High Street Properties

**3. kvartal 2022**

**Delårsrapport**

CVR-nr.: 30 69 16 44

---

## Selskabsoplysninger

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

---

## Indholdsfortegnelse

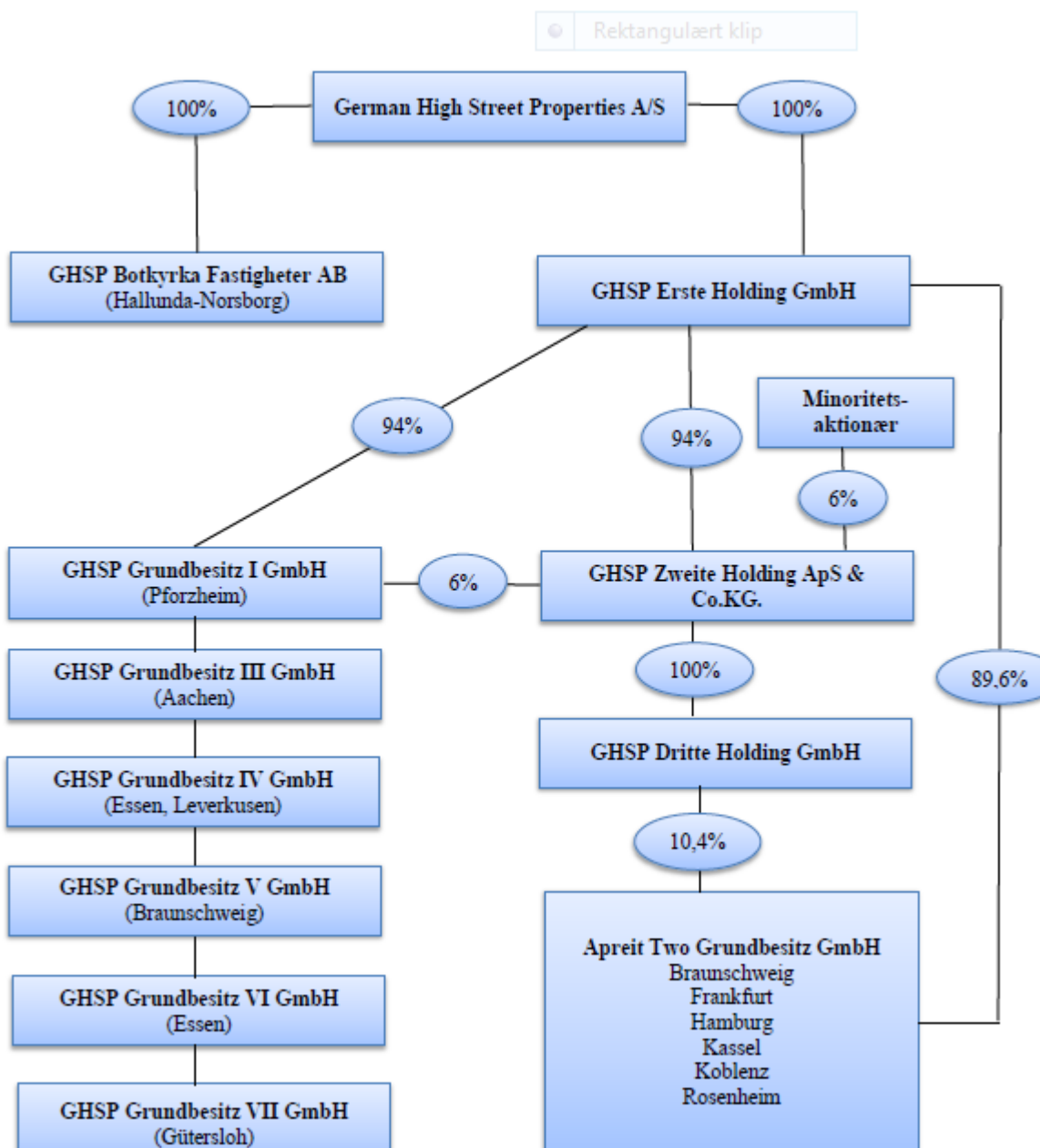
<b>Koncernstruktur</b>	<b>3</b>
<b>Selskabspræsentation</b>	<b>4</b>
<b>Strategi</b>	<b>4</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
<b>Hoved- og nøgletaloversigt</b>	<b>14</b>
<b>Regnskabsberetning</b>	<b>15</b>
<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>18</b>
<b>Resultatopgørelse</b>	<b>19</b>
<b>Totalindkomstopgørelse</b>	<b>20</b>
<b>Balance</b>	<b>21</b>
<b>Egenkapitalopgørelse</b>	<b>23</b>
<b>Pengestrømsopgørelse</b>	<b>24</b>
<b>Noteoversigt</b>	<b>25</b>

---

# German High Street Properties

## Koncernstruktur

Pr. 30. september 2022 består koncernen 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 strøgejendomme 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 i Mannheim i samarbejde med koncernens medarbejdere. Koncernen har 2 medarbejdere.

## Strategi

### Driftsstrategi

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

Ledelsen vurderer løbende, om ejendommens drift og anvendelse kan optimeres ved at omdanne ledige kontorlejemål til enten butiksljemål, 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

## Ledelsesberetning

German High Street Properties A/S ejendomsdrift har udviklet sig tilfredsstillende i perioden 1. januar til 30. september 2022, men 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 heri nedskrevet den tyske ejendomsportefølje med EUR 1,5 mio. i forhold til værdien pr. 30. juni 2022.

For perioden 1. januar til 30. september 2022 udgjorde resultatet før værdiregulering og skat et overskud på i alt T.EUR 1.126 og efter værdiregulering og skat et overskud på i alt T.EUR 241 for perioden.

Resultatet er som forventet.

## **Udviklingen i lejeindtægterne i 2022.**

Lejeindtægten er som forventet faldende som følge af større tomgang og svagt faldende lejeniveau i Tyskland ligesom den geopolitiske situation har fortsat en negativ indvirkning på forretningsgrundlaget. Der er både modtaget opsigelser og indgået nye lejekontrakter i det seneste kvartal, og der arbejdes med potentielle lejere for at få nedbragt tomgangen i koncernens lejemål. Aktiviteten er på et tilfredsstillende niveau, men lejereniveauerne er i øjeblikket på et lavere niveau end tidligere.

Stigende energipriser i Tyskland samt mangel på forsyning kan påvirke den tyske økonomi negativt og dermed også ramme detailsalget og efterspørgsel efter butikker.

## **Udviklingen i ejendomsporteføljens værdi**

Generalforsamlingen har den 29. april 2022 truffet beslutningen om at forsøge at sælge den svenske ejendom.

## **Aktiekursen**

German High Street Properties A/S er noteret på Nasdaq OMX København. Aktien blev udbudt til kurs 100 den 20. september 2007. Aktienkursen for German High Street Properties A/S var den 30. september 2022 DKK 134 (EUR 18,0).

## **Investeringer og likviditet**

Genudlejning af de resterende ledige lokaler kræver generelt, at der gennemføres renoveringsarbejder i et vist omfang, og der er øgede udgifter til vedligeholdelse og indretning af lejemål i 2022. 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.

Selskabet er finansieret med lån med udløb i 2027 og 2028, men ved eventuelle ekstraordinære vedligeholdelsesbehov eller ved behov for investeringer i ejendommene vil selskabet formodentligt finansiere sig med egne likvide reserver. Ledelsen vurderer, at størrelsen af selskabets likvide reserver, opgjort til T.EUR 5.126 pr. 30. september 2022, er p.t. tilfredsstillende.

## **Køb af egne aktier**

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

## **Forventninger til resten af 2022**

Ledelsen forventer et resultat før værdiregulering og skat på EUR 1,3 – 1,5 mio. i 2022. Forventningen er

# German High Street Properties

givet med forbehold for negative effekter af konflikten i Ukraine, for øgede udgifter til energiforbrug og forsyningssikkerheden samt for et generelt stigende renteniveau som forventes at ville forøge selskabets renteudgifter de kommende år. Endvidere for at der ikke sker yderligere nedlukning grundet covid-19.

## **Regnskabsaflæggelsesprocessen**

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

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

## Redegørelse for samfundsansvar

### **Forretningsmodel**

German High Street Properties A/S, 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.

German High Street Properties A/S 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

German High Street Properties A/S er en samfundsgavnlig forretning, som medvirker til at sikre butikker, kontorer og boliger for almindelige virksomheder og mennesker i de større tyske byer samt offentlig service i den svenske ejendom.

German High Street Properties A/S ønsker at medvirke til at forbedre ejendomsmassen i de pågældende byer. Udviklingen og renoveringen af ejendommene er med til sikre beskæftigelse i byggebranchen.

### **Politikker, aktiviteter og resultater**

#### ***Miljø og klimapåvirkning***

I forbindelse med renovering af ejendomme har German High Street Properties A/S fastsat en miljø- og klimapolitik, som tilsigter at overholde alle gældende byggeregler samt reducere energi- og ressourceforbruget, hvor det i øvrigt er økonomisk fordelagtigt.

Vi vurderer, at der ikke er særskilte klima- og miljæriskici 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 varmeanlæg (typisk fjernvarme).



# German High Street Properties

I forbindelse med den daglige drift og brug af bygninger udledes der CO<sub>2</sub>. Her er German High Street Properties A/S' ejendomme ingen undtagelse og denne udledning samt følgerne af løbende renovering og vedligeholdelse af ejendommene, er blandt de mest væsentlige risici for miljøet. Der er ligeledes en risiko for at affald fra nedrivninger kan indeholde miljøfarlige stoffer, og der vil i enkelte af German High Street Properties A/S byggeprocesser forekomme miljøskadelige påvirkninger fra maskiner og/eller materialer.

German High Street Properties A/S forventer at genanvendelse og nye teknologier vil understøtte muligheden for at formindske udledningen af CO<sub>2</sub>.

## ***Sociale forhold og medarbejderforhold***

German High Street Properties A/S har kun få medarbejdere ansat idet næsten alle opgaver er outsourcet til underleverandører og samarbejdspartnere. German High Street Properties A/S har derfor ikke udarbejdet en egentlig politik for området ligesom der hellere ikke vurderes, at der er nogle særlige risici.

## ***IT sikkerhed***

I takt med øget anvendelse af digitalisering i erhvervslivet medfører også øgede digitale trusler og risici. German High Street Properties A/S drøfter løbende udviklingen i risici og trusler. Vi følger løbende udviklingen og forsøger at sikre, at vi er bedst muligt forberedt til at håndtere det aktuelle trusselbillede.

## ***Menneskerettigheder***

German High Street Properties A/S har alene virksomheder i Danmark, Sverige og Tyskland som alle har tiltrådt FN's menneskerettighedskonvention. Selskabet respekterer det enkelte menneske og acceptere ikke, at medarbejdere, lejere eller andre eksterne parter udsættes for diskrimination. Selskabet ser mangfoldighed som en styrke som bidrager til at skabe en god arbejdsplads. Med mangfoldighed menes både mangfoldighed i forhold til køn, alder, religion, etnisk oprindelse og seksualitet og i forhold til uddannelse, erhvervs erfaring, holdninger, interesser og meget mere.

Selskabets største risici ift. respekt for menneskerettigheder relaterer sig til diskrimination og mangel på mangfoldighed.

Målet er at forebygge enhver form for brud på menneskerettigheder. Der har ikke været nogen sager om krænkelse af menneskerettigheder i perioden 1. januar til 30. september 2022.

Ved udskiftninger i personalet opfordres alle kvalificerede personer, til at søge stillingerne uanset køn, alder, religion osv. Ledelsen påser løbende at retningslinjerne i politikken overholdes. Selskabet vil forsætte arbejdet med anti-diskrimination i resten af 2022.

# German High Street Properties

## *Antikorruption*

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

Der er en risiko for, at underleverandører kunne deltage i korruption/bestikkelse af f.eks. myndigheder ved at betale disse af ”egen” lomme. Desuden er der en risiko for, at de lokale ejendomsadministratorer i Tyskland kunne modtage penge fra underleverandører i form af returkommission. Ved licitationer er der endvidere en risiko for karteldannelser. I forbindelse med forvalterens løbende controlling af lokale ejendomsadministratorer i Tyskland er der fokus på, at German High Street Properties A/S kun betaler regninger efter normale bilag med dokumenterede ud- gifter, og at priser benchmarkes mod sædvanlige omkostninger. Der er ikke konstateret korruption i perioden 1. januar til 30. september 2022 ved kontrol og gennemgang af entrepriser.

German High Street Properties A/S vil i de kommende år fokusere på at alle leverandører og medarbejder bidrager med antikorrupition.

## **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% og ved udgangen af 1. halvår af 2022 opfyldte selskabet kravet om 25% kvinder i bestyrelsen. 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 og 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 perioden 1. januar til 30. september 2022 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 4 medlemmer.

## **Dataetik**

German High Street Properties A/S koncernen har ikke en formaliseret politik for dataetik. Koncernen behandler alene data i forretningsmæssige øjemed. German High Street Properties A/S koncernen gør ikke brug af nye teknologier såsom kunstig intelligens, avancerede algoritmer, overvågning og lignende. Data behandlet i German High Street Properties A/S koncernen stilles ikke til rådighed for tredjemand. Hvis der skulle opstå ønsker om at stille data til rådighed for tredjemand, vi det skulle godkendes af selskabets øverste ledelse.

German High Street Properties A/S koncernen overholder gældende lovgivning for behandling af persondata. Koncernen behandler som udgangspunkt ikke personfølsomme data, udover hvad der relaterer sig til medarbejderdata.

## 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. 170 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 30. september 2022 EUR 5.126 mio., og soliditetsgraden er 55,7%.

### Delårsregnskaber

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

# German High Street Properties

## Generalforsamling

Der afholdtes ordinær generalforsamling den 29. april 2022.

## Ejerforhold og nærtstående parter

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

	Hjemstedskom- mune	Aktiekapital
<b>Kartago Property ApS</b>	Gentofte	38,79%
<b>Olav W. Hansen A/S</b>	Horsens	15,05%
<b>Sparekassen Danmark</b>	Hjørring	14,92%
<b>Kartago ApS</b>	Gentofte	11,66%
<b>OTK Holding</b>	Hjørring	6,07%

## Egne aktier

<b>German High Street Properties A/S</b>	Gentofte	3,20%
--	----------	-------

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 German High Street Properties A/S hjemmeside <http://www.germanhighstreet.dk> offentliggøres fonds-  
børsmeddelelser, årsrapporter mv.

## Finanskalender for regnskabsåret 2022

18. marts 2022	Seneste rettidige indlevering af forslag til afstemning på selskabets ordinære generalforsamling.
31. marts 2022	Årsrapport 2021
31. marts 2022	Forventet dato for indkaldelse til ordinær generalforsamling.
29. april 2022	Afholdelse af ordinær generalforsamling/orientering om generalforsamling.
29. maj 2022	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 31. marts 2022
31. august 2022	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. juni 2022
29. november 2022	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. september 2022

## Udsendte fondsbørsmeddelelser

31. marts 2022	Årsrapport 2021
31. marts 2022	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
29. april 2022	Referat fra ordinær generalforsamling
31. maj 2022	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 31. marts 2022
30. august 2022	Halvårsrapport for perioden 1. januar – 30. juni 2022
16. november 2022	Køb af ejendommen Hesselvang 11, 8500 Grenaa
28. november 2022	Salg af GHSP Botkyrka Fastigheder AB

## Bestyrelse og ledelse

### Bestyrelse og direktion

German High Street Properties A/S' ledelse består af en bestyrelse på fire medlemmer og en direktion med ét medlem, som varetager den daglige drift. Bestyrelsen blev valgt på den ordinære generalforsamling den 29. april 2022.

### Administrator

Selskabs administrator er Kartago som udfører selskabets administrative opgaver blandt andet i relation til investorer, generalforsamlinger, långivere, fondsbørsen, offentlige myndigheder, rådgivere, registre m.v. Som betaling for Kartagos ydelser under administrationsaftalen betaler selskabet et løbende kvartårligt honorar på 0,16% af ejendommenes bogførte værdi. Selskabets direktion modtager derudover en årlig honorering på EUR 150.000. Kartago får særskilt honorering ved refinansiering og køb/salg af ejendomme samt løbende honorering for ejendomsadministration af den svenske ejendom.

Selskabet har en økonomichef, der varetager selskabets likviditetsdisponering, bogføring, regnskabsafklæggelse, budgettering, omkostningskontrol mv. Derudover har selskabet en Asset Manager, som varetager driftsoptimering af de tyske ejendomme og den svenske ejendom.

## Hoved- og nøgletaloversigt (Koncern)

	3. kv 2022	3. kv 2021	År-til- dato 2022	År-til- dato 2021	Helår 2021
<b>T.EUR</b>					
<b>Resultatopgørelse</b>					
Omsætning	1.311	1.525	4.055	4.335	5.668
Resultat før værdireguleringer	522	887	1.624	2.277	3.141
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.500	-639	-788	361	1.745
Finansielle poster netto	-176	-171	-498	-505	-702
Resultat før skat	-1.154	77	338	2.133	4.184
<i>Periodens resultat</i>	-999	38	241	1.708	3.448
<b>Balance</b>			<b>30.09.22</b>	<b>30.09.21</b>	<b>31.12.21</b>
Investeringsejendomme			107.543	107.683	109.045
Periodens investeringer til anskaffelsessum			0	0	0
Balancesum			114.449	113.893	115.290
<i>Egenkapital</i>			63.472	61.929	63.634

## Regnskabsberetning

Selskabets delårsrapport omfatter perioden 1. januar – 30. september 2022.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Omsætning

Omsætningen i perioden 1. januar til 30. september 2022 udgjorde T.EUR 4.055 mod T.EUR 4.335 i 2021.

#### Resultat før værdireguleringer

Bruttoresultatet i perioden 1. januar til 30. september 2022 udgjorde T.EUR 2.703 efter driftsomkostninger på T.EUR 1.352 mod et bruttoresultat på T.EUR 3.295 efter driftsomkostninger på T.EUR 1.040 i perioden 1. januar til 30. september 2021. Resultat før værdireguleringer og finansielle poster udgjorde perioden 1. januar til 30. september 2022 T.EUR 1.624 mod T.EUR 2.277 i perioden 1. januar til 30. september 2021.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Kombinationen af lavere lejeniveauer for detaillejemaal og et stigende afkastkrav på tyske strøgejendomme har medført en faldende markedsværdi på tyske strøgejendomme. Selskabet har med udgangspunkt heri nedskrevet den tyske ejendomsportefølje i 3. kvartal 2022 med EUR 1,5 mio. i forhold til værdien pr. 30. juni 2022.

#### Resultat før finansielle poster

Resultatet før finansielle poster i perioden 1. januar til 30. september 2022 udgjorde T.EUR 836 efter en værdiregulering på ejendomsporteføljen på T.EUR -788. Resultatet før finansielle poster i perioden 1. januar til 30. september 2021 udgjorde T.EUR 2.638 efter en værdiregulering på ejendomsporteføljen på T.EUR 361.

#### Resultat før skat

Resultatet før skat i perioden 1. januar til 30. september 2022 udgjorde et overskud på T.EUR 338 efter finansielle poster på netto T.EUR -498. Resultatet før skat i perioden 1. januar til 30. september 2021 udgjorde et overskud på T.EUR 2.133 efter finansielle poster på netto T.EUR -505.

#### Resultat efter skat

Resultat efter skat i perioden 1. januar til 30. september 2022 er et overskud på T.EUR 241 mod et resultat på T.EUR 1.708 i perioden 1. januar til 30. september 2021.

### BALANCE

#### Aktiver

Udviklingen i Ukraine, en forventning om en successiv rentestigning i de kommende år samt problemer med energiforsyning, kan påvirke ejendomspriserne negativt.



# German High Street Properties

Ledelsen har derfor vurderet at værdien af den tyske del af ejendomsporteføljen er blevet nedjusteret i forhold til 30. juni 2022 med i alt T.EUR 1.500. Den svenske ejendom værdiansættelse er opjusteret til EUR 8,6 mio. mod EUR 7,9 mio. ved årsskiftet, men påvirket negativt af kursreguleringer i perioden 1. januar til 30. september 2022 med EUR 0,7 mio. hvorefter værdien af den svenske ejendom er EUR 7,9 mio. pr. 30. september 2022 (se note 3 og 4).

Med de usikkerhedsfaktorer, der fortsat præger ejendomsmarkedet og økonomien generelt er der usikkerhed om værdiansættelsen på både kort og mellemlang sigt.

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

De samlede aktiver udgjorde pr. 30. september 2022 i alt EUR 114,449 mio. mod EUR 115,3 mio. ved årets begyndelse.

## **Egenkapital og forpligtelser**

Egenkapitalen udgjorde pr. 30. september 2022 EUR 63,4 mio. svarende til en soliditet på 55,3%. Ved regnskabsårets start udgjorde egenkapitalen EUR 63,6 mio. Egenkapitalen er i perioden blevet formindsket med periodens totalindkomst på EUR -0,2 mio.

## **PENGESTRØMME**

Pengestrømme for perioden 1. januar til 30. september 2022 fra driftsaktivitet udgjorde EUR 1,5 mio. mod EUR 2,0 mio. for 1. januar til 30. september 2021. Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgjorde EUR 0,0 mio. mod EUR 0,0 mio. i 2021. Pengestrømme for perioden 1. januar til 30. september 2022 fra finansieringsaktivitet, EUR -1,47 mio. vedrører afdrag på koncernens finansielle gældsforpligtelser.

## **EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER**

Med virkning fra 1. november 2022 er alle aktierne i selskabets svenske datterselskab GHSP Botkyrka Fastigheder AB solgt. Salget af GHSP Botkyrka Fastigheder AB medfører et kontant positivt cash flow i 4. kvartal 2022 på ca. EUR 2,9 mio. samt en fortjeneste på ca. EUR 1,1 mio. i regnskabsåret 2022, i forhold til bogført værdi pr. 30. september 2022.

Som følge af salget vil koncernens driftsresultatet før skat for november samt december 2022 påvirkes negativt med i alt ca. EUR 80.000 som følge af, at GHSP Botkyrka Fastigheder AB, på grund af frasalget, udgår af koncernen med virkning fra 1. november 2022.

For yderligere informationer henvises til børsmeddelelse af 28. november 2022.

## **REGNSKABSPRAKSIS**

Delårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber" som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber. Delårsrapporten omfatter koncernregnskab, egenkapitalopgørelse og udvalgte noter. Delårsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som årsrapport 2021. I forbindelse med regnskabsaflæggelsen foretager ledelsen en række skøn og vurderinger vedrørende fremtidige forhold, der indeholder en stillingtagen til målingen af

# German High Street Properties

regnskabsmæssige aktiver og forpligtelser. For en nærmere beskrivelse af de væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger, skal henvises til årsrapport 2021, note 3, hvor blandt andet måling af investeringsejendomme til dagsværdi er omtalt.

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 30. september i 2022 for German High Street Properties A/S.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.

Delårsrapporten giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af koncernens aktiver, forpligtelser og finansielle stilling pr. 30. september 2022, samt af resultat og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. september 2022.

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

Charlottenlund, den 29. november 2022

### Direktion

Michael Hansen

### Bestyrelse

Hans Thygesen  
Formand

Peter Marner Åge Jacobsen  
Næstformand

Walther Thygesen

Jutta Steinert

## Resultatopgørelse

	3. kvrt	3. kvrt	År-til-dato	År-til-dato	Helår
T.EUR	2022	2021	2022	2021	2021
<b>Omsætning</b>	1.311	1.525	4.055	4.335	5.668
Ejendommenes driftsomkostninger	-468	-331	-1.352	-1.040	-1.280
<b>Bruttoresultat</b>	843	1.194	2.703	3.295	4.388
Personaleomkostninger	-105	-83	-314	-286	-326
Administrationsomkostninger	-216	-224	-765	-732	-921
<b>Resultat før værdireguleringer</b>	522	887	1.624	2.277	3.141
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.500	-639	-788	361	1.745
<b>Resultat før finansielle poster</b>	-978	248	836	2.638	4.886
Finansielle indtægter	0	0	0	0	0
Finansielle omkostninger	-176	-171	-498	-505	-702
<b>Resultat før skat</b>	-1.154	77	338	2.133	4.184
Skat af periodens resultat	155	-39	-97	-425	-736
<b>Periodens resultat</b>	-999	38	241	1.708	3.448
Aktionærerne i German High Street Properties A/S	-996	40	239	1.700	3.432
Minoritetsinteresser	-3	-2	2	8	16
<b>Periodens resultat</b>	-999	38	241	1.708	3.448
Indtjening pr. aktie, EPS i EUR (svarer til udvandet indtjening pr. aktie)	-0,33	0,01	0,08	0,56	1,13

## Totalindkomst

	3. kvrt	3. kvrt	År-til-dato	År-til-dato	Helår
T.EUR	2022	2021	2022	2021	2021
<b>Periodens resultat</b>	<b>-999</b>	<b>38</b>	<b>241</b>	<b>1.708</b>	<b>3.448</b>
<b>Anden totalindkomst</b>					
Valutakursregulering omregning til præsentationsvaluta	-32	6	-403	6	-30
Amortisering af rentesikringsaftaler	0	0	0	0	0
Skat af anden totalindkomst	0	-1	0	-1	0
<b>Anden totalindkomst for perioden efter skat</b>	<b>-32</b>	<b>5</b>	<b>-403</b>	<b>5</b>	<b>-30</b>
<b>Totalindkomst for perioden</b>	<b>-1.031</b>	<b>43</b>	<b>-162</b>	<b>1.713</b>	<b>3.418</b>
Aktionærerne i German High Street Properties A/S	-1.028	45	-164	1.705	3.402
Minoritetsinteresser	-3	-2	2	8	16
<b>Totalindkomst for perioden</b>	<b>-1.031</b>	<b>43</b>	<b>-162</b>	<b>1.713</b>	<b>3.418</b>

# German High Street Properties

## Balance

		30.09.22	30.09.21	31.12.21
<b>Aktiver i T.EUR</b>				
	<b>Note</b>			
Investeringsejendomme	3	107.543	107.683	109.045
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<b>107.543</b>	<b>107.683</b>	<b>109.045</b>
Tilgodehavender fra udlejning		378	262	45
Selskabsskat		0	0	149
Andre tilgodehavender		1.402	1.009	1.275
Likvide beholdninger		5.126	4.939	4.776
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>6.906</b>	<b>6.210</b>	<b>6.245</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>114.449</b>	<b>113.893</b>	<b>115.290</b>

# German High Street Properties

## Balance (fortsat)

	30.09.22	30.09.21	31.12.21
<b>Passiver i T.EUR</b>			
	<b>Note</b>		
Aktiekapital	4.216	4.216	4.216
Reserve for valutakursregulering	-390	48	13
Reserve for rentesikring	0	0	0
Overkursfond	42.317	42.317	42.317
Overført resultat	17.176	15.205	16.937
<b>Aktionærerne i German High Street Properties A/S</b>	<b>63.319</b>	<b>61.786</b>	<b>63.483</b>
Minoritetsinteresser	153	143	151
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>63.472</b>	<b>61.929</b>	<b>63.634</b>
Langfristede finansielle gældsforpligtelser	40.687	42.488	41.894
Udskudt skatteforpligtelse	6.715	6.120	6.584
Modtagne deposita	0	8	8
<b>Langfristede forpligtelser</b>	<b>47.402</b>	<b>48.616</b>	<b>48.486</b>
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser	1.374	1.633	1.637
Leverandører af varer og tjenesteydelser	143	715	631
Anden gæld	2.058	1.000	902
<b>Kortfristede forpligtelser</b>	<b>3.575</b>	<b>3.348</b>	<b>3.170</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>114.449</b>	<b>113.893</b>	<b>115.290</b>

# German High Street Properties

## Egenkapitalopgørelse

Koncern	Aktiekapital	Reserve for valutakurs	Reserve for rentesikring	Overkursfond	Overført resultat	Aktionærerne i German High Street Properties A/S	Minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
---------	--------------	------------------------	--------------------------	--------------	-------------------	--	----------------------	-------------------

<i>T.EUR</i>								
<b>Egenkapital 01.01.22</b>	<b>4.216</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>42.317</b>	<b>16.937</b>	<b>63.483</b>	<b>151</b>	<b>63.634</b>
Årets resultat	0	0	0	0	239	239	2	241
Totalindkomst for perioden	0	-403	0	0	0	-403	0	-403
<b>Egenkapital 30.09.22</b>	<b>4.216</b>	<b>-390</b>	<b>0</b>	<b>42.317</b>	<b>17.176</b>	<b>63.319</b>	<b>153</b>	<b>63.472</b>

<i>T.EUR</i>								
<b>Egenkapital 01.01.21</b>	<b>4.216</b>	<b>43</b>	<b>0</b>	<b>42.317</b>	<b>13.505</b>	<b>60.081</b>	<b>135</b>	<b>60.216</b>
Årets resultat	0	0	0	0	1.700	1.700	8	1.708
Totalindkomst for perioden	0	5	0	0	0	5	0	5
<b>Egenkapital 30.09.21</b>	<b>4.216</b>	<b>48</b>	<b>0</b>	<b>42.317</b>	<b>15.205</b>	<b>61.786</b>	<b>143</b>	<b>61.929</b>

<i>T.EUR</i>								
<b>Egenkapital 01.01.21</b>	<b>4.216</b>	<b>43</b>	<b>0</b>	<b>42.317</b>	<b>13.505</b>	<b>60.081</b>	<b>135</b>	<b>60.216</b>
Årets resultat	0	0	0	0	3.432	3.432	16	3.448
Totalindkomst for perioden	0	-30	0	0	0	-30	0	-30
<b>Egenkapital 31.12.21</b>	<b>4.216</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>42.317</b>	<b>16.937</b>	<b>63.483</b>	<b>151</b>	<b>63.634</b>



Pengestrømsopgørelse

	År-til-dato	År-til-dato	Helår
	2022	2021	2021
Periodens resultat	241	1.708	3.448
Værdiregulering af investeringsejendomme	788	-361	-1.745
Finansielle omkostninger	498	505	702
Skat af periodens resultat	97	425	736
Pengestrømme fra drift før ændring i driftskapital	1.624	2.277	3.141
Ændring i kortfristede tilgodehavender	-311	-444	-235
Ændring i kortfristede forpligtelser	791	517	27
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	2.104	2.350	2.933
Renteudbetalinger	-498	-505	-702
Betalt selskabsskat	-97	211	68
<i>Pengestrømme fra driftsaktivitet:</i>	1.509	2.056	2.299
Salg af ejendom	0	0	0
Likviditetseffekt fra køb af ejendom/selskab	0	0	0
Tilgang investeringsejendom	0	0	0
<i>Pengestrømme fra investeringsaktivitet:</i>	0	0	0
Afdrag på lån	-1.470	-1.224	-1.637
Modtagne deposita	0	0	0
<i>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:</i>	-1.470	-1.224	-1.637
<i>Årets frie pengestrømme:</i>	<b>39</b>	<b>832</b>	<b>662</b>
Likvide beholdninger primo	4.776	4.098	4.098
Valutakursregulering	311	9	16
Likvide beholdninger til fri disposition ultimo	5.126	4.939	4.776
Likvide beholdninger til fri disposition	5.126	4.939	4.776
Likvide beholdninger stillet til sikkerhed for lejedeposita mv.			
<i>Likvide beholdninger i alt:</i>	<b>5.126</b>	<b>4.939</b>	<b>4.776</b>

# German High Street Properties

## Noteoversigt

## Note Side

Anvendt regnskabspraksis	1	26
Indtjening pr. aktie	2	32
Investeringsejendomme	3	32
Segmentoplysninger	4	33

## Note 1 – Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Koncernregnskabet aflægges i overensstemmelse med IAS 34 ”Præsentation af delårsregnskab” som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Koncernregnskabet for perioden 1. januar til 30. september 2022 aflægges i EUR 1.000.

### Der er i regnskabsåret 2022 implementeret følgende ændringer til eller nye regnskabsstandarder

Der er ikke implementeret nye regnskabsstandarder i perioden 1. januar til 30. september 2022.

### 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.

### 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 valuta- kursen 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.

## **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 valutakursreguleringer, samt amortisering af låneomkostninger til kreditinstitutter.

## **Skat af årets resultat**

Årets aktuelle skat og årets udskudte skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og indregnes i anden totalindkomst med den del, der kan henføres til anden totalindkomst, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. Moderselskabet er sambeskattet med Kartago Property ApS.

## **Poster i balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelt direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Se note 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,

# German High Street Properties

omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendommenes driftsomkostninger.

Der indregnes ikke renter i kostprisen på investeringsejendomme, da disse måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme, som forventes solgt, reklassificeres til "Investeringsejendomme bestemt for salg".

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til dagsværdi ved første indregning og måles efterfølgende til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der foretages nedskrivning på tilgodehavender, når det er forventet, at koncernen ikke vil være i stand til at inddrive alle skyldige beløb i overensstemmelse med de oprindelige vilkår for tilgodehavender. Nedskrivningen opgøres efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender og udgør forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og nutidsværdien af forventede fremtidige betalinger.

## **Likvider**

Likvider består af likvide beholdninger, indeståender på konti i banker samt andre kortfristede, let omsættelige investeringer med en ubetydelig risiko for værdiændring og med oprindelige forfaldsperioder på maksimalt tre måneder.

## **Egenkapital**

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Anskaffelses- og afståelsessummer samt udbytte for egne aktier indregnes direkte i overført resultat i egenkapitalen.

## **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, vedrørende investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden ved anvendelse af den effektive rentemetode.

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

## **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

# German High Street Properties

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.

## Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning. Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra overtagelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømsopgørelsen opgøres efter den indirekte metode med udgangspunkt i årets resultat før skat.

## Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke konstante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter kortfristede aktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

## **Pengestrømme fra investeringsaktivitet**

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

## **Pengestrømme fra finansieringsaktivitet**

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

## **Likvider**

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

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

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.



# German High Street Properties

## Note 2 – Indtjening pr. aktie

	30.09.22	30.09.21	31.12.21
Resultat, der tilfalder aktionærerne i German High Street Properties A/S, T.EUR	239	1.700	3.432
Gennemsnitligt antal ordinære aktier i tusinder	3.045	3.045	3.045
<b>Resultat pr. aktie, EUR</b>	<b>0,08</b>	<b>0,56</b>	<b>1,13</b>

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

## Note 3 – Investeringsejendomme

T.EUR	30.09.22	30.09.21	31.12.21
Investeringsejendomme ved periodens begyndelse	100.521	100.502	100.502
Valutakursregulering	-714	0	19
Tilgange i perioden	0	0	0
	99.807	100.502	100.521
<b>Værdireguleringer</b>			
Primo	8.524	6.820	6.820
Periodens værdiregulering *)	-788	361	1.704
	7.736	7.181	8.524
<b>Investeringsejendomme ved periodens slutning</b>	<b>107.543</b>	<b>107.683</b>	<b>109.045</b>
*) Ejendommen i Sverige	712		
Ejendomme i Tyskland	-1.500		
	<b>-788</b>		

## Note 4 – Segmentoplysninger

Koncernen har en svensk ejendom og tretten tyske strøjejendomme i større byer i det vestlige Tyskland. Resultatopgørelsen i opdeles i nedenstående segmenter.

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

	Tyske ejendomme	Svensk ejendom	Admini- stration	I alt
<b>Omsætning</b>	3.583	472	0	4.055
Ejendommenes driftsomkostninger	-1.596	-52	296	-1.352
<b>Bruttoresultat</b>	1.987	420	296	2.703
Personaleomkostninger	-30	0	-284	-314
Administrationsomkostninger	-137	0	-628	-765
<b>Resultat før værdireguleringer og finansielle poster</b>	1.820	420	-616	1.624
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.500	712	0	-788
<b>Resultat før finansielle poster</b>	320	1.132	-616	836
Finansielle omkostninger	-412	-66	-20	-498
<b>Resultat før skat</b>	-92	1.066	-636	338

### Resultatopgørelse 1. januar til 30. september 2021, Segmentoplysninger:

	Tyske ejendomme	Svensk ejendom	Admini- stration	I alt
<b>Omsætning</b>	3.851	484	0	4.335
Ejendommenes driftsomkostninger	-1.190	-18	290	-918
<b>Bruttoresultat</b>	2.661	466	290	3.417
Personaleomkostninger	0	0	-286	-286
Administrationsomkostninger	-22	0	-832	-854
<b>Resultat før værdireguleringer og finansielle poster</b>	2.639	466	-828	2.277
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	361	0	361
<b>Resultat før finansielle poster</b>	2.639	827	-828	2.638
Finansielle omkostninger	-433	-53	-19	-505
<b>Resultat før skat</b>	2.206	774	-847	2.133

# German High Street Properties

Balance pr. 30. september 2022, Segmentoplysninger:

	Tyske ejendomme	Svensk ejendom	Admini- stration	I alt
<b>Aktiver i T.EUR</b>				
Investeringsejendomme	99.202	8.341	0	107.543
<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>99.202</b>	<b>8.341</b>	<b>0</b>	<b>107.543</b>
Tilgodehavender fra udlejning	378	0	0	378
Selskabsskat	0	0	0	0
Andre tilgodehavender	1.045	61	296	1.402
Likvide beholdninger	4.388	226	512	5.126
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<b>5.811</b>	<b>287</b>	<b>808</b>	<b>6.906</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>105.013</b>	<b>8.628</b>	<b>808</b>	<b>114.449</b>
<b>Passiver i T.EUR</b>				
Egenkapital	58.642	5.235	-405	63.472
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>58.642</b>	<b>5.235</b>	<b>-405</b>	<b>63.472</b>
Langfristede finansielle gældsforpligtelser	36.886	2.684	1.117	40.687
Udskudt skatteforpligtelse	6.496	417	-198	6.715
Modtagne deposita	0	0	0	0
<b>Langfristede forpligtelser</b>	<b>43.382</b>	<b>3.101</b>	<b>919</b>	<b>47.402</b>
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser	1.374	0	0	1.374
Leverandører af varer og tjenesteydelser	118	16	9	143
Anden gæld	1.497	276	285	2.058
<b>Kortfristede forpligtelser</b>	<b>2.989</b>	<b>292</b>	<b>294</b>	<b>3.575</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>105.013</b>	<b>8.628</b>	<b>808</b>	<b>114.449</b>

# German High Street Properties

Balance pr. 30. september 2021, Segmentoplysninger:

	Tyske ejendomme	Svensk ejendom	Admini- stration	I alt
<b>Aktiver i T.EUR</b>				
Investeringsejendomme	100.356	7.327	0	107.683
<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>100.356</b>	<b>7.327</b>	<b>0</b>	<b>107.683</b>
Tilgodehavender fra udlejning	262	0	0	262
Selskabsskat	0	0	0	0
Andre tilgodehavender	926	36	47	1.009
Likvide beholdninger	4.269	294	376	4.939
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<b>5.457</b>	<b>330</b>	<b>423</b>	<b>6.210</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>105.813</b>	<b>7.657</b>	<b>423</b>	<b>113.893</b>
<b>Passiver i T.EUR</b>				
Egenkapital	58.869	4.484	-1.424	61.929
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>58.869</b>	<b>4.484</b>	<b>-1.424</b>	<b>61.929</b>
Langfristede finansielle gældsforpligtelser	38.008	3.295	1.185	42.488
Udskudt skatteforpligtelse	5.791	-147	476	6.120
Modtagne deposita	8	0	0	8
<b>Langfristede forpligtelser</b>	<b>43.807</b>	<b>3.148</b>	<b>1.661</b>	<b>48.616</b>
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser	1.633	0	0	1.633
Leverandører af varer og tjenesteydelser	715	0	0	715
Anden gæld	789	25	186	1.000
<b>Kortfristede forpligtelser</b>	<b>3.137</b>	<b>25</b>	<b>186</b>	<b>3.348</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>105.813</b>	<b>7.657</b>	<b>423</b>	<b>113.893</b>