

GENERALFORSAMLING

GERMAN HIGH STREET
PROPERTIES A/S

28. april 2023

Punkt 1.

Bestyrelsens beretning

2

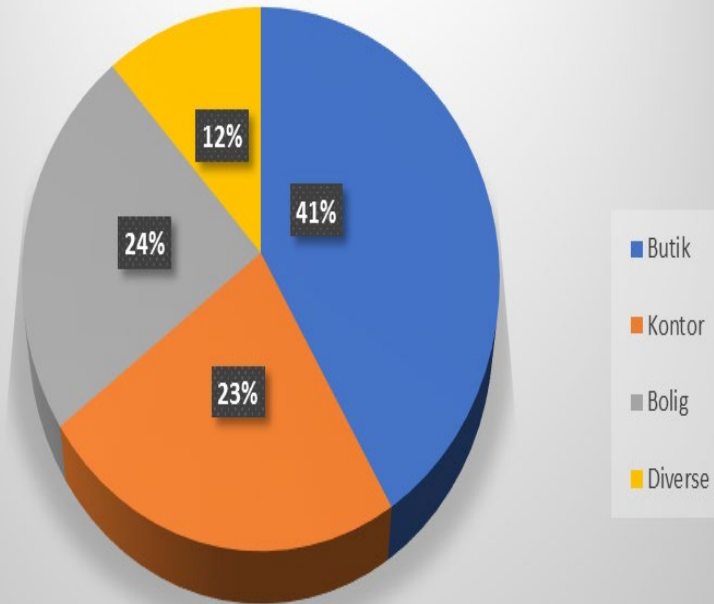
- ▣ Driften i 2022
- ▣ Forventninger til 2023



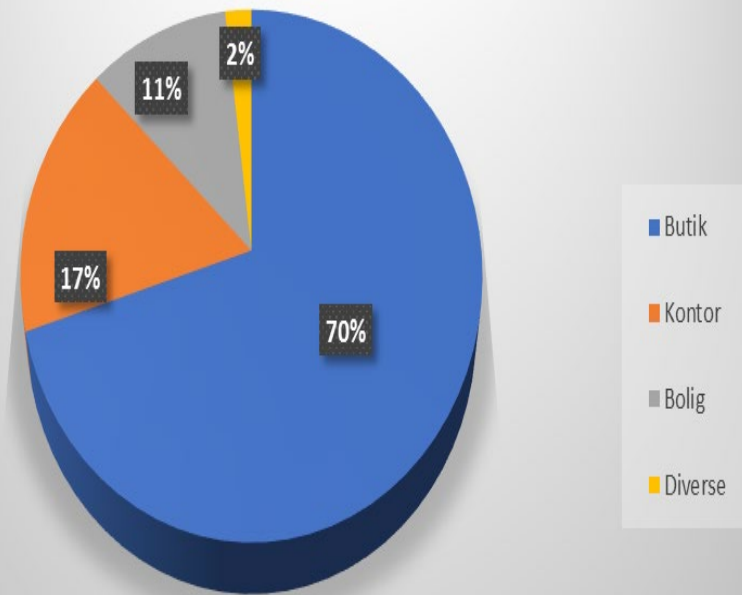
Huslejevfordelingen i porteføljen

3

Procentvis fordelingen af areal



Procentvis fordeling af indtægter



Huslejeudviklingen i 2022

4

By, adresse	Delstat	Areal	Ultimo 2021	Ultimo 2022	Ændring i %
			Husleje + drift euro	Husleje + drift euro	
Aachen, Grosskölustrasse 20-28	Nordrhein-Westfalen	3.934	442.989	447.062	0,9%
Braunschweig, Bohlweg 18	Niedersachsen	1.321	231.806	261.806	12,9%
Braunschweig - Münzstrasse 12	Niedersachsen	1.231	46.053	209.740	355,4%
Essen, Limbeckerstrasse 42	Nordrhein-Westfalen	774	42.000	135.612	222,9%
Essen, Limbeckerstrasse 47-49	Nordrhein-Westfalen	1.272	125.872	131.272	4,3%
Frankfurt am Main, Schillerstrasse 4	Hessen	1.946	845.541	886.968	4,9%
Gütersloh, Berlinerstrasse 36-38	Nordrhein-Westfalen	1.622	261.581	235.367	-10,0%
Hamburg, Wandsbeker Königstrasse 2	Hamburg	1.780	535.437	523.600	-2,2%
Kassel, Obere Königstrasse 37 a	Hessen	2.871	644.772	697.750	8,2%
Koblenz - Löhrstrasse 73	Rheinland-Pfalz	1.998	553.624	568.429	2,7%
Leverkusen, Wiesdorfer Platz 39	Nordrhein-Westfalen	380	102.000	105.600	3,5%
Pforzheim, Westliche Karl-Friedrich-Strasse 32+34	Baden-Württemberg	1.736	302.528	317.806	5,1%
Rosenheim - Münchenerstrasse 20	Bayern	1.794	535.332	135.003	-74,8%
Total		22.658	4.669.533	4.656.014	-0,3%

Ovenstående specifikation er et øjebliksbillede af lejeniveauet henholdsvis ultimo 2021 og ultimo 2022 og er derfor ikke direkte sammenligneligt med årets realiserede lejeindtægter.

Værdiregulering af ejendomme

5

- De tyske ejendomme har haft en negativ værdiudvikling som følge af stigende afkastkrav. Den gennemsnitlige bruttolejefaktor er faldet fra 21,35 i 2021 til 20,53 i 2022. Værdien af tyske ejendomme er faldet med EUR 4,7 mio i 2022.
- Den svenske ejendom/selskab er frasolgt pr. 1. november 2022 med en samlet fortjeneste på EUR 1,1 mio. Grundet faldende svensk valutakurs har der været en negativ valutakursregulering i forbindelse med afhændelse af ejendommen/selskabet på DKK EUR 0,4 mio.

Udvikling i aktiekursen

6

- Aktien er fra 03. januar 2022 til 25. april 2023 faldet fra DKK 144 til DKK 135 svarende til 6,25%.



Bestyrelsens beretning

7

- ▣ Driften i 2022
- ▣ Forventninger til 2023

Forventninger til 2023

8

Ledelsen forventer, at eftervirkningerne af den af Coronavirus/covid-19 forårsagede økonomiske krise og de geopolitiske usikkerheder, usikkerheder om energiforsyning og energipriser, samt den kraftigt stigende rente vil påvirke selskabets resultat for 2023 negativt i Tyskland.

Forventet udvikling i Tyskland:

- Flere detail lejemål er blevet opsagt og selskabet er i forhandling om genudlejning på hovedparten af disse lejemål men på lavere lejeniveauer.
- Kontor og bolig lejemål bliver ramt i begrænset omfang.

Ledelsen forventer et resultat før værdiregulering og skat på EUR 0,4 – 0,8 mio. i 2023

Punkt 2.

Resultatopgørelse for 2022

9

EUR 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2022	2021	2022	2021
Omsætning	4.662	4.993	296	299
Ejendommens driftsomkostninger	-1.526	-1.201	-12	0
Bruttoresultat	3.136	3.792	284	299
Personaleomkostninger	-487	-326	-427	-326
Administrationsomkostninger	-1.081	-921	-1.004	-887
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	1.568	2.545	-1.147	-914
Resultat kapitalandele i datterselskaber	0	0	-1.848	4.171
Værdiregulering af investeringsejendomme	-4.702	700	428	0
Resultat før finansielle poster	-3.134	3.245	-2.567	3.257
Finansielle omkostninger	-624	-631	-118	-34
Resultat af fortsættende aktivitet før skat	-3.758	2.614	-2.685	3.223
Skat af periodens resultat af fortsættende aktivitet	546	-513	278	209
Periodens resultat af fortsættende aktivitet	-3.212	2.101	-2.407	3.432
Periodens resultat efter skat af ophørte aktiviteter	788	1.347	0	0
Periodens resultat	-2.424	3.448	-2.407	3.432

Balance pr. 31. december 2022

Aktiver

10

EUR 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2022	2021	2022	2021
Investeringsjendomme	96.000	109.045	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	63.824	71.115
Udskudt skatteaktiv	278	208	278	208
Langfristede aktiver i alt	96.278	109.253	64.102	71.323
Tilgodehavender fra udlejning	221	45	0	0
Selskabsskat og sambeskatningsbidrag	0	149	0	149
Andre tilgodehavender	2.669	1.275	1.482	146
Likvide beholdninger	7.787	4.776	2.556	151
Kortfristede aktiver i alt	10.677	6.245	4.038	446
Aktiver i alt	106.955	115.498	68.140	71.769

Balance pr. 31. december 2022

Passiver

11

	Koncernen		Moderselskabet	
	2022	2021	2022	2021
EUR 1.000				
Egenkapital i alt	61.210	63.634	61.076	63.483
Langfristede finansielle gældsforpligtelser	36.565	41.894	0	1.099
Udskudt skatteforpligtelse	6.219	6.792	0	0
Modtagne deposita	6	8	0	0
Langfristede forpligtelser i alt	42.790	48.694	0	1.099
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser	1.380	1.637	0	69
Leverandører af varer og tjenesteydelser	385	631	40	0
Gæld hos tilknyttede virksomheder	0	0	7.008	6.970
Anden gæld	1.190	902	16	148
Kortfristede forpligtelser i alt	2.955	3.170	7.064	7.187
Passiver i alt	106.955	115.498	68.140	71.769

Balance pr. 31. december 2022

Egenkapitalen

12

EUR 1.000	Egenkapital i alt
Egenkapital primo 2022	63.634
Dagsværdiregulering af rentesikringsaftaler og valuta efter skat	0
Årets resultat	-2.424
Anskaffelse af egne aktier	0
Koncernens egenkapital ultimo 2022	61.210

For moderselskabets egenkapitalopgørelse henvises der til årsrapporten for 2022.

Pengestrømme og nøgletal for 2020, 2021 og 2022

13

Koncernen	2022	2021	2020
Pengestrømme	M. EUR	M. EUR	M. EUR
Pengestrømme fra drift	-0,2	2,3	1,9
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	8,8	0,0	0,0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-5,6	-1,6	-2,1
Pengestrømme i alt	3,0	0,7	-0,2
Nøgletal			
Soliditet, %	57,2	55,1	53,5
Loan to value %	39,5	39,9	42,1
Forrentning af egenkapitalen %	-3,8	6,9	-11,4
Afkast af ejendomsporteføljen %	3,3	4,0	4,1
Forretning af egenkapitalen før værdireguleringer og skat	4,5	4,6	4,6
Rentedækningsgrad	5,0	4,5	2,5
Indre værdi pr. aktie, DKK	149,2	155,5	147,2
Indre værdi pr. aktie, EUR	20,1	20,8	19,7
Indtjening pr. aktie EPS. fortsættende virksomhed DKK	-7,8	5,1	-16,0
Indtjening pr. aktie EPS. fortsættende virksomhed EUR	-1,1	0,7	-2,1
Indtjening pr. aktie EPS. ophørende virksomhed DKK	1,9	3,3	0,0
Indtjening pr. aktie EPS. ophørende virksomhed EUR	0,3	0,4	0,0
Aktiekurs, DKK	144,0	144,0	137,0
Aktiekurs, EUR	19,4	19,3	18,4
Antal medarbejdere	3,0	2,0	2,0

Fremlæggelse af revideret årsrapport

14

- Meddelelse af decharge bestyrelse og direktion.

Punkt 3.

Overskudsdisponering

15

- Udbytte udbetales i overensstemmelse med selskabslovens regler og under hensyntagen til fastholdelse af en tilfredsstillende likviditetsreserve. Udbyttebetalinger skal desuden kunne foregå forsvarligt under hensyntagen til koncernens økonomiske stilling.
- Selskabets likvide beholdninger udgør pr. 31/12-2022 EUR 7,8 mio., og soliditetsgraden er 57,2%.
- I lyset af de stigende renteudgifter, behovet for reovering ved genudlejning af en række af koncernens lejemål og investeringer indstiller bestyrelsen, at selskabet ikke udbetaler udbytte for regnskabsåret 2022.
- Beslutning om overskudsdisponering vedtages med simpel stemmeflerhed.

Punkt 4.

Bestyrelseshonorar og vederlagsrapport

16

- Bestyrelsen foreslår følgende honorarer for 2023:
- **Basishonorar DKK 225.000,-**
- **Formandens honorar 3 X basishonorar**
- **Bestyrelsesmedlemmers honorar 1 X basishonorar**

- Til vejledende afstemning:
- **Direktionens honorar DKK 900.000,-**

Punkt 5.

Valg af revisor

17

- Selskabets revisor er:
 - PricewaterhouseCoopers
 - Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

- Bestyrelsen indstiller PricewaterhouseCoopers til genvalg:
 - Forslaget vedtages med simpel stemmeflerhed.

Punkt 6.

Valg af bestyrelsesmedlemmer

18

Der indstilles genvalg til bestyrelsen samt valg af nyt bestyrelsesmedlem af:

- ▣ Hans Thygesen
- ▣ Walther Thygesen
- ▣ Jutta Steinert

Peter Åge Marner Jacobsen genopstiller ikke. Søgning efter nyt bestyrelsesmedlem er igangsat.

Punkt 7. – 8. – 9.

- Ovennævnte punkter er ikke en del af nærværende præsentation men behandles separat under dagsorden.

TAK FOR DELTAGELSE

samt god ro og orden.