

German High Street Properties A/S

Årsrapport 2022

CVR-nr.: 30691644

Selskabsoplysninger

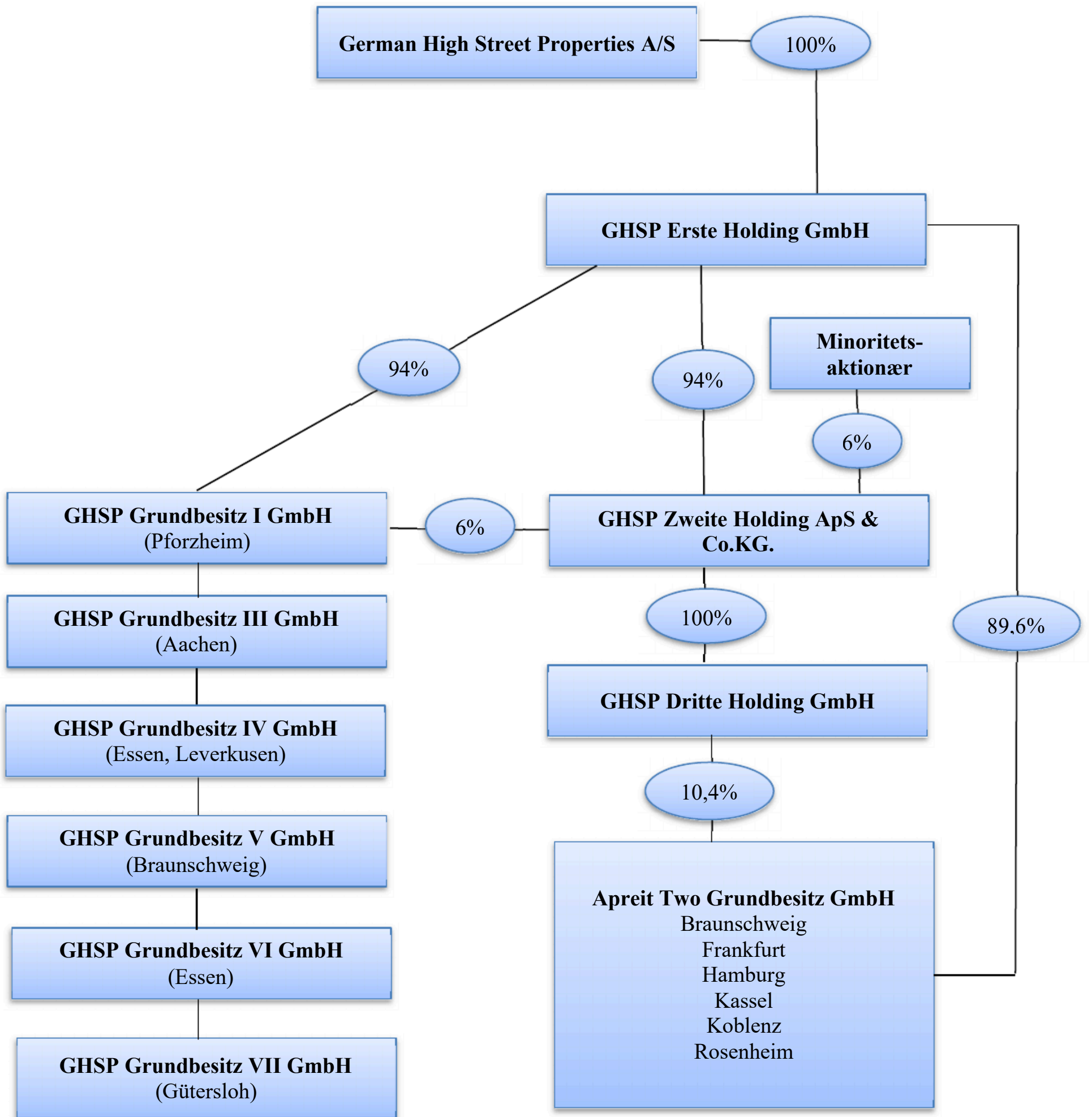
Selskabet	German High Street Properties A/S Mosehøjvej 17 2920 Charlottenlund CVR-nr: 30691644 Regnskabsår: 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: Gentofte
Direktion	Michael Hansen
Bestyrelse	Hans Thygesen, formand Peter Marnér Åge Jacobsen, næstformand Walther Thygesen Jutta Steinert
Revision	PricewaterhouseCoopers Strandvejen 44 2900 Hellerup

Indholdsfortegnelse

Koncernstruktur	3
Selskabspræsentation	4
Ledelsesberetning	4
Strategi	7
Regnskabsberetning	9
Corporate Governance	12
Redegørelse fra samfundsansvar	13
Særlige risici	15
Øvrige risici	16
Bestyrelse og ledelse	19
Aktieinformation	23
Ledelsespåtegning	27
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	29
Resultatopgørelse	34
Totalindkomstopgørelse	35
Balance	36
Egenkapitalopgørelse	37
Pengestrømsopgørelse	38
Noteoversigt	40

Koncernstruktur

For perioden 1. januar til 31. oktober 2022 bestod koncernen af syv tyske GmbH-er og tre holdingselskaber i Tyskland og et svensk aktieselskab som vist i nedenstående koncerndiagram. Efter frasalg af GHSP Botkyrka Fastigheter AB pr. 31. oktober 2022 består koncernen alene af syv tyske GmbH-er og tre holdingselskaber i Tyskland.



Selskabspræsentation

German High Street Properties A/S har som formål at investere i velbeliggende ejendomme i byer med økonomisk og demografisk vækst i Skandinavien, Tyskland, Schweiz og England. Koncernens nuværende ejendomsportefølje omfatter 13 tyske strøjejendomme i 11 byer. 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 3 medarbejdere.

Ledelsesberetning

Tyskland er Europas stærkeste økonomi, og det tyske BNP udgør ca. 30% af det samlede BNP i Eurozonen. I 2022 udviklede tysk økonomi sig på trods af krigen i Ukraine positivt med en økonomisk vækst på 1,8 % mod -3 % i 2021. I 2022 var den tyske inflation 6,9% mod 4,9% i 2021. Selskabets lejeindtægter i Tyskland kommer hovedsageligt fra butikker, restauranter og kontorudlejning og er derfor væsentlig afhængig af hvordan økonomien i Tyskland udvikler sig. I 2023 forventes det, at den tyske inflation forsat vil være høj omend faldende. Der forventes en BNP-vækst på niveau med 2022.

I Tyskland var koncernens ejendomsdrift såvel i 2021 som 2022 påvirket af COVID-19-krisen og dens effekt på samfundsøkonomien. I 2022 har krigen mellem Rusland og Ukraine tillige væsentlig negativt påvirket den tyske økonomi. Den samlede påvirkning af samfundsøkonomien har derfor betydet, at lejere er gået konkurs og andre har opsagt deres lejemål. Usikkerheden om samfundsøkonomiens udvikling og deraf følgende faldende efterspørgsel efter butikslejemål og faldende lejeniveauer forventes at fortsætte i 2023.

Koncernen har pr. 31. december 2022 13 tyske ejendomme. Koncernen afhændede ultimo 2022 sin svenske ejendom via det svenske datterselskab GHSP Botkyrka Fastigheter AB. Periodens resultat efter skat af den ophørte aktivitet i Sverige fremgår af note 6.

I årsrapporten 2021 blev der udmeldt et forventet resultat før værdiregulering og skat på mellem EUR 1,4 – 1,9 mio. for 2022. I periodemeddelelsen for 1-3. kvartal 2022 blev der udmeldt et resultat før skat og værdiregulering i intervallet EUR 1,3 – 1,5 mio.

Koncernens resultat før værdiregulering og skat udgjorde EUR 0,9 mio. i 2022 mod EUR 1,9 mio. i 2021.

Tillagt resultatet af den ophørte aktivitet i Sverige jf. note 6 og specifikation nedenfor, er koncernens resultat før værdiregulering og skat EUR 1,4 mio. i 2022, hvorfor årets resultat tillagt resultatet af den ophørte aktivitet i Sverige er i overensstemmelse med senest udmeldte forventninger.

Koncernregnskab 2022 efter regulering af ophørte aktiviteter

EUR 1.000	Koncern resultat 2022	Periodens resultat efter skat af ophørte aktiviteter jf note 6	Koncern-resultat efter regulering af ophørte aktiviteter
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	1.568	525	2.093
Finansielle omkostninger	-624	-81	-705
I alt	944	444	1.388

Kombinationen af lavere lejeindtægt end forventet for detailjemål og et højere afkastkrav på tyske strøgejendomme har medført et værdifald på tyske strøgejendomme. Selskabet har med udgangspunkt i valuarvurdering pr. 31. december 2022 nedskrevet værdien af den tyske ejendomsportefølje med EUR 4,7 mio. fra EUR 100,7 mio. til EUR 96,0 mio. pr. 31. december 2022.

Udviklingen i lejeindtægterne i 2022

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

By, adresse	Delstat	Areal	Ultimo 2021	Ultimo 2022	Ændring i %
			Husleje + drift euro	Husleje + drift euro	
Aachen, Grosskölnstrasse 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%
Hamborg, Wandsbeker Königstrasse 2	Hamborg	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%

Udlejningsaktiviteten i koncernens tyske ejendomme er forløbet som forventet. Lejeindtægterne ultimo 2022 er 0,3 % lavere end ultimo 2021. I 2022 har der været positive lejereguleringer i 10 af koncernens 13 ejendomme og negative i 5 ejendomme.

- I ejendommen i Aachen har ejendommens ankerlejer opsagt sit lejemål til fraflytning 31. januar 2023. Der er indgået ny 10-årig lejekontrakt med en tysk tøjkoncern på et ca. 20% højere lejenniveau med ikrafttræden til 1. februar 2023.
- I ejendommen i Braunschweig, Bohlweg 18, er der indgået en 10-årig aftale med en restaurant. Restauranten åbnede i juli 2022.
- I ejendommen i Braunschweig, Münzstrasse 12, er der indgået en 5-årig lejekontrakt med tøjkæden Brax, og dermed er hele det tidligere Gina Tricot-lejemål genudlejet men på et lavere niveau end tidligere.
- I ejendommen Essen, Limbecker Str. 42, er butiksljemålet p.t. udlejet på en korttidskontrakt og til en reduceret leje. Det forventes, at lejemålet er vanskeligt at genudleje på kort sigt.
- I ejendommen i Essen, Limbecker Str. 47-49, er en del af butiksljemålet udlejet på en korttidskontrakt, og den øvrige del af butiksljemålet er p.t. ledigt. Der pågår forhandlinger med lejeren af kontorlejemålet om at forlænge lejemålet for en 10-årig periode.
- Ejendommen i Frankfurt er fuldt udlejet og på samme lejeniveauer som tidligere.
- I ejendommen i Kassel er der p.t. 10 mindre lejligheder ledige, hvilket skyldes opsigelser fra primært udenlandske musikstuderende. Alle ledige lejemål moderniseres og forventes genudlejet i løbet af 2023 på et lidt højere niveau end tidligere, og en del af ejendommens fællesarealer opgraderes og moderniseres.
- I ejendommen i Pforzheim er to kontorlejemål ledige. Der er tale om lejemål, der har været ledige i en længere periode. Det forventes, at de resterende 2 ledige kontorlejemål på sigt kan konverteres til boliger.
- I ejendommen i Rosenheim fraflyttede ankerlejeren i oktober 2022. Der forventes en betydelig lavere leje ved genudlejning af ejendommen. I Rosenheim er nogle lignende lejemål ledige, hvilket påvirker genudlejning negativt.
- I Gütersloh er den tidligere lejer Orsay gået konkurs. Lejemålet er p.t. udlejet på en midlertidig lejekontrakt til en noget lavere leje. Lejer S.Oliver har tilkendegivet, at man ønsker at udtræde af lejeforholdet før udløb af kontrakten i januar 2026, hvis der kan opnås aftale herom. Der søges p.t. efter en eller flere nye lejere.
- I Hamburg er der et par ledige boliglejemål, der kræver istandsættelse før genudlejning.
- I Koblenz er der et par ledige boliglejemål, der forsøges genudlejet.
- Ejendommen i Leverkusen er fuld udlejet.

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 strøgejendomme. Markedsvurderingen er indgået i bestyrelsen og direktionens vurdering af udviklingen i markedsprisen for koncernens tyske ejendomme. Det tyske marked for udlejningsejendomme har i 2022 været præget af et lidt højere afkastkrav fra investorerne og en opbremsning i interessen for køb af ejendomme. På baggrund heraf har bestyrelsen og direktionen vurderet, at den tyske porteføljens værdi er EUR 96,0 mio. jf. note 3 i årsrapporten.

Ovenstående værdiansættelse svarer efter ledelsens vurdering til dagsværdien pr. 31. december 2022.

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 144 den 31. december 2022 og DKK 144 den 31. december 2021 svarende til en uændret udvikling.

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 og indretning af lejemål i 2023 på et noget højere niveau end i 2022 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 2022.

Køb af egne aktier

Selskabet har ikke i løbet af 2022 købt egne aktier. Ultimo 2022 ejer selskabet i alt 100.000 stk. egne aktier svarende til 3,2 % af aktiekapitalen.

Strategi

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. Ejendomsporteføljen består herefter af 13 tyske ejendomme.

GHSP forvaltes af Kartago koncernen, som sammen med bestyrelsen, har fokus på:

- at optimere den løbende drift gennem lejestigninger og reduktion af tomgang
- den langsigtede værdiskabelse
- at fastholde nuværende lejere
- at lejemodne de ikke udlejede lokaler
- løbende at optimere selskabets finansiering
- at tilkøbe ejendomme, der skaber et attraktivt cash flow
- at optimere koncernens øvrige omkostninger

GHSP er en samfundsgavnlig forretning, som medvirker til at sikre butikker, kontorer og boliger for almindelige virksomheder og mennesker i de større tyske byer samt øvrige markeder GHSP måtte etablere sig på. GHSP ønsker at medvirke til at forbedre ejendomsmassen i de pågældende byer. Udviklingen og renoveringen af ejendommene er med til sikre beskæftigelse i byggebranchen.

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 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. Det overvejes løbende, om enkelte ejendomme med fordel kan erhverves eller frasælges.

Regnskabsberetning

Hoved- og nøgletaloversigt (Koncern)

EUR mio.	2022	2021	2020	2019	2018
Resultatopgørelse					
Omsætning	4,7	5,0	5,9	6,5	5,8
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	1,6	2,5	3,1	3,8	3,1
Værdiregulering af investeringsejendomme	-4,7	0,7	-9,5	0,5	-0,6
Finansielle poster netto	-0,6	-0,6	-1,2	-0,9	-0,9
Resultat af fortsættende aktivitet før skat	-3,8	2,6	-7,6	3,4	1,7
Periodens resultat af fortsættende aktivitet	-3,2	2,1	-7,6	3,4	1,7
Periodens resultat efter skat af ophørte aktiviteter	0,8	1,3	0,0	0,0	0,0
Periodens resultat	-2,4	3,4	-6,6	2,8	1,4
Balance					
Investeringsejendomme	96,0	109,3	107,3	117,1	116,1
Periodens investeringer til anskaffelsessum	0,0	0,0	0,0	0,0	6,7
Langfristede aktiver	96,3	109,3	107,3	117,1	116,1
Balancesum	107,0	115,5	112,7	121,9	118,6
Egenkapital	61,2	63,6	60,2	66,6	63,8
Langfristede forpligtelser	42,8	48,7	49,3	51,5	47,9
Pengestrømme					
Pengestrømme fra drift	-0,2	2,3	1,9	-1,2	2,6
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	8,8	0,0	0,0	0,0	-2,9
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-5,6	-1,6	-2,1	3,5	-1,4
Pengestrømme i alt	3,0	0,7	-0,2	2,3	-1,7
Nøgletal					
Soliditet, %	57,2	55,1	53,5	54,6	53,7
Loan to value %	39,5	39,9	42,1	40,4	37,5
Forrentning af egenkapitalen %	-3,8	6,9	-11,4	4,4	2,2
Afkast af ejendomsporteføljen %	3,3	4,0	4,1	4,3	3,9
Forretning af egenkapitalen før værdireguleringer og skat	4,5	4,6	4,6	4,6	3,6
Rentedækningsgrad	5,0	4,5	2,5	4,2	3,6
Indre værdi pr. aktie, DKK	149,2	155,5	147,2	162,7	156,2
Indre værdi pr. aktie, EUR	20,1	20,8	19,7	21,8	20,9
Indtjening pr. aktie EPS. fortsættende virksomhed DKK	-7,8	5,1	-16,0	6,9	3,4
Indtjening pr. aktie EPS. fortsættende virksomhed EUR	-1,1	0,7	-2,1	0,9	0,5
Indtjening pr. aktie EPS. ophørende virksomhed DKK	1,9	3,3	0,0	0,0	0,0
Indtjening pr. aktie EPS. ophørende virksomhed EUR	0,3	0,4	0,0	0,0	0,0
Aktiekurs, DKK	144,0	144,0	137,0	145,0	122,0
Aktiekurs, EUR	19,4	19,3	18,4	19,5	16,4
Antal medarbejdere	3	2	2	2	2

Definition af nøgletal fremgår af note 1.

Selskabets 15. regnskabsår omfatter perioden 1. januar – 31. december 2022.

RESULTATOPGØRELSE

Omsætning

Omsætningen udgjorde i 2022 EUR 4,7 mio. mod EUR 5,0 mio. i 2021. Årsagen til faldet er manglende lejeindtægter som følge af at en større lejer er gået konkurs og et faldende lejeniveau ved genudlejning.

Resultat før værdireguleringer

Bruttoresultatet udgjorde EUR 3,1 mio. efter driftsomkostninger på EUR 1,5 mio. mod et bruttoresultat på EUR 3,8 mio. efter driftsomkostninger på EUR 1,2 mio. i 2021. Resultat før værdireguleringer og finansielle poster udgjorde EUR 1,6 mio. mod EUR 2,5 mio. i 2021.

Resultat før finansielle poster

Resultatet før finansielle poster udgjorde EUR -3,1 mio. efter en nettoværdiregulering på ejendomsporteføljen på EUR -4,7 mio. I 2021 udgjorde resultat før finansielle poster EUR 3,2 mio. efter en værdiregulering på ejendomsporteføljen på EUR 0,7 mio.

Resultat af fortsættende aktiviteter før skat

Resultatet før skat udgjorde efter finansielle poster på netto EUR -0,6 mio. et underskud på EUR -3,8 mio. i 2022 mod finansielle poster på netto EUR -0,6 mio. og et overskud EUR 2,6 mio. i 2021.

Resultat efter skat

Årets resultat efter skat i 2022 er et underskud på EUR -2,4 mio. mod et overskud på EUR 3,4 mio. i 2021. Ledelsen anser resultatet som forventet - de øjeblikkelige konjunkturer og markedsforhold i Tyskland taget i betragtning.

BALANCE

Aktiver

Den bogførte værdi af koncernens investeringsejendomme udgjorde EUR 96,0 mio. den 31. december 2022 mod EUR 109,0 mio. den 31. december 2021. Der har været en afgang på EUR 8,3 mio. i forbindelse med salget af det svenske datterselskab GHSP Botkyrka Fastigheter AB. Værdien af de tyske ejendomme er nedskrevet med EUR -4,7 mio.

Dagsværdien af koncernens tyske investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat til EUR 96,0 mio. Værdien af investeringsejendomme er fastsat ejendom for ejendom ud fra bruttokapitaliseringsfaktorer på mellem 12,5 og 27,5 som udgjorde et gennemsnit på 20,53.

Den 31. december 2021 var de tyske ejendommene værdiansat til EUR 100,7 mio. svarende til en gennemsnitlig bruttokapitaliseringsfaktor på 21,35.

De samlede aktiver andrager herefter i alt EUR 107,0 mio. mod EUR 115,5 mio. ved årets begyndelse.

Egenkapital og forpligtelser

Egenkapitalen udgjorde den 31. december 2022 EUR 61,2 mio. svarende til en soliditet på 57,2% mod EUR 63,6 mio. svarende til en soliditet på 55,1% i 2021. Egenkapitalen er i året faldet med årets underskud EUR 2,4 mio. Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke udloddes udbytte.

Finansielle gældsforpligtelser udgjorde EUR 37,9 mio. mod EUR 43,5 mio. ved årets begyndelse. Heraf har EUR 1,4 mio. forfald i 2023.

PENGESTRØMME

Årets pengestrømme fra driftsaktivitet udgjorde EUR -0,2 mio. mod EUR 2,3 mio. i 2021. Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgjorde EUR 8,8 mio. mod EUR 0,0 mio. i 2021. Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgjorde EUR -5,6 mio. vedrørte afdrag og indfrielse af koncernens finansielle gældsforpligtelser, mod -1,5 mio. i 2021 som tillige vedrørte afdrag på koncernens finansielle gældsforpligtelser.

EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER

Der er primo 2023 afdraget ekstraordinært EUR 1,0 mio. på lånet hos Ringkjøbing Landbobank. Selskabet har med købsaftale af 16. november 2022 (jfr. børsmeddelelse nr. 228) forpligtet sig til at købe ejendommen Hesselvangen 11, 8500 Grenaa. Ejendommen nyopføres og er udlejet på en 10-årig lejekontrakt til Elgiganten.

Der er herudover ingen efterfølgende begivenheder.

Forventninger til 2023

Ledelsen forventer en fortsat afmatning for særlige brancher. Faldende lejeniveauer samt øget tomgang og væsentligt stigende renteudgifter vil påvirke selskabets resultat for 2023 negativt.

Nogle erhvervslejere har gjort gældende, at de ifølge bestemmelser i den tyske lovgivning, har krav på en lejereduktion, så længe de, som følge af COVID-19 krisen, var forhindret i at udøve deres erhvervsmæssige aktivitet. Selskabets advokat har afvist lejernes krav. Det kan dog ikke udelukkes, at der kan opstå krav for 2020 og 2021 og del af 2022 fra en række erhvervslejere, når afklaring af retspraksis er sket. Selskabet har hensat et beløb til imødegåelse af eventuelle krav.

Ledelsen forventer et resultat før værdiregulering og skat på EUR 0,4 – 0,8 mio. i 2023 jfr. børsmeddelelse nr. 233 af 16. december 2022. Forventningen er givet med forbehold for negativ effekt af konflikten i Ukraine, ligesom en fortsat stigende rente kan påvirke negativt.

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

Corporate Governance

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 Komitéen for god selskabsledelses anbefalinger, 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/>

Vederlagspolitik

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, gældende fra 1. januar 2022, andrager et årligt grundhonorar pr. medlem på EUR 30,3 tusind. 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 120 tusind i 2022.

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

	2022	2021
Bestyrelsen:		
Hans Thygesen	90	54
Jutta Steinert (indtrådte 1/5 2022)	20	6
Marner Jacobsen	30	18
Walther Thygesen	30	18
Direktionen:		
Michael Hansen	120	100

Redegørelse for samfundsansvar

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 miljørisici i vores ejendomsportefølje, der består af butikks-, bolig- og kontorejendomme. Ejendommene er ikke beliggende i kystnære område eller nær floder, og der udlejes ikke til formål, der anses som miljøskadelig 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 og tidssvarende materialer, herunder til vinduer med energiglas, bedre isolerede tagflader, LED-belysning og mere effektive varmeanlæg (typisk fjernvarme).

I forbindelse med udskiftning af tagflader vil der typisk ske ekstra isolering, og ved udskiftning af varmekilder vil der typisk blive skiftet til fjernvarme og indtænkt nye energivenlige pumper og ventiler. Ejendommenes administrator og viceværter vil blive instrueret i at have fuld fokus på løbende at spare på energien og på energioptimering. Virksomheden forsøger at begrænse sin rejseaktivitet, hvor det er muligt.

I forbindelse med den daglige drift og brug af bygninger udledes der CO₂. 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 CO2. For fremadrettet at kunne måle resultater som følge af virksomhedens arbejde med Miljø og Klima har der i løbet af 2022 været igangsat projekter som muliggør at effekten på miljø og klima kan måles i 2023. Eksempler herpå er opfølgning på elforbrug, vandforbrug samt affald sortering.

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 bestyrelsesmedlemmer blev i 2017 fastsat til 25%, og ved udgangen af 2022 opfyldte selskabet måltallet. 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 i øvrigt i takt med udskiftning af bestyrelsesmedlemmer arbejde for en foryngelse af bestyrelsesmedlemmernes alder.

Bestyrelsen vil mindst én gang om året vurdere status for opfyldningen af målsætningerne og 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 31. december 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 p.t. af 4 medlemmer.

Menneskerettigheder

German High Street Properties A/S har alene virksomheder i Danmark og Tyskland, som begge 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, seksualitet, uddannelse, erhvervs erfaring, holdninger, interesser og meget mere. Selskabet arbejder alene i økonomisk og politisk stabile lande og overholder her alle gældende regler, herunder arbejdstagerrettigheder, overenskomster etc. Selskabet indgår ikke aftaler med virksomheder eller personer, der ikke overholder menneskerettigheder.

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 31. december 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 2023.

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.

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 lejlighedsgaver.

Der er en risiko for, at underleverandører kunne deltage i korruption/bestikkelse af f.eks. myndigheder ved at betale disse af "egen" lomme. Desuden er der en risiko for, at de lokale ejendomsadministratorer i Tyskland kunne modtage penge fra underleverandører i form af returkommission. Ved licitationer er der endvidere en 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 udgifter og, at priser benchmarkes mod sædvanlige omkostninger. Der er ikke konstateret korruption i perioden 1. januar til 31. december 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 antikorruption.

Særlige risici

IT-sikkerhed

I takt med øget anvendelse af digitalisering i erhvervslivet øges også digitale trusler og risici. GHSP drøfter løbende udviklingen i risici og trusler. Vi følger løbende udviklingen og forsøger at sikre, at vi er bedst muligt forberedte til at håndtere det aktuelle trusselsbillede.

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, ville 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.

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, geopolitisk uro, naturkatastrofer, energiforsyning og efterspørgslen efter butiks- og kontorlejemål i de byer og områder, hvor koncernens ejendomme er beliggende, ændring af handelsmønstre, lovgivning og adgang til finansiering. Ændringer i de generelle økonomiske konjunkturer kan medføre fald eller stigninger i ejendomsværdier, øget tomgang, faldende lejeindtægter og langsommere betalinger fra lejere. Koncernen kan ikke ændre disse grundlæggende betingelser men kan søge at tilrettelægge udlejnings- og investeringsaktiviteterne på en sådan måde, at konjunkturernes negative effekter minimeres.

Øvrige 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 lejeledigheden og udviklingen i markedslejeniveauet på tyske og danske ejendomme.

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 tomgangsniveauet mest muligt.

På kort sigt kan det ikke udelukkes, at nogle lejere kan kræve lejen nedsat grundet udefra kommende begivenheder. Forventede retsafgørelser f.s.v.a. tidligere driftsår kan få betydning for resultatet, såfremt det hensatte beløb til imødegåelse heraf, ikke er tilstrækkeligt, 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 vejræssige forhold, tekniske forhold, myndighedskrav, kommercielle beslutninger, udviklingen i det almindelige prisniveau samt manglende kapacitet på markedet både for arbejdskraft og materialer.

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 og 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.

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 har en bred geografisk dækning.

Markedsrisici

Værdien af porteføljen er dels afhængig af dens kommercielle drift og indtjening, dels af udviklingen og prissætningen på investeringsejendomme generelt i Tyskland - 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 ejendomsinvestorerers krav til nettoforrentning for tilsvarende ejendomme, omfanget af nybyggeri af forskellige ejendomsstyper, 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. Såvel koncernens aktiver som løbende indtjening er derfor i EUR. For at reducere valutarisikoen har koncernen ligeledes optaget finansiering i EUR for de tyske ejendomme. Ledelsen vurderer i øvrigt valutarisikoen ved investeringer i EUR for begrænset i forhold til DKK.

Renterisiko

Selskabet har finansieret sig med følgende lån:

Lånet er et 10-årigt lån på oprindeligt EUR 46 mio. med en variabel rente med et nuværende renteniveau incl. marginal på ca. 3,4% p.a. Den nominelle restgæld på lånet udgør pr. 31. december 2022 EUR 38,0 mio.

Selskabet afdrager årligt EUR 1,4 mio. på lånet

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 2022 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inklusive marginal til finansieringskilde 3,4 pct. (2021: 1,46 pct.).

En ændring på 1,0 procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en ændring i koncernens årlige renteomkostning før skat på 360 T.EUR, jf. nedenstående

2022

Ændring i den generelle rente (i procentpoint)	+1,00	Basis	-1,00
Årlige renteomkostninger EUR 1.000	1.008	624	574
Ændring i renteomkostninger i EUR 1.000	+360	0	-50

2021

Ændring i den generelle rente (i procentpoint)	+1,00	Basis	-1,00
Årlige renteomkostninger EUR 1.000	885	631	589
Ændring i renteomkostninger i EUR 1.000	+254	0	-42

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, så længe den årlige Netto-Kaltmiete *0,75/årlig ydelse er højere end 1,05. 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, som porteføljen ville kunne indbringe ved et almindeligt salg på det frie marked.

Politiske risici vedrørende dansk 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. 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.

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 Administrationsselskabet Gambit ApS (Administrationsselskabet Kartago ApS), 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 120.000.

Selskabet har en økonomichef, der varetager selskabets likviditetsdisponering, bogføring, regnskabsafregning, budgettering, omkostningskontrol mv. Derudover har selskabet en Asset Manager, som varetager driftsoptimering af de tyske ejendomme samt en COO i Tyskland, der varetager udviklingsopgaver, optimering og opsøgende arbejder i forbindelse med genudlejninger af erhvervslejemål.

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 Capital – Storkøbenhavn A/S, Kartago Development ApS, Kartago Capital – Energihuset A/S, Kartago Global II ApS, Drot ApS, Marsk ApS, Kartago Botkyrka Holding AB, Administrationsselskabet Gambit ApS, Kartago Capital – Storkøbenhavn II A/S, Kartago Capital – Grenå Retail A/S, Kartago Capital Stockholm A/S, Kartago Capital – Stockholm AB og datterselskaber til GSP A/S.
Direktør i følgende selskaber	Kartago Property ApS, Kartago Hannibal ApS, Kartago Capital – Energihuset A/S, Kartago Capital A/S, Ejendomsselskabet Industribuen 7 ApS, Ejendomsselskabet af 19.10.2004 ApS, Kartago Capital – Storkøbenhavn II A/S, Komplementarselskabet Charlottenlund Centrum ApS, Holdingselskabet Frederiksborggade 22 ApS, Kartago Capital – Storkøbenhavn II A/S, Komplementarselskabet Linköping III ApS, Utvecklingsbolaget Svågertorp AB, Kartago Capital – Grenå Retail, Kartago Capital – Stockholm A/S, Kartago Capital – Stockholm 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 Kartago Capital – Storkøbenhavn II A/S, Kartago Hannibal ApS, Administrationsselskabet Gambit ApS, Kartago Capital A/S, Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S og Ejendomsselskabet Industribuen 7 ApS, Kartago Capital – Grenå Retail A/S, Kartago Capital – Stockholm A/S, Kartago Capital – Stockholm AB, Drot ApS og Marsk ApS

Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber 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 Administrationsselskabet Gambit ApS

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	Civilingeniør og MBA
Stilling	Bestyrelsesmedlem
Bestyrelsesformand i følgende selskaber	Kartago Development ApS og
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

Jutta Steinert, født den 4. april 1964

Uddannelse	Master Business Administration/Consulting
Stilling	Bestyrelsesmedlem
Bestyrelsesformand i følgende selskaber	N/A
Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber ud over German High Street Properties A/S	N/A
Direktør i følgende selskaber	N/A
Indtrådt i bestyrelsen	30. april 2022
Antal aktier	0
Uafhængighed	Jutta Steinert er uafhængig.

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.

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 aktieklasser, og alle selskabets aktier er noteret på Nasdaq Copenhagen under kortnavnet GERHS og fondskode DK0060093524.

Change of control

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

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 2022 EUR 7.787 mio., og soliditetsgraden er 57,2%.

Delårsregnskaber

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

Generalforsamling

Der afholdes ordinær generalforsamling den 28. april 2023

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%
Olav W. Hansen A/S	Horsens	15,00%
Sparekassen Danmark	Hjørring	14,84%
Kartago ApS	Gentofte	11,60%
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 forening er bestemmende aktionærer i Kartago Property ApS og Kartago ApS, som ejer henholdsvis 38,6% og 11,6% af aktiekapitalen og i alt 50,2% af aktiekapitalen i German High Street Properties A/S.

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

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

Investor relations

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

Finanskalender for regnskabsåret 2023

16. marts 2023	Seneste rettidige indlevering af forslag til afstemning på selskabets ordinære generalforsamling.
30. marts 2023	Årsrapport 2022
30. marts 2023	Forventet dato for indkaldelse til ordinær generalforsamling.
28. april 2023	Afholdelse af ordinær generalforsamling/orientering om generalforsamling.
31. maj 2023	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 31. marts 2023
31. august 2023	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. juni 2023
30. november 2023	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. september 2023

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 Fastigheter AB
29. november 2022	Delårsrapport for perioden 1. januar – 30. september 2022
30. november 2022	Salg Storaktionærmeddelelse
6. december 2022	Finanskalender 2023
16. december 2022	Resultatforventning 2023
16. februar 2023	Værdiregulering af ejendomme



Ejendommen Braunschweig Münzstrasse

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2022. Det er endvidere vores opfattelse, at årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2022 med filnavnet 529900BT3M81VV58P678-2022-12-31-da.zip, i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

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 30. marts 2023

Direktion

Michael Hansen

Bestyrelse

Hans Thygesen
Formand

Peter Marner Åge Jacobsen
Næstformand

Walther Thygesen

Jutta Steinert



Ejendommen Koblenz.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i German High Street Properties A/S

Revisionspåtegning på regnskabet

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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Vores konklusion er konsistent med vores revisionsprotokollat til revisionsudvalget og bestyrelsen.

Hvad har vi revideret

German High Street Properties A/S' koncernregnskab og årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i overensstemmelse med disse krav og IESBA Code.

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 16 år frem til og med regnskabsåret 2022. Vi blev genudpeget efter en udbudsprocedure på generalforsamlingen 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 2022. 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.

Centralt forhold ved revisionen	Hvordan vi har behandlet det centrale forhold ved revisionen
<p>Værdiansættelse af investeringsejendomme</p> <p>Koncernen ejer en portefølje af investeringsejendomme, der måles til dagsværdi.</p> <p>Ledelsen anvender en afkastbaseret model til måling af dagsværdien, hvor betydelige forudsætninger er markedsleje og kapitaliseringsfaktor/afkastkrav.</p> <p>Ledelsen indhenter som supplement hertil ekstern mæglervurdering, der understøtter den af ledelsen fastsatte dagsværdi, herunder de anvendte forudsætninger.</p> <p>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 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>Der henvises til note 2 og 12.</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>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>Vi vurderede den af ledelsens anvendte eksterne mæglers kompetencer og uafhængighed.</p> <p>Vi efterprøvede på stikprøvebasis beregningen af dagsværdien, herunder de anvendte forudsætninger og oplysninger i noterne.</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.

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, anvendte sikkerhedsforanstaltninger eller handlinger foretaget for at eliminere trusler.

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.

Erklæring om overholdelse af ESEF-forordningen

Som et led i revisionen af regnskabet for German High Street Properties A/S har vi udført handlinger med henblik på at udtrykke en konklusion om, hvorvidt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2022, med filnavnet 529900BT3M81VV58P678-2022-12-31-da.zip, er udarbejdet i overensstemmelse med EU-Kommissionens delegerede forordning 2019/815 om det fælles elektroniske rapporteringsformat (ESEF-forordningen), som indeholder krav til udarbejdelse af en årsrapport i XHTML-format og iXBRL-opmærkning af koncernregnskabet inklusive noter.

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en årsrapport, som overholder ESEF-forordningen, herunder:

- Udarbejdelse af årsrapporten i XHTML-format,
- Udvælgelse og anvendelse af passende iXBRL-tags, herunder udvidelser til ESEF-taksonomien og forankring heraf til elementer i taksonomien, for finansiell information, som kræves opmærket, med udøvelse af skøn hvor nødvendigt,
- At sikre konsistens mellem iXBRL-opmærket data og det menneskeligt læsbare koncernregnskab, og

- For den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde en årsrapport, som overholder ESEF-forordningen.

Vores ansvar er, baseret på det opnåede bevis, at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsrapporten i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen, og at udtrykke en konklusion. Arten, omfanget og den tidsmæssige placering af de valgte handlinger afhænger af revisors faglige vurdering, herunder vurdering af risikoen for væsentlige afvigelser fra kravene i ESEF-forordningen, uanset om disse skyldes besvigelser eller fejl. Handlingerne omfatter:

- Kontrol af, om årsrapporten er udarbejdet i XHTML-format,
- Opnåelse af en forståelse af selskabets proces for iXBRL-opmærkning og af den interne kontrol vedrørende opmærkningsprocessen,
- Vurdering af fuldstændigheden af iXBRL-opmærkningen af koncernregnskabet inklusive noter,
- Vurdering af, hvorvidt anvendelse af iXBRL-elementer fra ESEF-taksonomien og selskabets oprettelse af udvidelser til taksonomien er passende, når relevante elementer i ESEF-taksonomien ikke er identificeret,
- Vurdering af forankringen af udvidelser til elementer i ESEF-taksonomien, og
- Afstemning af iXBRL-opmærket data med det reviderede koncernregnskab.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, med filnavnet 529900BT3M81VV58P678-2022-12-31- da.zip, i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

Hellerup, 30. marts 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 3377 1231

Torben Jensen
statsautoriseret revisor
mne18651

Jacob Dannefer
statsautoriseret revisor
mne47886

Resultatopgørelse

EUR 1.000	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2022	2021	2022	2021
Omsætning		4.662	4.993	296	299
Ejendommenes driftsomkostninger		-1.526	-1.201	-12	0
Bruttoresultat		3.136	3.792	284	299
Personaleomkostninger	4	-487	-326	-427	-326
Administrationsomkostninger	5	-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	7	-4.702	700	428	0
Resultat før finansielle poster		-3.134	3.245	-2.567	3.257
Finansielle omkostninger	8	-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	9	546	-513	278	209
Periodens resultat af fortsættende aktivitet		-3.212	2.101	-2.407	3.432
Periodens resultat efter skat af ophørte aktiviteter	6	788	1.347	0	0
Periodens resultat		-2.424	3.448	-2.407	3.432
Aktionærerne i German High Street Properties A/S		-2.407	3.432	-2.407	3.432
Minoritetsinteresser		-17	16	0	0
Periodens resultat		-2.424	3.448	-2.407	3.432
Indtjening pr. aktie, EPS i EUR (svarer til udvandet indtjening pr. aktie)	11	-1,05	0,69		

Totalindkomstopgørelse

EUR 1.000	Koncernen		Moterselskabet	
	2022	2021	2022	2021
Årets resultat	-2.424	3.448	-2.407	3.432
Anden totalindkomst				
Valutakursregulering omregnet til præsentationsvaluta	0	-30	0	-30
Anden totalindkomst for året efter skat	0	-30	0	-30
Totalindkomst for året	-2.424	3.418	-2.407	3.402
Aktionærene i German High Street Properties A/S	-2.407	3.402	-2.407	3.402
Minoritetsinteresser	-17	16	0	0
Totalindkomst for året	-2.424	3.418	-2.407	3.402

Balance

Aktiver	EUR 1.000	Note	Koncernen		Moderselskabet	
			2022	2021	2022	2021
Investeringsejendomme		12	96.000	109.045	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder		13	0	0	63.824	71.115
Udskudt skatteaktiv		14	278	208	278	208
Langfristede aktiver i alt			96.278	109.253	64.102	71.323
Tilgodehavender fra udlejning		15	221	45	0	0
Selskabsskat og sambeskatningsbidrag			0	149	0	149
Andre tilgodehavender			2.669	1.275	1.482	146
Likvide beholdninger		17	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
Passiver						
EUR 1.000		Note	2022	2021	2022	2021
Aktiekapital		18	4.216	4.216	4.216	4.216
Reserve for valutakursregulering			13	13	341	341
Overkursfond			42.317	42.317	0	0
Reserve for indre værdis metode			0	0	23.841	25.690
Overført resultat		10	14.530	16.937	32.678	33.236
Aktionærene i German High Street Properties A/S			61.076	63.483	61.076	63.483
Minoritetsinteresser			134	151	0	0
Egenkapital i alt			61.210	63.634	61.076	63.483
Langfristede finansielle gældsforpligtelser		19	36.565	41.894	0	1.099
Udskudt skatteforpligtelse		20	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		21	1.380	1.637	0	69
Leverandører af varer og tjenesteydelser			385	631	40	0
Gæld hos tilknyttede virksomheder		16	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

Egenkapitalopgørelse

Koncern T.EUR	Ak- tie- kapi- tal	Re- serve for va- luta- kurs	Re- serve for ren- tesik- ring	Overkurs- fond	Overført resultat	Ak- tionæ- rerne i German High Street Properties A/S	Minori- etsinte- resser	Egenka- pital i alt
Egenkapital primo 2021	4.216	43	0	42.317	13.505	60.081	135	60.216
Årets resultat	0	0	0	0	3.432	3.432	16	3.448
Anden totalindkomst	0	-30	0	0	0	-30	0	-30
Egenkapital ultimo 2021	4.216	13	0	42.317	16.937	63.483	151	63.634
Årets resultat	0	0	0	0	-2.407	-2.407	-17	-2.424
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0	0	0	0
Egenkapital ultimo 2022	4.216	13	0	42.317	14.530	61.076	134	61.210

Moderselskaber T.EUR	Aktie- kapital	Reserve for valuta- kurs	Reserve for indre værdi- metode	Overført resultat	Egenka- pital i alt
Egenkapital primo 2021	4.216	371	21.519	33.975	60.081
Årets resultat	0	0	4.171	-739	3.432
Anden totalindkomst	0	-30	0	0	-30
Egenkapital ultimo 2021	4.216	341	25.690	33.236	63.483
Årets resultat	0	0	-1.849	-558	-2.407
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0
Egenkapital ultimo 2022	4.216	341	23.841	32.678	61.076

Pengestrømsopgørelse

EUR 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2022	2021	2022	2021
Periodens resultat	-2.424	3.448	-2.407	3.432
Tilbageførsel af resultat af kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	1.848	-4.171
Værdiregulering af investeringsejendomme	4.274	-1.745	-428	0
Finansielle omkostninger	705	702	118	34
Skat af periodens resultat	-462	736	-278	-208
Pengestrømme fra drift før ændring i driftskapital	2.093	3.141	-1.147	-913
Ændring i kortfristede tilgodehavender	-1.667	-235	-618	29
Ændring i kortfristede forpligtelser	189	27	-93	667
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	615	2.933	-1.858	-217
Renteudbetalinger	-705	-702	-118	-34
Betalt selskabsskat	-84	68	0	211
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-174	2.299	-1.976	-40
Salg af ejendom	8.771	0	5.611	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	8.771	0	5.611	0
Afdrag på lån	-5.586	-1.637	-1.168	-69
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-5.586	-1.637	-1.168	-69
Årets frie pengestrømme	3.011	662	2.467	-109
Likvide beholdninger primo	4.776	4.098	151	243
Valutakursregulering	0	16	-62	17
Likvide beholdninger til fri disposition ultimo	7.787	4.776	2.556	151
Likvide beholdninger til fri disposition	7.787	4.776	2.556	151
Likvide beholdninger i alt	7.787	4.776	2.556	151

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernregnskabet's øvrige bestanddele.



Ejendommen i Frankfurt

Ejendommen på Schillerstrasse, Frankfurt

Noteoversigt	Note	Side
Anvendt regnskabspraksis	1	41
Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger	2	49
Segmentoplysninger	3	50
Personaleomkostninger	4	51
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	5	52
Periodens resultat efter skat af ophørte aktiviteter	6	52
Værdiregulering af investeringsejendomme	7	53
Finansielle omkostninger	8	53
Skat	9	53
Resultatdisponering	10	54
Indtjening pr. aktie	11	54
Investeringsejendomme	12	55
Kapitalandel i dattervirksomheder	13	57
Udskudt skatteaktiv	14	57
Tilgodehavender fra udlejning	15	58
Mellemværende hos tilknyttede virksomheder	16	58
Likvide beholdninger	17	59
Aktiekapital	18	59
Finansielle gældsforpligtelser	19	60
Udskudt skatteforpligtelse	20	61
Finansielle instrumenter	21	62
Ændring i gældsforpligtelser	22	63
Valutaeksponering	23	64
Kapitalstyring	24	64
Kontraktlige forpligtelser	25	64
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	26	65
Eventualforpligtelser	27	65
Nærtstående parter	28	65
Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter	29	66

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 2022 aflægges i EUR 1.000.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til årsregnskabet for 2021, med undtagelse af ophørende aktiviteter der er nyt i år. Se note 6.

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

German High Street Properties A/S har med virkning fra 1. januar 2022 implementeret følgende ændrede standarder og fortolkningsbidrag:

- Ændringer til IAS 37 vedrørende opgørelse af omkostninger til at opfylde en kontrakt ved vurdering af om kontrakten er tabsgivende.
- Ændringer til IAS 16 vedrørende indtægter fra salg af varer produceret på aktivet inden det er klar til brug.
- Ændringer til IFRS 3 vedrørende referencer til den regnskabsmæssige begrebsramme (Conceptual Framework).
- Annual improvements (2018-2020 cycle).

Ingen af ovenstående ændringer har påvirket indregning og måling i 2022 eller forventes at påvirke German High Street Properties A/S.

Konsolideringspraksis

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

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter.

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

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

Omregning af fremmed valuta

Funktionel valuta

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

For dansk moderselskab: DKK

For svensk datterselskab: SEK

For tyske datterselskaber: EUR

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

Transaktioner i fremmed valuta

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

Præsentationsvaluta

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

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

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

Poster i resultatopgørelsen

Omsætning

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

Ejendommenes driftsomkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Administrationsomkostninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

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.

Ophørt aktivitet

Resultaterne af ophørt aktivitet præsenteres særskilt i resultatopgørelsen, og pengestrømmene fra ophørt aktivitet præsenteres særskilt i note 6.

Poster i balancen

Investerings ejendomme

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

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Se note 2 for beskrivelse af måling af investerings ejendomme 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 ejendommens driftsomkostninger.

Der indregnes ikke renter i kostprisen på investerings ejendomme, da disse måles til dagsværdi.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme, som forventes solgt, reklassificeres til "Investerings ejendomme 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

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, vedrørende investeringsejendomme indregnes ved lånoptagelsen 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.

Udskudt skat

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

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

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

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

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	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samledeaktiver}}$
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 - 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. 31.12.2022. 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 2022, har bestyrelsen valgt at værdiansætte de tyske ejendomme til EUR 96,0 mio. i årsrapporten. Det er ledelsens vurdering, at den bogførte værdi af de tyske investeringsejendomme er i overensstemmelse med dagsværdien pr. 31. december 2022.

Dagsværdien af de tyske investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat til EUR 96,0 mio. Værdien af investeringsejendomme er fastsat ejendom for ejendom ud fra en bruttokapitaliseringsfaktor mellem 12,50 og 27,50 eller 20,53 i gennemsnit.

31. december 2021 var ejendommene i Tyskland værdiansat til EUR 100,7 mio. svarende til en bruttokapitaliseringsfaktor på mellem 12,50 og 28,50 eller 21,35 i gennemsnit.

Skat

Koncernen har skattepligtige aktiviteter i både Danmark og Tyskland og der beregnes aktuel skat af forventede danske og tyske 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 3 - Segmentoplysninger

Koncernen har indtil frasalget af det svenske datterselskab GHSP Botkyrka Fastigheter AB pr. 31. oktober 2022, bestået af en svensk ejendom og 13 tyske strøjejendomme i større byer i det vestlige Tyskland. Aktiviteterne styres, rapporteres og præsenteres i tyske ejendomme og svensk ejendom i 2022. I 2022 er den svenske ejendom solgt og indgår i note 6 som ophørende aktivitet.

Resultatopgørelsen i 2022 opdeles i nedenstående segmenter.

Resultatopgørelse 2022, Segmentoplysninger:

EUR 1000	Tyske ejendomme	Administration	I alt
Omsætning	4.662	0	4.662
Ejendommenes driftsomkostninger	-1.515	-11	-1.526
Bruttoresultat	3.147	-11	3.136
Personaleomkostninger	-60	-427	-487
Administrationsomkostninger	-378	-703	-1.081
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	2.709	-1.141	1.568
Værdiregulering af investeringsejendomme	-4.702	0	-4.702
Resultat før finansielle poster	-1.993	-1.141	-3.134
Finansielle omkostninger	-507	-117	-624
Resultat før skat	-2.500	-1.258	-3.758

Resultatopgørelse 2021, Segmentoplysninger:

EUR 1000	Tyske ejendomme	Administration	I alt
Omsætning	4.993	0	4.993
Ejendommens driftsomkostninger	-1.201	0	-1.201
Bruttoresultat	3.792	0	3.792
Personaleomkostninger	-12	-314	-326
Administrationsomkostninger	-322	-599	-921
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	3.458	-913	2.545
Værdiregulering af investeringsejendomme	700	0	700
Resultat før finansielle poster	4.158	-913	3.245
Finansielle omkostninger	-597	-34	-631
Resultat før skat	3.561	-947	2.614

Note 4 - Personaleomkostninger

EUR 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2022	2021	2022	2021
Lønninger	-315	-235	-255	-235
Andre omkostninger til social sikring	-1	-1	-1	-1
Andre personaleomkostninger	0	0	0	0
Honorar bestyrelse	-171	-90	-171	-90
Personaleomkostninger i alt	-487	-326	-427	-326

Selskabet har 3 medarbejdere (i 2021 havde selskabet 2 medarbejdere). Direktørens honorering udgør i 2022 EUR 120.000 p.a. og indgår i posten lønninger. Vederlag for selskabsadministrationsaftalen fremgår af note 28, nærtstående parter.

Note 5 - Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

EUR 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2022	2021	2022	2021
Revision	-53	-41	-53	-41
Andre erklæringer	0	0	0	0
Skatterådgivning	0	0	0	0
Andre ydelser	0	0	0	0
Samlet honorar til den generalforsamlingsvalgte revisor	-53	-41	-53	-41

Note 6 - Periodens resultat efter skat af ophørte aktiviteter

EUR 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2022	2021	2022	2021
Omsætning	583	675	0	0
Ejendommenes driftsomkostninger	-58	-79	0	0
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	525	596	0	0
Værdiregulering af investeringsejendomme *)	428	1.045	428	0
Finansielle omkostninger	-84	-71	0	0
Skat af periodens resultat af ophørte aktivitet	-81	-223	0	0
Periodens resultat efter skat af ophørte aktiviteter	788	1.347	428	0

Indtjening pr. aktie, EPS i EUR for ophørende aktivitet (svarer til udvandet indtjening pr. aktie)

0,26

□□0,44□□

Den svenske ejendom blev solgt for en samlet pris på SEK 100,0 mio. (EUR 8.771 mio.) og efter betaling af banklån øvrige balanceposter i alt EUR 3,160 mio. blev der et kontant provenu på EUR 5,661 mio. som blev overført til German High Street Properties A/S.

EUR 1.000	2022	2021
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-459	-172
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	3.160	232
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-3.006	-193
Årets frie pengestrømme	-305	-133

*) Salget af den ophørte aktivitet GHSP Botkyrka Fastigheter AB pr. 31. oktober 2022 medfører en bruttofor-tjeneste på EUR 1,1 mio. som fratrukket realiseret valutakurstab på EUR 0,7 mio. betyder en samlet nettotje-neste på EUR 0,4 mio. som er indeholdt i regnskabsposten.

Note 7 - Værdiregulering af investeringsejendomme

Årets værdiregulering er beregnet som forskellen mellem dagsværdien, EUR 96,0 mio. pr. 31. december 2022 og værdien pr. 31. december 2021, EUR 109,0 mio., korrigeret for årets tilgang og årets afgang, samt valuta-kursregulering jf. note 12.

Note 8 - Finansielle omkostninger

EUR 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2022	2021	2022	2021
Renteudgifter til kreditinstitutter	-584	-591	-15	-16
Afskrivning på aktiverede låneomkostninger	-30	-30	0	0
Renteudgifter til pengeinstitutter	-10	-10	-1	-1
Tilknyttede virksomheder	0	0	-102	-17
Finansielle omkostninger i alt	-624	-631	-118	-34

Note 9 - Skat

EUR 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2022	2021	2022	2021
Aktuel skat	0	0	0	0
Udskudt skat	-546	513	-278	-209
Årets skat i alt	-546	513	-278	-209
Heraf indregnet i anden totalindkomst:				
Aktuel skat af anden totalindkomst	0	0	0	0
Udskudt skat af anden totalindkomst	0	0	0	0
Skat af årets resultat i alt	-546	513	-278	-209
Skat af årets resultat forklares således:				
Resultat af fortsættende aktivitet før skat	-3.758	2.614	-3.113	3.223
Tilbageførsel af regulering af kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	1.848	-4.171
Grundlag for beregning af skat til lokale satser	-3.758	2614	-1.265	-948

Skat beregnet på baggrund af lokale satser	-546	513	-278	-209
Regulering af skattemæssige underskud mv	0	0	0	0
Skat af årets resultat	-546	513	-278	-209
Gennemsnitlig skattesats i %	14,5	19,6	22,0	22,0

Koncernen beskattes med 22,0 % af dansk indkomst, 20,6% af svensk indkomst og 15,825% af tysk indkomst. Den gennemsnitlige skat er beregnet på baggrund af lokale skattesatser. Moderselskabet er sambeskattet med Kartago Property ApS

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

Note 10 - Resultatdisponering

EUR 1.000	Moderselskabet	
	2022	2021
Til disposition pr. 1. januar	33.236	33.975
Totalindkomst for året	-558	-739
Overførsel	0	0
Overført resultat pr. 31. december	32.678	33.236

Note 11 - Indtjening pr. aktie

Resultat pr. aktie fortsættende aktivitet, EUR	Koncernen	
	2022	2021
Resultat til aktionærene i German High Street Properties A/S, EUR 1.000	-3.212	2.101
Vejede gennemsnitligt antal udestående ordinære aktier i tusinder	3.045	3.045
Resultat pr. aktie fortsættende aktivitet, EUR	-1,05	0,69

Resultat pr. aktie ophørende aktivitet, EUR	Koncernen	
	2022	2021
Resultat til aktionærene i German High Street Properties A/S, EUR 1.000	788	1.347
Vejede gennemsnitligt antal udestående ordinære aktier i tusinder	3.045	3.045
Resultat pr. aktie ophørende aktivitet, EUR	0,26	0,44

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

Note 12 – Investeringsejendomme

EUR 1.000	Koncernen	
	2022	2021
Kostpris pr. 1. januar	60.275	60.256
Kursregulering	0	19
Tilgang	0	0
Afgang	-3.585	0
Kostpris pr. 31. december	56.690	60.275
Værdireguleringer		
Primo	48.770	47.066
Afgang	-4.758	0
Årets værdiregulering	-4.702	1.704
Værdireguleringer pr. 31. december	39.310	48.770
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	96.000	109.045

Tyske investeringsejendomme er værdiansat af bestyrelsen på baggrund af den i note 2 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 96,0 mio. (2021: EUR 100,7 mio.) og er fastsat ejendom for ejendom. Værdiansættelsen svarer til en bruttokapitaliseringsfaktor på mellem 12,50 og 27,50 med 20,53 i gennemsnit (2021: 21,35).

Bruttokapitaliseringsfaktor pr. by	2022	2021
Aachen	19,0	20,0
Braunschweig	16,5	16,5
Essen	14,5	15,5
Frankfurt	27,5	28,5
Gütersloh	17,0	17,5
Hamburg	26,0	27,0
Kassel	18,5	19,0
Koblenz	20,0	21,0
Leverkusen	12,5	12,5
Pforzheim	16,5	17,5
Rosenheim	21,0	22,0

Investeringsejendomme er stillet til sikkerhed for finansielle gældsforpligtelser, EUR 37,9 mio.

Tyskland:

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

Ændring i bruttokapitaliseringsfaktor 2022 på tyske ejendomme	-1,5	-0,75	Basis	0,75	1,5
Bruttokapitaliseringsfaktor	19,03	19,78	20,53	21,28	22,03
Dagsværdi i EUR 1.000	88.986	92.493	96.000	99.507	103.014
Ændring i dagsværdi i EUR 1.000	-7.014	-3.507	0	3.507	7.014

Ændring i bruttokapitaliseringsfaktor 2021 på tyske ejendomme	-1,5	-0,75	Basis	0,75	1,5
Bruttokapitaliseringsfaktor	19,85	20,6	21,35	22,1	22,85
Dagsværdi i EUR 1.000	93.625	97.163	100.700	104.237	107.775
Ændring i dagsværdi i EUR 1.000	-7.075	-3.537	0	3.537	7.075

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 2 år og 9 måneder (2021: 2 år og 11 måneder). Herudover har koncernen årlige boligleje indtægter for EUR 0,4 mio.

De akkumulerede minimumslejeudbetalinger for erhvervslejemål i uopsigelsesperioden kan vises således:

EUR 1.000	Tyske ejendomme	
	2022	2021
Inden 1 år	3.246	3.411
Inden 2 år	2.191	2.320
Inden 3 år	1.763	1.812
Inden 4 år	1.419	1.415
Inden 5 år	1.142	1.105
Efter 5 år	919	863
Akkumulerede minimumslejeudbetalinger i alt	10.680	10.925

Note 13 – Kapitalandele i dattervirksomheder

EUR 1.000	Moterselskabet	
	2022	2021
Kostpris pr. 1. januar	45.425	45.449
Kursregulering	63	-24
Afgang	-5.506	0
Kostpris pr. 31. december	39.982	45.425
Værdiregulering pr. 1. januar	25.690	21.519
Årets resultat i datter virksomheder	-1.848	4.171
Årets anden totalindkomst i dattervirksomheder	0	0
Reguleringer i alt	23.842	25.690
Kapitalandele i dattervirksomheder 31. december	63.824	71.115

Kapitalandele i dattervirksomheder omfatter 100% af GHSP Erste Holding GmbH. Den indre værdi af dette selskab udgør EUR 64,0 mio. pr. 31. december 2022 (2021: EUR 66,0 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		Moterselskabet	
	2022	2021	2022	2021
Udskudt skatteaktiv pr. 1. januar	208	290	208	290
Anvendt i sambeskatning	-208	-290	-208	-290
Valutakursregulering	0	0	0	0
Regulering af udskudt skat vedr. tidligere år	0	0	0	0
Årets udskudte skat	278	208	278	208
Udskudt skatteaktiv pr. 31. december	278	208	278	208
Det udskudte skatteaktiv fordeler sig således:				
Fremført skattemæssigt underskud	278	208	278	208
Udskudt skatteaktiv i alt	278	208	278	208

Specifikation af skat fremgår af note 9, note 14 og 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	
	2022	2021
Tilgodehavender fra udlejning	498	223
Tabsreservation	-277	-178
Tilgodehavender fra udlejning i alt	221	45

Tabsreservationen for 2022 er 277 T.EUR.

EUR 498 tusind er forfaldne pr. 31. december 2022 mod EUR 223 tusind pr. 31. december 2021.

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	Koncernen	
	2022	2021
Garantier begyndelse af året	847	1.240
Afgang	-109	-476
Tilgang	107	83
Tilgodehavender fra udlejning i alt	845	847

Note 16 – Mellemværende hos tilknyttede virksomheder

EUR 1.000	Moderselskabet	
	2022	2021
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.008	6.970
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	0
Mellemværende hos tilknyttede virksomheder i alt	7.008	6.970

Note 17 – Likvide beholdninger

Af koncernens likvide beholdninger er EUR 0 tusinde (2021: EUR 0 tusinde) stillet til sikkerhed for leje deposita. Øvrige likvide beholdninger, EUR 7,8 mio. (2021: EUR 4,8 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 aktieklasse, 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 aktieklasse.	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 aktieklasse.	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 29. april 2027 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	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
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.

EUR 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2022	2021	2022	2021
Langfristede banklån*	36.565	41.894	0	1.099
Langfristede forpligtelser i alt	36.565	41.894	0	0
Kortfristede banklån*	1.380	1.637	0	69
Kortfristede forpligtelser i alt	1.380	1.637	0	0
Regnskabsmæssig værdi af finansielle gældsforpligtelser i alt	37.945	43.531	0	1.167
Nominel værdi af finansielle gældsforpligtelser	37.945	43.531	0	0
Dagsværdi af finansielle gældsforpligtelser	37.945	43.531	0	0

*) Langfristede lån er vist uden låneomkostninger (EUR 120 Tusind pr. 31.12.2022) som bliver amortiseret over lånets løbetid. EUR 36.685 mio. – EUR 120 tusinde svarer til langfristede og kortfristede finansielle gældsforpligtelser i balancen pr. 31. december 2022.

De finansielle gældsforpligtelser vedrører lån hos kreditinstitutter jf. note 19 er sikret ved pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på EUR 96,0 mio., jf. note 12.

Forfaldstider for langfristede finansielle gældsforpligtelser inklusiv forventede rentebetalinger. Rentebetalingerne er baseret på renteniveauet primo 2023.

EUR 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2022	2021	2022	2021
Forfald mellem 0 og 1 år	2.711	2.273	0	91
Forfald mellem 1 og 2 år	2.678	2.248	0	90
Forfald mellem 2 og 5 år	7.838	6.594	0	262
Forfald efter mere end 5 år	47.452	41.410	0	924
Langfristede finansielle gældsforpligtelser i alt	60.679	52.525	0	1.367

Alle finansielle gældsforpligtelser er optaget i EUR.

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

Lån er indregnet til amortiseret kostpris.

Koncernen har ingen ubenyttede lånefaciliteter pr. 31. december 2022.

Note 20 – Udskudt skatteforpligtelse

EUR 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2022	2021	2022	2021
Udskudt skat pr. 1. januar	6.792	6.070	0	0
Anvendt i sambeskatningen	0	0	0	0
Andre reguleringer	-305	0	0	0
Årets udskudte skat	-268	722	0	0
Udskudt skatteforpligtelse pr. 31. december	6.219	6.792	0	0
Den udskudte skatteforpligtelse fordeles sig således:				
Investeringsejendomme	6.219	6.792	0	0
Udskudt skatteforpligtelse i alt	6.219	6.792	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.

Note 21 - Finansielle instrumenter

EUR 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2022	2021	2022	2021
Tilgodehavender fra udlejning	221	45	0	0
Andre tilgodehavender	2.669	1.424	1.482	295
Likvide beholdninger	7.787	4.776	2.556	151
Finansielle aktiver til amortiseret kostpris i alt	10.677	6.245	4.038	446
Forfald mellem 1 og 2 år	1.380	1.637	0	0
Forfald mellem 2 og 5 år	5.520	6.548	0	0
Forfald efter mere end 5 år	29.645	33.683	0	0
Langfristede finansielle gældsforpligtelser til amortiseret kostpris i alt	36.545	41.868	0	0
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser	1.380	1.637	40	69
Øvrige kortfristede gældsforpligtelser	1.575	1.533	16	148
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	7.008	6.970
Kortfristet gæld til amortiseret kostpris i alt	2.955	3.170	7.064	7.187

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.

Vedrørende risici relateret til finansielle instrumenter har selskabet finansieret sig med følgende lån:

Lånet er et EURIBOR 10-årigt lån på oprindeligt EUR 46 mio. med en variabel rente med et nuværende renteniveau inkl. marginal på ca. 3,4% p.a. Den nominelle restgæld på lånet udgør pr. 31. december 2022 EUR 38,0 mio.

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

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 2022 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inklusive marginal til finansieringskilde 3,4 pct. (2021: 1,46 pct.).

En ændring på 1,0 procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en ændring i koncernens årlige renteomkostning før skat på 360 T.EUR, jf. nedenstående

2022

Ændring i den generelle rente (i procentpoint)	+1,00	Basis	-1,00
Årlige renteomkostninger EUR 1.000	1.008	624	574
Ændring i renteomkostninger i EUR 1.000	+360	0	-50

2021

Ændring i den generelle rente (i procentpoint)	+1,00	Basis	-1,00
Årlige renteomkostninger EUR 1.000	885	631	589
Ændring i renteomkostninger i EUR 1.000	+254	0	-42

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

Note 22 – Ændring i gældsforpligtigelser

EUR 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2022	2021	2022	2021
Primo	43.531	45.142	1.168	1.099
Afdrag	-1.380	-1.637	0	69
Indfrielse af lån	-4.236	0	-1.168	0
Valutakursændringer	0	-4	0	0
Amortisering låneomkostninger lån	30	30	0	0
I alt	37.945	43.531	0	1.168
Kortfristet lån i balancen	1.380	1.637	0	69
Langfristede lån i balancen	36.565	41.894	0	1.168
I alt	37.945	43.531	0	1.237

Note 23 – Valutaeksponering

Moderselskabets aktier er denomineret i DKK, mens koncernens investeringer og indtægter og udgifter afholdes i DKK eller EUR. Alle aktiver og passiver er således denomineret i EUR. 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 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 57,2% (2021: 55,2%).

Soliditeten er beregnet således:

EUR 1.000	Koncernen	
	2022	2021
Egenkapital	61.210	63.634
Aktivsum	106.955	115.498
Soliditet	57,23%	55,10%

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.

I forbindelse med salget af den svenske datterselskabet Kartago Botkyrka Fastigheter AB pr. 31. oktober 2022 er selskabets restgæld på lånet i Ringkjøbing Landbobanks indfriet.

Selskabet har med købsaftale af 16. november 2022 (jfr. børsmeddelelse nr. 228) forpligtet sig til at købe ejendommen Hesselvangen 11, 8500 Grenaa, forudsat at betingelserne i aftalen er opfyldt. Ejendommen nyopføres og er udlejet på en 10-årig lejekontrakt til Elgiganten.

Note 26 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernens investeringsejendomme i Tyskland med en regnskabsmæssig værdi på EUR 96,0 mio. (2021: EUR 100,7 mio.) er stillet til sikkerhed for banklån på EUR 37,9 mio.

Der er ikke øvrige sikkerhedsstillelser.

Note 27 – Eventualforpligtelser

Moderselskabet hæfter som deltager i sambeskatning solidarisk for skat af sambeskatningskredsens skattepligtige indkomst. De hæfter desuden solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, renteskat m.v. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabets er forpligtet til at betale 12 måneders administration til selskabsadministrator efter ejendommen er afhændet. Dette ophører når administrationsaftalen udløber i 2024.

Det er omtvistet om lejerne med henvisning til bestemmelser i den tyske lovgivning kan kræve en midlertidig lejenedsættelse, men det kan ikke udelukkes, at butiksljere, der ikke har kunnet udøve deres erhvervs-mæssige aktivitet, vil kunne kræve en lejenedsættelse, så længe der har været 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 forpligtigelse 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 for-ening 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 perso-ners 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 ad-ministrationshonorar, som almindeligvis faktureres ultimo kvartalet for det kommende kvartal.

EUR 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2022	2021	2022	2021
Administrationsaftale	669	862	669	862
Ejendomsadministration, Sverige	0	15	0	0

Aflønning af bestyrelsen har udgjort i alt T.EUR 171 i året (2021: T.EUR 90).

Direktionens vederlag udgør EUR 0,12 mio. og afregnes af German High Street Properties A/S. Direktion er nærtstående med Kartago koncernen.

Note 29 – Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter

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

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

Der er ikke sket væsentlige overførsler mellem niveauerne i regnskabsåret.

Koncern - 2022				Balance-
EUR 1000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	post i alt
Langfristede aktiver				
Investeringsejendomme			96.000	96.000
Langfristede passiver				
Banklån		36.565		36.565
Kortfristede passiver				
Banklån		1.380		1.380

Koncern - 2021				
EUR 1000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Balance- post i alt
Langfristede aktiver				
Investeringsejendomme			109.045	109.045
Langfristede passiver				
Banklån		42.044		42.044
Kortfristede passiver				
Banklån		1.637		1.637



Ejendommen i Leverkusen