

Koncernregnskabsmeddelelse for perioden 1. januar – 31. december 2013.

Efter at samtlige ejendomme er solgt, og gælden til bankerne er indfriet, består driften i at gennemføre de indgåede salgsaftaler og afværge negative konsekvenser af de anlagte retssager.

Frem til primo 2016 forventes der yderligere at kunne udbetales op til EUR 6 mio. inkl. renter til obligationsejerne. Dette skøn forudsætter, at der ikke trækkes på de stillede sikkerheder på i alt EUR 4,0 mio., og at der ikke afholdes væsentlige omkostninger vedrørende retssagerne.

Koncernresultatet før skat udgør EUR 59,0 mio. (2012: EUR -5,0 mio.). Efter skat udgør resultatet EUR 59,1 mio. (2012: EUR -1,4 mio.). Resultatet er ca. EUR 66 mio. bedre end forventet. Forbedringen kan hovedsageligt henføres til, at der er foretaget en regnskabsteknisk værdiansættelse af gælden til obligationsejerne og Kristensen Properties. Dette har påvirket resultatet positivt med EUR 61 mio. Herudover har rentenedsættelsen på obligationen påvirket resultatet positivt med EUR 4 mio.

Der er indgået aftale om fordeling og betaling af førtidsindfrielsesomkostninger, svarende til, hvad der blev oplyst i fondsbørsmeddelelse nr. 120. Selskabet har således bidraget med EUR 0,2 mio., og fra købernes side er der indbetalt EUR 4,1 mio.

Herefter er der ikke udestående punkter vedrørende salgsaftalen, ud over frigivelse af op til EUR 4 mio., der for hovedparten er deponeret indtil ultimo 2015 til sikkerhed for de ved salget afgivne garantier.

Fusionen mellem Kristensen Germany AG og Kristensen Germany Holding GmbH er nu gennemført. Koncernen består herefter af moderselskabet Kristensen Germany AG og af Kristensen Real Estate Munich GmbH og Kristensen Multimedia GmbH, der begge er under solvent likvidation.

Gæld, for hvilken der er accepteret tilbagetrædelse, er regnskabsteknisk værdiansat til det diskonterede beløb, der forventes udbetalt til långivere. Gælden til Kristensen Properties er derfor værdiansat til nul. Gælden til obligationsejerne er værdiansat til EUR 5,2 mio., idet der af forsigtighedsmæssige årsager er hensat EUR 0,6 mio. til dækning af træk på garantier. Dette har baggrund i IFRS regnskabsbestemmelser, der foreskriver den anvendte fremgangsmåde.

Denne værdiansættelse har påvirket resultatet positivt med EUR 61 mio. Indtægten er alene af regnskabsmæssig karakter og ændrer ikke ved de juridiske forhold mellem selskabet og långivere, hvis krav er uændrede.

Siden seneste fondsbørsmeddelelse har der ikke være yderligere udvikling i restsagen om sælgers krav om regulering af købesummen for ejendommene beliggende i Berlin. Restsagen om sælgers krav på tilbageførsel af grundarealer i Braunschweig er udskudt med henblik på yderligere bevisførelse til ultimo juni 2014. En afklaring foreligger derfor ikke.

Der har været afholdt forligsmøde, og i denne forbindelse er der af selskabet tilbudt TEUR 250 til endelig afslutning af begge sager. Samlet skønnes den maksimale risiko for selskabet – som tidligere meddelt - at udgøre EUR 9,0 mio. + renter, såfremt modparten får medhold. Selskabets ledelse mener forsat, at der ikke er belæg for de udtagne stævninger. Retssagerne kan blive langvarige, og selskabet søger derfor fortsat en forligsmæssig løsning på et beskedent niveau.

Under forudsætning af, at der ikke trækkes på de stillede garantier, og der ikke afholdes væsentlige omkostninger vedrørende de anlagte retssager, vil der frem til garantiudløb kunne udbetales yderligere op til EUR 5,4 mio. til obligationsejerne i afdrag og EUR 0,6 mio. i rente. Afvigelsen i forhold til det tidligere maksimale afdragsbeløb på EUR 5,8 mio. skyldes, at hensatte omkostninger nu er realiserede, herunder omkostninger til juridisk og skattemæssig gennemgang af fusionen og hensættelser til skat.

Bestyrelsen for Kristensen Germany AG har dags dato afholdt bestyrelsesmøde, hvor koncernens årsrapport for regnskabsåret 2013 blev behandlet og godkendt.

- ❖ Koncernresultatet for 2013 udgør EUR 59,0 mio. før skat (2012: EUR -5,0 mio.). Efter skat udgør resultatet EUR 59,1 mio. (2012: EUR -3,6 mio.).
- ❖ Koncernresultatet er positivt påvirket af, at gæld, der er tilbagetrådt for øvrig gæld, er revalueret og optaget til en tilbagediskonteret værdi af de fremtidige udbetalinger til fordringshaverne. Den samlede positive påvirkning udgør EUR 61 mio.
- ❖ Koncernresultatet er negativt påvirket af, at der er foretaget en hensættelse til træk på garantier. Denne hensættelse er foretaget af forsigtighedsmæssige årsager og udgør EUR 0,6 mio.
- ❖ I halvårsrapporten for regnskabsåret 2013 forventedes, at koncernresultatet før skat ville udgøre et underskud i størrelsesordenen EUR 5,5– 6,5 mio. ved fuld afsættelse af renter på obligationslånet.
- ❖ I forhold til gennemsnitsforventningen medio 2013 er resultatet således EUR 65,0 mio. bedre end forventningerne, hvilket sammensætter sig af reguleringer i forbindelse med revaluering af gæld på EUR 61,1 mio. samt lavere rente på obligationsgælden på EUR 3,9 mio.
- ❖ Samlet set er driften og udviklingen heri under de givne omstændigheder tilfredsstillende.
- ❖ Koncernens egenkapital er efter den foretagne revaluering positiv og udgør pr. 31. december 2013 EUR 0,9 mio. (31. december 2012: EUR -57,1 mio.). I egenkapitalen indgår EUR 0,7 mio., som er indbetalt af Kristensen Properties koncernen.
- ❖ Pengestrømme fra driftsaktiviteten 2013 udgør EUR -5,1 mio., hvori er indeholdt betalingen i maj måned 2013 af de akkumulerede obligationsrenter for årene 2011 og 2012.
- ❖ Pengestrømme fra investeringsaktiviteten 2013 udgør EUR 105,3 mio. og består af salgssummen for selskabets resterende ejendomme. Denne er anvendt til afdrag på selskabets lang- og kortfristede gæld til juniorbanker og obligationsejere.
- ❖ Ændring i likvider udgør EUR 1,4 mio., og med likvider primo på EUR 1,0 mio. udgør likvider ultimo EUR 2,4 mio. I de likvide beholdninger indgår ikke EUR 4 mio. deponeret hos notar.
- ❖ Ledelsen forventer, at resultatet for 2014 udgør et underskud i størrelsesordenen EUR 0,5 - 1,0 mio. efter afsættelse af renter på obligationslånet, samt amortisering af den revaluerede dagsværdi på obligationslånet. Der forventes et resultat i samme niveau for 2015.

Spørgsmål vedrørende denne meddelelse kan rettes til bestyrelsens formand Tage Benjaminsen eller direktør Kent Hoeg Sørensen (tel. +45 7022 8880).

Kristensen Germany AG

Reg.nr. B 101836 B, Berlin

Årsrapport 2013

Geschäftsbericht 2013

Indholdsfortegnelse

Inhaltsverzeichnis

	Side <i>Seite</i>
Påtegninger <i>Bericht und Vermerk</i>	
Ledelsespåtegning <i>Bericht des Aufsichtsrats</i>	3
Revisionspåtegning <i>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</i>	4
Moderselskabsoplysninger <i>Informationen über die Muttergesellschaft</i>	6
Ledelsesberetning <i>Konzernlagebericht</i>	7
Koncernoversigt <i>Konzernstruktur</i>	8
Hoved- og nøgletal <i>Eckdaten und Kennzahlen</i>	13
Regnskabsberetning <i>Bericht über die Unternehmenslage</i>	15
Information til obligationsejere og aktionærer <i>Informationen an Obligationseigner und Aktionäre</i>	19
Koncernregnskab <i>Konzernabschluss</i>	23
Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2013 <i>Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013</i>	23
Totalindkomstopgørelse for 2013 <i>Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013</i>	25
Balance pr. 31. december 2013 <i>Bilanz zum 31. Dezember 2013</i>	26
Egenkapitalopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2013 <i>Eigenkapitalveränderungsrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013</i>	29
Opgørelse af pengestrømme for perioden 1. januar til 31. december 2013 <i>Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013</i>	30
Noter til koncernregnskabet: <i>Konzernanhang:</i>	32
Specifikationer til koncernregnskabet <i>Erläuterungen zum Konzernabschluss</i>	32
Regnskabspraksis <i>Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze</i>	54
Øvrige noteoplysninger <i>Übrige Angaben</i>	72

Ledespåtegning

Bericht des Aufsichtsrats

Ledespåtegning

Bericht des Aufsichtsrats

Moderselskabets bestyrelse har dags dato aflagt koncernregnskabet for 2013 for Kristensen Germany AG.

Koncernregnskabet er aflagt i overensstemmelse med IFRS (International Financial Reporting Standards), og efter going concern princippet. Dette princip er valgt på baggrund af at obligationsejerne har vedtaget at træde tilbage for anden gæld.

Koncernregnskabet udviser en egenkapital på EUR 0,9 mio. pr. 31. december 2013 efter at der er sket revaluering af obligationsgælden og gælden til Kristensen Properties A/S som følge af at disse gældsposter træder tilbage for al anden gæld.

Bestyrelsen har gennemgået og godkendt det af moderselskabets direktion forelagte koncernregnskab for Kristensen Germany AG.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Koncernregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af koncernens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Berlin, den 31. marts 2014

Berlin, den 31. März 2014

Direktion

Vorstand

Kent Hoeg Sørensen

Bestyrelse

Aufsichtsrat

Tage Benjaminsen
Formand
Vorsitzender

Jørn Holm Jensen

Gustav Hedeager

Hans Peter Larsen

Erik Bresling

Dem Aufsichtsrat der Muttergesellschaft wurde heute der Konzernabschluss der Kristensen Germany AG für das Jahr 2013 vorgelegt.

Der Konzernabschluss wurde gemäß IFRS (International Financial Reporting Standards) sowie dem „Going-Concern-Prinzip“ aufgestellt. Dieses Prinzip wurde gewählt weil die Obligationseigner bereit sind, hinter die Verbindlichkeiten gegenüber den anderen Gläubigern zurückzutreten.

Der Konzernabschluss weist einen Eigenkapital von EUR 0,9 Mio. per 31. Dezember 2013 aus, nachdem eine Neu-Anpassung des Obligationsschulden und des Schulden gegenüber Kristensen Properties A/S als Folge davon, daß diese Schuldposten für allen sonstigen Schulden zurücktritt, geschehen ist.

Der Aufsichtsrat hat den durch den Vorstand der Muttergesellschaft vorgelegten Konzernabschluss der Kristensen Germany AG geprüft und genehmigt.

Wir halten die gewählten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze für angemessen. Der Konzernabschluss vermittelt unserer Meinung nach ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Revisionspåtegning

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Vi har revideret det på tysk udarbejdede koncernregnskab for Kristensen Germany AG, Berlin - bestående af balance, resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter – samt den på tysk udarbejdede koncernledelsesberetning for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2013. Selskabets direktion er ansvarlig for udarbejdelsen af koncernregnskabet og koncernledelsesberetningen i henhold til IFRS, som godkendt af EU, samt de yderligere handelsretlige regler i henhold til § 315a, stk. 1 i HGB (den tyske handelsretslovbog). Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og koncernledelsesberetningen på grundlag af vores revision.

Vi har gennemført vores revision af koncernregnskabet i henhold til §317 i HGB under iagttagelse af de tyske principper for god revisionsskik, som fastlagt af "Institut der Wirtschaftsprüfer" (IDW). Disse kræver, at vi tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at fejl og overtrædelser, som kan have en væsentlig indvirkning på præsentationen af det retvisende billede i henhold til de relevante regnskabsprincipper af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af koncernens aktiviteter i koncernregnskabet samt i koncernledelsesberetningen, bliver identificeret. Ved fastlæggelsen af revisionshandlingerne tages der hensyn til kendskabet til aktiviteterne og til koncernens økonomiske og juridiske miljø samt forventningerne om mulige fejl. I forbindelse med revisionen bedømmes det interne kontrolsystems effektivitet i forbindelse med regnskabsaflægningen samt dokumentationen for oplysningerne i koncernregnskabet og koncernledelsesberetningen i overvejende grad på grundlag af stikprøver. Revisionen omfatter en vurdering af årsregnskaberne for de virksomheder, der indgår i koncernregnskabet, afgrænsning af konsolideringskredsen, de anvendte regnskabsprincipper og direktionens væsentlige skøn samt en vurdering af den samlede præsentation af koncernregnskabet og koncernledelsesberetningen. Det er vores opfattelse, at revisionen giver et tilstrækkeligt sikkert grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Efter vores opfattelse og på grundlag af den forståelse, vi har opnået ved revisionen, er

Wir haben den von der Kristensen Germany AG, Berlin, in deutscher Sprache aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang - sowie den in deutscher Sprache aufgestellten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der

Revisionspåtegning

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

det på tysk udarbejdede koncernregnskab af-
lagt i henhold til IFRS, som godkendt af EU,
samt de yderligere handelsretlige regler i hen-
hold til § 315a, stk. 1 i HGB, og det giver efter
vor mening, under iagttagelse af disse regler,
et retvisende billede af koncernens aktiver,
passiver og finansielle stilling samt af resulta-
tet af koncernens aktiviteter. Den på tysk ud-
arbejdede koncernledelsesberetning er i over-
ensstemmelse med det på tysk udarbejdede
koncernregnskab, giver et retvisende billede
af koncernens finansielle stilling og gengiver
korrekt de fordele og risici, der vedrører den
fremtidige udvikling.

Derudover skal vi henvise til, at vores konklusion
i tilfælde af uoverensstemmelser i fortolk-
ningen af det på tysk, med dansk oversæt-
telse, udarbejdede koncernregnskab og kon-
cernledelsesberetning for selskabet for regn-
skabsåret fra 1. januar til 31. december 2013
udelukkende refererer til den tyske udgave.

*in deutscher Sprache aufgestellte Konzernab-
schluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden
sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB
anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften
und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften
ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen-
des Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
des Konzerns. Der in deutscher Sprache aufge-
stellte Konzernlagebericht steht in Einklang mit
dem in deutscher Sprache aufgestellten Konzernab-
schluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild
von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen
und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend
dar.*

*Ergänzend weisen wir darauf hin, dass sich unsere
Beurteilung im Falle einer unterschiedlichen Aus-
legung des in deutscher Sprache mit einer däni-
schen Übersetzung aufgestellten Konzernabschlus-
ses und des Konzernlageberichts der Gesellschaft
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezem-
ber 2013 ausschließlich auf die deutsche Fassung
bezieht.*

Berlin, den 25. marts 2014

Berlin, den 25. März 2014

PricewaterhouseCoopers

Aktiengesellschaft

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Gregory Hartman

Wirtschaftsprüfer

ppa. Dr. Kay Lubitzsch

Wirtschaftsprüfer

Moderselskabsoplysninger

Informationen über die Muttergesellschaft

Moderselskabet
Muttergesellschaft

Kristensen Germany AG
Carmerstraße 13
D-10623 Berlin

post@kristensenproperties.com
www.kristensenproperties.com

Registernummer: B 101836 B

Eintragungsnummer

Stiftet den: 28. april 2006

Gründung am: 28. April 2006

Hjemsted: Berlin, Tyskland

Sitz: Berlin, Deutschland

Bestyrelse
Aufsichtsrat

Tage Benjaminsen
Jørn Holm Jensen
Gustav Hedeager
Hans Peter Larsen
Erik Bresling

Direktion
Vorstand

Kent Hoeg Sørensen

Advokat
Rechtsanwalt

Beiten Burkhardt
Kurfürstenstraße 72-74
D-10787 Berlin

Revision
Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Lise-Meitner-Strasse 1
D-10589 Berlin

Bank
Bank

Danske Bank
Georgplatz 1
D-20010 Hamburg

Ledelsesberetning

Konzernlagebericht

Formål

Gegenstand

Idet samtlige ejendomme er afhændet, er selskabets formål at opfylde de aftaler, der er indgået i forbindelse med salget.

Da sämtliche Immobilien der Gesellschaft veräußert wurden, beschränkt sich die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft auf die Erfüllung der Vereinbarungen, die in Verbindung mit dem Verkauf abgeschlossen wurden.

Going concern

Going concern

Konzernregnskabet udviser en egenkapital på EUR 0,9 mio. pr. 31. december 2013.

Der Konzernabschluss weist ein Eigenkapital von EUR 0,9 Mio. per 31. Dezember 2013 aus.

Obligationsejerne har tiltrådt aftale om at træde tilbage for anden gæld. Tilbage trædelseserklæringen blev efterfølgende tiltrådt af CorpNordic. I henhold til denne aftale er hele Obligationsgælden (inkl. renter) således generelt efterstillet alle andre kreditorer i selskabet.

Die Obligationseigner haben vereinbart, hinter die Verbindlichkeiten gegenüber den anderen Gläubigern zurückzutreten. Der Rangrücktritt der Obligationseigner wurde daraufhin am 21. März 2013 rechtswirksam mit der Unterschrift von CorpNordic erklärt. Demnach sind alle Obligationsschulden (einschl. Zinsen) generell allen anderen Gläubigern der Gesellschaft nachgeordnet.

Endvidere har Kristensen Properties A/S ligeledes tilbagetrådt for gæld på EUR 2,7 mio., som i regnskabet er optaget til dagsværdien på EUR 0.

Ferner besteht ein Rangrücktritt der Kristensen Properties A/S vom 28. Januar 2013 für Verpflichtungen in Höhe von EUR 2,7 Mio. die im Konzernabschluss mit dem beizulegenden Zeitwert von Null neu angesetzt worden sind.

Konklusion

Som følge af de tilkendegivelser, der har været fra selskabets interessenter, forventes selskabet at kunne fortsætte sin drift. Efter opfyldelse af salgsaftalerne og udbetaling af indestående på garantier, vil restbeløbet efter afsættelse af likvidationsomkostninger blive udbetalt til obligationsejerne. Selskabet forventes at kunne gennemføre en solvent likvidation i 2016.

Fazit

Aufgrund der abgeschlossenen und durchgeführten Verkaufsvereinbarungen sowie der vorliegenden Rangrücktritte wird erwartet, dass die Gesellschaft ihren Geschäftsbetrieb in Zukunft aufrechterhalten kann. Nach Erfüllung der Verkaufsvereinbarungen ist grundsätzlich eine Liquidation der Gesellschaft geplant. Diese wird für das Jahr 2016 erwartet.

Konzernstruktur pr. 31. december 2013

Konzernstruktur zum 31. Dezember 2013

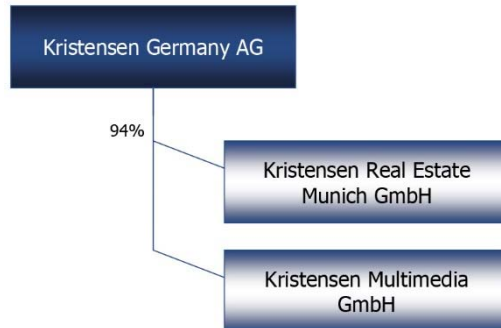
I årets løb er Kristensen Real Estate Berlin solgt fra, og Kristensen Germany AG og Kristensen Germany Holding GmbH er fusioneret pr. 31. marts 2013. Pr. 31. december 2013 består koncernen af 3 selskaber. Ændringen i forhold til den 31. december 2012 fremgår af nedenstående 2 diagrammer:

Im Laufe des Jahres wurde die Kristensen Real Estate Berlin GmbH veräußert. Außerdem wurde die Kristensen Germany Holding GmbH zum 1. April 2013 auf die Kristensen Germany AG verschmolzen. Diese Änderungen im Vergleich zum 31. Dezember 2012 gehen aus den angeführten zwei Diagrammen hervor:

Ledelsesberetning

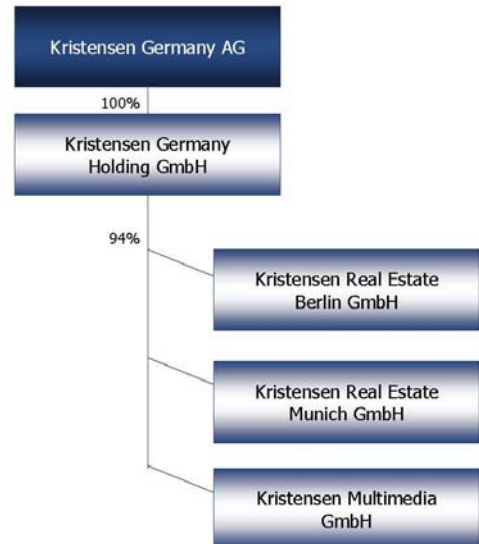
Konzernlagebericht

31-12-2013:



Kristensen Real Estate Munich GmbH og Kristensen Multimedia GmbH er under solvent likvidation.

31-12-2012:



Kristensen Real Estate Munich GmbH (Sitz in Berlin) und Kristensen Multimedia GmbH (Sitz in Berlin) befinden sich in zahlungsfähiger Liquidation.

Ledelsesberetning

Konzernlagebericht

Udvikling i året

Væsentlige begivenheder

Wichtige Ereignisse

Som led i aftalen med selskabets interessenter om salg af ejendomme og indfrielse af gæld indskød selskabets moderselskab i juni EUR 0,7 mio. i bidrag til selskabet.

På et ekstraordinært obligationsejermøde i november blev det vedtaget at nedsætte obligationsrenten fra 7,0% til 0,5% med virkning fra 1. januar 2013.

Efter frasalget af Real Estate selskaberne og indfrielse af bankgælden var den oprindelige selskabsstruktur ikke længere hensigtsmæssig. Det blev derfor vedtaget at gennemføre en fusion mellem Kristensen Germany AG og Kristensen Germany Holding GmbH med virkning pr. 31. marts 2013.

Selskabets drift

Betrieb der Gesellschaft

Da ejendomsporteføljen er afhændet med overtagelse 31.12.12, er driften overvejende reduceret til at gennemføre de indgåede salgsaftaler.

Der er ikke trukket på de stillede garantier i 2013.

Der blev primo 2013 anlagt to retssager mod tidligere ejede selskaber. Såfremt sagsøger får medhold, kan det medføre træk på garantierne. Kravene, som udgør ca. EUR 9,0 mio. plus renter i alt, vurderes af selskabets ledelse at være grundløse. Denne holdning deles af selskabets juridiske rådgiver.

Salg af ejendomme

Verkauf der Immobilien

Salgsforhandlinger resulterede sidste år i, at der blev indgået aftaler om salg af selskabets ejendomme. Der var to uafhængige købere til ejendommene. Dels selskaber under GEHAG GmbH til selskabets ejendomme uden for Berlin, dels selskaber under Estavis til ejendommene i Berlin. Salgssummen for ejendommene udgjorde EUR 326,7 mio. for de 94%, som selskabet ejede af ejendommene.

Entwicklung im Geschäftsjahr

Als Teil der Vereinbarung mit den Interessenten der Gesellschaft über den Verkauf der Immobilien und die Tilgung der Verbindlichkeiten hat die Muttergesellschaft im Juni eine Einlage in die Kapitalrücklage von EUR 0,7 Mio. an die Gesellschaft geleistet.

Auf einer außerordentlichen Versammlung der Anleiheninhaber im November 2013, wurde vereinbart, dass der Zins der Anleihe von 7,0% auf 0,5% ab den 1. Januar 2013 gesenkt wurde.

Nach dem Verkauf der Real Estate Gesellschaften und Tilgung der Verbindlichkeiten gegenüber der Bank war die ursprüngliche Struktur der Gesellschaft nicht länger zweckmäßig. Deshalb wurde beschlossen, die Kristensen Germany Holding GmbH zum 1. April 2013 auf die Kristensen Germany AG zu verschmelzen.

Aufgrund der Veräußerung des Immobilienportfolios zum Übernahmetag zum Jahreswechsel 2012/13 ist der Betrieb überwiegend auf die Durchführung der abgeschlossenen Verkaufsverträge reduziert.

Die gewährten Bürgschaften wurden nicht eingelöst.

Anfang 2013 wurden zwei Klagen gegen frühere Gesellschaften erhoben. Wenn den Klagen stattgegeben wird, kann dies eine Inanspruchnahme der Bürgschaften zur Folge haben. Die Ansprüche, die insgesamt ca. EUR 9,0 Mio. plus Zinsen betragen, werden vom Vorstand als gegenstandslos beurteilt. Diese Haltung entspricht auch der des rechtlichen Beraters der Gesellschaft.

Die Verkaufsverhandlungen hatten letztes Jahr zur Folge, dass Vereinbarungen über den Verkauf der Immobilien der Gesellschaft abgeschlossen wurden. Es gab zum Ankauf der Immobilien zwei unabhängige Käufer. Die außerhalb Berlins gelegenen Immobilien wurden an die GEHAG GmbH und die Berliner Immobilien an die Estavis AG veräußert. Der Verkaufspreis betrug EUR 326,7 Mio. für die 94% des Portfolios, welches im mittelbaren Besitz der Gesellschaft war.

Ledelsesberetning

Konzernlagebericht

For at optimere provenuet ved salget, skete salget som salg af aktier i de selskaber, som ejer ejendommene. Herved overtog køberne også andre aktiver og passiver.

Den foreløbige salgssum fra GEHAG GmbH på EUR 226,6 mio. indgik i 2012, og blev anvendt til afdrag på seniorbanklånet. I 2013 er salgssummen gjort endeligt op, hvilket har medført en negativ regulering på EUR 0,5 mio af værdisættelsen.

Salgssummen fra Estavis indgik den 30. april 2013 med i alt EUR 107,0 mio., som blev anvendt til indfrielse af den resterende del af seniorbanklånet, indfrielse af juniorbanklånet, og endelig til betaling af renter samt et mindre afdrag på obligationslånet.

Endvidere er der fra de købende selskaber indgået EUR 4,1 mio. til delvist dækning af selskabets indfrielsesomkostninger på EUR 4,3 mio. på lånet hos HSH Nordbank.

Til sikkerhed for de garantier, der er afgivet ved salget af ejendommene, er der på notarkonti tilbageholdt i alt EUR 4 mio. i en treårig periode.

Administrationsomkostninger

Verwaltungskosten

Der har i regnskabsåret været afholdt ca. EUR 0,7 mio. i omkostninger til eksterne rådgivere i forbindelse med selskabets arbejde med at gennemføre et salg af porteføljen samt i forbindelse med skattemyndighedernes ordinære revision af tidligere skatteår. Der var i regnskabet for 2012 afsat EUR 1,0 mio. til dækning heraf, hvorfor nettoeffekten i 2013 er positiv.

Finansiering

Finanzierung

Som følge af at der er afgivet tilbagetrædelseserklæringer for obligationsgælden og gælden til Kristensen Properties A/S, og dermed sket en væsentligt ændring af lånevilkårene, er gælden regnskabsmæssigt anset for indfriet, og en ny forpligtelse opstået til dagsværdi. Herved opstår en regnskabsmæssig indtægt på EUR 59,7 mio., svarende til forskellen mellem den oprindeligt bogførte værdi på tilbagetrædelsestidspunktet, og den nye værdi opgjort efter IAS 39. Indtægten er alene af regnskabsmæssig karakter og ændrer ikke ved de juridiske forhold mellem selskabet og långiverne.

De samlede finansieringsomkostninger er i 2013 lavere end forventet p.g.a. nedsættelsen af ren-

Um den Erlös beim Verkauf zu optimieren, erfolgte die Veräußerung als Share Deal, hierdurch übernahmen die Käufer auch die sonstigen Aktiva und Passiva.

Die vorläufige Verkaufssumme von EUR 226,6 Mio. wurde von der GEHAG GmbH in 2012 überwiesen, und diente als Tilgung des Seniorbankdarlehens. In 2013 wurde der Verkaufspreis final berechnet und endete mit einem negativen Ergebnis von EUR 0,5 Mio.

Die Verkaufssumme der Estavis AG in Höhe von insgesamt EUR 107,0 Mio. wurde per 30. April 2013 überwiesen und diente zur Tilgung des restlichen Teils des Seniorbankdarlehens, der Zahlung von Anleihezinsen sowie kleineren Tilgungen von Pfandbriefdarlehen.

Außerdem wurden insgesamt EUR 4,1 Mio. von den Käufern überwiesen, die zur teilweisen Zahlung der Vorfälligkeitsentschädigung von EUR 4,3 Mio. gegenüber der HSH Nordbank verwendet wurden.

Als Sicherheit für die in Verbindung mit dem Verkauf der Immobilien übernommenen Gewährleistungen wurden insgesamt EUR 4 Mio. auf Notarkonten hinterlegt, die Laufzeit beträgt maximal 3 Jahre.

Im Geschäftsjahr sind ca. EUR 0,7 Mio. für externe Beratung im Zusammenhang mit dem Verkauf des Portfolios und in Verbindung mit der allgemeinen Prüfung der früheren Steuerjahre durch die Steuerbehörden angefallen. Im Konzernabschluss 2012 wurden EUR 1,0 Mio. dafür zurückgestellt, weshalb der Nettoeffekt in 2013 positiv ist.

Als Folge der Ausbuchung und Neueinbuchung der Schulden, für die Rangrücktritts-Erklärungen abgegeben wurden, ist ein Betrag über EUR 59,7 Mio. als Finanzierungsertrag entstanden. Dieser Finanzierungsertrag betrifft den Unterschied zwischen den ursprünglichen Buchwerten zum Zeitpunkt der Rangrücktritte und der Neueinbuchung zum beizulegenden Zeitwert im Zeitpunkt der Rangrücktritte entsprechend den Regelungen des IAS 39. Dieser Ertrag ist ausschließlich ein Buchgewinn, der nicht zahlungswirksam ist, und keine Auswirkungen auf das Verhältnis zwischen der Gesellschaft und den Gläubigern hat.

Die gesamten Finanzierungskosten sind in 2013 wegen der Senkung des Zinssatzes des

Ledelsesberetning

Konzernlagebericht

tesatsen på obligationslånet. Endvidere fik selskabet forhandlet en rabat på 2% af hovedstolen på plads i forbindelse med indfrielsen af juniorlånene. Endelig er amortiseringsomkostningerne markant lavere som følge af revalueringen af obligationsgælden, jf. ovenfor.

Likviditet

Liquidität

Pengestrømmene har været betydeligt påvirket af, at hovedparten af selskabets ejendomme i Berlin er afhændet.

Samlet udgør ændringerne i likviditeten EUR 1,4 mio., idet salgssummen af ejendommene er anvendt til afdrag på gæld.

Samlet vurdering

Gesamtbewertung

Det samlede resultat før skat udgør EUR 59,0 mio.

I halvårsrapporten for regnskabsåret 2013 forventedes, at koncernresultatet før skat ville udgøre et underskud i størrelsesordenen EUR 5,5 – 6,5 mio. ved fuld afsættelse af renter på obligationslånet.

I forhold til gennemsnitsforventningen medio 2013, er resultatet således EUR 65,0 mio. bedre end forventningerne.

Dette sammensætter sig af:

Revaluering af obligationsgæld på EUR 57,0 mio.
Revaluering af gæld til Kristensen Properties på EUR 2,7 mio.

Lavere amortiseringsomkostninger som følge af revalueringen på EUR 1,4 mio.

Lavere rente på obligationsgælden på EUR 3,9 mio.

Samlet set er driften og udviklingen heri under de givne omstændigheder tilfredsstillende. Der henvises endvidere til Regnskabsberetningen.

Obligationsdarlehens niedriger als erwartet. Außerdem ist es der Gesellschaft gelungen, einen Erlass von 2% des Kapitals in Verbindung mit der Rückzahlung des Juniordarlehens zu verhandeln. Schließlich sind die Amortisationskosten wesentlich niedriger als Folge der oben dargestellten Neuanpassung der Obligationsschulden.

Der Cashflow wurde vom Verkauf der Berliner Immobilien der Gesellschaft stark geprägt.

Insgesamt beträgt die Änderung der Liquidität lediglich EUR 1,4 Mio., weil die Summe des Kaufpreises zur Tilgung der Schulden verwendet worden ist.

Das Ergebnis vor Steuern beträgt insgesamt EUR 59,0 Mio.

Im Zwischenbericht 2013 wurde ein Verlust vor Steuern in Höhe von EUR 5,5-6,5 Mio. erwartet. Dieses Ergebnis wurde noch aufgrund des ursprünglichen Zinssatzes auf das Obligationsdarlehens berechnet.

Im Verhältnis zur durchschnittlichen Erwartungen für 2013, ist das Ergebnis um EUR 65,0 Mio. besser als erwartet.

Diese Differenz setzt sich aus der Anpassung des Obligations-Darlehens von EUR 57,0 Mio., der Anpassung der Schulden gegenüber Kristensen Properties A/S von EUR 2,7 Mio., der geringeren Amortisierungskosten als Folge der Anpassung von EUR 1,4 Mio. sowie der niedrigeren Zinsen des Obligations-Darlehens von EUR 3,9 Mio. zusammen.

Insgesamt gesehen ist der Geschäftsbetrieb und dessen Entwicklung unter den gegebenen Umständen, zufriedenstellend. Außerdem verweisen wir auf den Bericht über die Unternehmenslage.

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Ledelsesberetning

Konzernlagebericht

Forventninger til 2014

Drift

Geschäftstätigkeit

Som følge af at samtlige ejendomme er afhændet, er driften i selskabet reduceret til gennemførelse af de indgåede kontrakter i forbindelse med salg.

Som en del af kontraktkomplekset er det aftalt, at der er tilbageholdt en del af købesummerne, som sikkerhed for afgivne garantier. Disse andrager i alt EUR 4 mio.

Garantierne vedrører bl.a. skatte- og retssager, og det er målet at få konsekvenserne af disse reduceret mest muligt.

På grund af det reducerede aktivitetsomfang har selskabet genforhandlet sin kontrakt med selskabsadministrator, så der fremover betales efter faktisk forbrugte timer, i stedet for som hidtil et fast beløb.

Likviditet

Liquidität

Obligationslånet vil kun delvist kunne indfries, men da obligationsejerne er trådt tilbage for anden gæld, vil den manglende indfrielse af lånet ikke have negative konsekvenser for selskabet i form af insolvens. Efter opfyldelse af salgsaftalerne og udbetaling af indestående på garantier, vil restbeløbet efter afsættelse af likvidationsomkostninger blive udbetalt til obligationsejerne. Selskabet forventes at kunne gennemføre en solvent likvidation i 2016.

Konklusion

Zusammenfassung

Resultatet for 2014 forventes at være et underskud i størrelsesordenen EUR 0,5 - 1,0 mio. efter afsættelse af renter på obligationslånet, samt amortisering af den revaluerede dagsværdi på obligationslånet. Der forventes et resultat i samme niveau for 2015.

Erwartungen an das Jahr 2014

Aufgrund der vollständigen Veräußerung des Immobilienbestandes ist der Betrieb der Gesellschaft auf die Durchführung der geschlossenen Vereinbarungen reduziert.

In den Verkaufsverträgen wurde vereinbart, dass ein Teil des Kaufpreises als Sicherheit für die vereinbarten Garantien einbehalten wird. Sie betragen insgesamt EUR 4 Mio.

Diese Garantien betreffen u.a. Steuer- und Gerichtsverfahren. Ziel ist es, die Folgen dieser Verfahren so gering wie möglich zu halten.

Aufgrund des reduzierten Geschäftsumfangs hat die Gesellschaft den Vertrag mit dem Gesellschaftsverwalter neuverhandelt, damit anstelle des bisherigen Festbetrages künftig nur die tatsächlich geleisteten Stunden vergütet werden.

Das Obligationsdarlehen wird nur teilweise getilgt werden können, aber da die Obligationseigner hinter die Verbindlichkeiten gegenüber den anderen Gläubigern zurückgetreten sind, wird dies für die Gesellschaft keine negativen Folgen haben. Nach Erfüllung der Verkaufsvereinbarungen ist grundsätzlich eine Liquidation der Gesellschaft geplant. Diese wird für das Jahr 2016 erwartet.

Das Ergebnis 2014 wird voraussichtlich ein Verlust in Höhe von EUR 0,5 - 1,0 Mio. nach Absetzung der Zinsen des Obligationsdarlehens und der Amortisierung des neu eingebuchten beizulegenden Zeitwertes des Obligationsdarlehens sein. Ein Ergebnis in ähnlicher Größenordnung wird für 2015 erwartet.

Ledelsesberetning

Konzernlagebericht

Koncernens finansielle stilling og resultat er nedenfor beskrevet ved følgende hoved- og nøgletal: (1.000 EUR)

Die Finanz- und Ertragslage des Konzerns wird unten mit den folgenden Eckdaten und Kennzahlen beschrieben (in EUR 1.000):

Hovedtal for regnskabsåret <i>Eckdaten für das Geschäftsjahr</i>	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsætning <i>Umsatzerlöse</i>	0	27.842	27.622	26.678	25.389
Regulering af ejendomme til salgspris/dagspris <i>Anpassung von Immobilien zum Verkaufspreis/beizulegenden Zeitwert</i>	0	-1.792	-89.228	-147	73
Bruttoresultat <i>Bruttogewinn</i>	-634	20.060	-67.863	19.797	17.534
Resultat af primær drift <i>Betriebsergebnis</i>	-1.350	17.620	-70.770	18.177	15.840
Finansielle poster, netto <i>Finanzposten, netto</i>	60.391	-22.650	-21.488	-20.893	-20.627
Resultat før skat <i>Ergebnis vor Steuern</i>	59.040	-5.030	-92.258	-2.716	-4.787
Årets resultat i alt <i>Jahresergebnis</i>	59.108	-3.624	-84.696	-3.626	-4.433
Pengestrøm fra driftsaktivitet <i>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</i>	-5.134	4.951	1.206	-581	-1.708
Pengestrøm fra investeringsaktivitet <i>Cashflow aus Investitionstätigkeit</i>	105.280	219.151	-3.176	-7.147	-9.199
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet <i>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</i>	-98.740	-224.719	-2.783	-3.693	21.902
Ændring i likvider <i>Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</i>	1.406	-617	-4.753	-11.421	10.995
Antal medarbejdere (direktion) <i>Zahl der Mitarbeiter (Vorstand)</i>	1	1	1	2	2

Hovedtal ultimo

Eckdaten zum Jahresende

Balancesum <i>Bilanzsumme</i>	7.553	131.385	395.884	455.698	459.920
Egenkapital før minoritetsinteresser <i>Eigenkapital vor Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter</i>	937	-58.872	-55.597	24.402	28.602
Egenkapital <i>Eigenkapital</i>	939	-57.150	-50.307	33.299	36.519

Nøgletal

Kennzahlen

Bruttomargin <i>Bruttomarge</i>	n/a	77,0%	neg.	74,6%	68,9%
Overskudsgrad <i>Umsatzrentabilität</i>	n/a	67,6%	neg.	68,5%	62,2%
Afkastningsgrad <i>Gesamtkapitalverzinsung</i>	neg.	6,7%	neg.	4,0%	3,5%
Soliditetsgrad <i>Eigenkapitalquote</i>	12,4%	neg.	neg.	7,3%	7,9%
Forrentning af egenkapital <i>Eigenkapitalverzinsung</i>	n/a	neg.	neg.	neg.	neg.

Ledelsesberetning

Konzernlagebericht

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Die Kennzahlen sind in Übereinstimmung mit den Richtlinien des Verbands dänischer Finanzanalytiker ermittelt worden. Wir verweisen auf die Definitionen unter den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen.

Ledelsesberetning

Konzernlagebericht

Regnskabsberetning

Koncernregnskabet for Kristensen Germany AG er aflagt i overensstemmelse med IFRS (International Financial Reporting Standards) som godkendt af EU.

Opdelingen på hhv. "ophørende aktiviteter" og "fortsættende aktiviteter" er foretaget ud fra, at Kristensen Germany AG forventes at fortsætte driften som minimum frem til 2016, mens de øvrige tilbageværende selskaber i koncernen forventes likvideret i 2014.

Ophørende aktiviteter:

I bruttoresultatet er indeholdt EUR 0,6 mio. som er hensat til træk på garantier stillet i forbindelse med de gennemførte handler.

Resultat af primær drift udgjorde TEUR -634.

Finansielle poster udgjorde netto TEUR 2.

Årets resultat før skat blev dermed et underskud på TEUR 653.

Skat af årets resultat er indregnet med TEUR 0.

Årets resultat udgør herefter TEUR -653.

Samlet set anses driftsresultatet og udviklingen heri under de givne omstændigheder for tilfredsstillende.

Fortsættende aktiviteter:

Resultat før skat, TEUR 59.693 består af administrationsomkostninger, TEUR 695 samt en nettorenteindtægt på TEUR 60.388. Årets resultat for fortsættende aktiviteter, TEUR 59.762 er som forventet, når bortses fra indvirkningen af revalueringen af gæld, og rentenedsættelsen på obligationsgælden.

Bericht über die Unternehmenslage

Der Konzernabschluss der Kristensen Germany AG wurde gemäß IFRS (International Financial Reporting Standards) erstellt und entspricht damit den Standards der EU.

Die Aufteilung in „Aufgegebene Geschäftsbereiche“ bzw. „Fortgeführte Geschäftsbereiche“ basiert auf der Erwartung, dass die Kristensen Germany AG voraussichtlich mindestens bis 2016 den Betrieb weiterführen wird. Die übrigen Gesellschaften des Konzerns werden 2014 voraussichtlich liquidiert.

Aufgegebene Geschäftsbereiche:

Im Bruttoergebnis sind EUR 0,6 Mio. enthalten, die als Rückstellung für Risiken aus Steuer- und Gerichtsverfahren gebildet wurden, die in Verbindung mit den durchgeführten Verkäufen stehen.

Das Betriebsergebnis betrug TEUR -634.

Das Finanzergebnis betrug TEUR 2.

Als Jahresergebnis vor Steuern wird ein Ergebnis von TEUR -653 ausgewiesen.

Die Steuern auf das Jahresergebnis betragen TEUR 0.

Das Jahresergebnis beträgt danach TEUR -653.

Das Jahresergebnis und die Entwicklung werden unter den gegebenen Umständen als insgesamt zufriedenstellend betrachtet.

Fortgeführte Geschäftsbereiche:

Das Ergebnis vor Steuern von TEUR 59.693, umfasst Verwaltungskosten von TEUR 695, sowie Finanzierungserträge von netto TEUR 60.388. Das Jahresergebnis aus fortgeführter Geschäftstätigkeit von TEUR 59.762 ist erwartungsgemäß, abgesehen von den Auswirkungen der Neu-Anpassung der mit einem Rangrücktritt versehenen Schulden, sowie der Zinssenkung für der Obligationsdarlehen.

Resultat- opgørelse

Gewinn- und
Verlustrechnung

Ledelsesberetning

Konzernlagebericht

Balance

Bilanz

De samlede aktiver udgjorde pr. 31. december 2013 i alt TEUR 7.553.

Heraf udgjorde værdien af aktiver bestemt for salg TEUR 4.

Kristensen Germany AG's andel af egenkapitalen er steget til TEUR 937 (2012: TEUR -58.871), primært som følge af resultatet. Minoritetsaktionærernes andel af egenkapitalen udgør pr. 31. december 2013 TEUR 2 (2012: TEUR 1.722).

Der er ikke udbetalt udbytte i perioden.

Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg udgjorde pr. 31. december 2013 TEUR 9.

Langfristede forpligtelser udgør TEUR 5.834, heraf udgør obligationsgælden TEUR 5.234.

Die Vermögenswerte betragen zum 31. Dezember 2013 insgesamt TEUR 7.553.

Davon betrug der Wert der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte TEUR 4.

Der Anteil der Kristensen Germany AG am Eigenkapital ist auf TEUR 937 (2012: TEUR -58.871) gestiegen, was insbesondere auf den Konzernjahresüberschuss zurückzuführen ist. Der Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Eigenkapital betrug zum 31. Dezember 2013 TEUR 2 (2012: TEUR 1.722).

Im Berichtszeitraum erfolgte keine Gewinnausschüttung.

Die Verbindlichkeiten in Bezug auf zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte betragen zum 31. Dezember 2013 TEUR 9.

Die langfristigen Verbindlichkeiten betragen TEUR 5.834, hiervon Obligationsanleihe TEUR 5.234.

Ledelsesberetning

Konzernlagebericht

Intern kontrol og risikostyring vedr. regnskabsaflæggelsesprocessen

Interne Kontrolle und Risikosteuerung bei Vorlegung des Abschlussprozesses

Konzernens risikostyring og interne kontroller vedrørende regnskabsaflæggelsen er tilrettelagt dels med henblik på aflæggelsen af et internt regnskab, som giver mulighed for at måle og følge op på koncernens præstation, dels aflæggelse af et eksternt regnskab, der er i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU, samt de yderligere handelsretslige regler i § 315a, stk. 1 i HGB, og som giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation.

Bestyrelse og direktion i koncernen er sammensat således, at relevante kompetencer vedrørende risikostyring og vurdering af interne kontroller i relation til regnskabsaflæggelse er til stede. Ansvar for opretholdelse af effektive interne kontroller og et risikosystem i forbindelse med regnskabsaflæggelsen påhviler direktionen.

Bestyrelse og direktion foretager løbende vurdering af de risici, som påhviler koncernen, herunder risici, som påvirker regnskabsaflæggelsesprocessen.

Der er etableret kontrolaktiviteter, som har til formål at opdage og eliminere eventuelle fejl og mangler i de data, som ligger til grund for regnskabsaflæggelsen. Det sikres endvidere, at koncernen til stadighed overholder relevant lovgivning og andre regulativer i forbindelse med regnskabsaflæggelsen. Rapporteringen kontrolleres løbende, og eventuelle fejl og mangler i rapporterede data kommunikerer til og rettes af selskaberne. Bestyrelse og direktion orienteres løbende om væsentlige ændringer til lovgivningen.

I forbindelse med årsregnskabsudarbejdelsen gennemføres yderligere analyser og kontrolaktiviteter til sikring af, at regnskabsaflæggelsen sker i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis. Bestyrelsen følger op på, at eventuelle af den generalforsamlingsvalgte revision konstaterede og rapporterede svagheder i de interne kontroller samt fejl og mangler i regnskabet korrigeres, samt at der implementeres kontroller og procedurer, som modvirker sådanne fejl og mangler.

Risikosteuerung und interne Kontrollsysteme des Konzerns, die den Geschäftsbericht betreffen, sind teils im Hinblick auf Erstellung von einem internen Geschäftsbericht, der die Möglichkeit gibt, die Leistung des Konzerns zu messen und weiter zu verfolgen, teils Erstellung von einem externen Geschäftsbericht ausgerichtet. Dieser ist in Übereinstimmung mit IFRS (International Financial Reporting Standards), die von der EU anerkannt wurden, und den weiteren handelsrechtlichen Regeln in § 315a, Absatz 1 des HGB aufgestellt.

Der Aufsichtsrat und Vorstand des Konzerns sind so zusammengesetzt, dass relevante Kompetenzen betreffend Risikosteuerung und Bewertung von internen Kontrollsystemen im Verhältnis zum Geschäftsbericht, vorliegen. Die Verantwortung für die Aufrechterhaltung von effektiven internen Kontrollsystemen und einem Risikosystem im Zusammenhang mit dem Geschäftsbericht obliegt dem Vorstand.

Der Aufsichtsrat und der Vorstand führen laufende Bewertungen der Risiken durch, die dem Konzern obliegen, hierunter Risiken, die den Prozess des Geschäftsberichtes beeinflussen.

Es sind Kontrolltätigkeiten etabliert, die den Zweck verfolgen, eventuelle Fehler und Datenmängel, die dem Geschäftsbericht zu Grunde liegen, zu erfassen und zu eliminieren. Ferner wird gesichert, dass der Konzern ständig relevante Gesetzgebungen und andere Regulativen, in Verbindung mit dem Geschäftsbericht, befolgt. Die Berichterstattung wird laufend kontrolliert, und eventuelle Fehler und berichtete Datenmängel werden an die Gesellschaften weitergeleitet und von den Gesellschaften berichtet. Der Aufsichtsrat und Vorstand werden laufend über wesentliche Änderungen der Gesetzgebung informiert.

In Verbindung mit der Ausarbeitung von Jahresabschlüssen werden zusätzliche Analysen und Kontrolltätigkeiten als Sicherung dafür durchgeführt, dass der Konzernabschluss den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen entspricht. Der Aufsichtsrat sorgt dafür, dass die von der Hauptversammlung gewählten Revision eventuell festgestellten oder berichteten Schwächen im internen Kontrollsystem, sowie Fehler und Mängel im Geschäftsbericht, berichtigt werden, und dass Kontrollsysteme und Verfahren, die diesen Fehlern und Mängeln entgegenwirken, implementiert werden.

Ledelsesberetning

Konzernlagebericht

Risici og dagsværdier

Risikostyring *Risikomanagement*

Koncernen har vedtaget en skriftlig politik for finansiel risikostyring.

Koncernen er som følge af dens drift, investeringer og finansiering eksponeret over for ændringer i valutakurser og renteniveau m.v. Det er koncernens politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Koncernens finansielle styring retter sig således alene mod styring af de finansielle risici, der er en direkte følge af koncernens drift og finansiering.

Der henvises til omtalen under "Øvrige noteoplysninger", Risici og dagsværdier, side 73.

Der blev primo 2013 anlagt to retssager mod tidligere ejede selskaber. Kravene vurderes af selskabets ledelse at være grundløse. Denne holdning deles af selskabets juridiske rådgiver.

Som en del af kontraktkomplekset er det aftalt, at der er tilbageholdt en del af købesummerne, som sikkerhed for afgivne garantier. Disse andrager i alt EUR 4 mio. Garantierne vedrører bl.a. skatte- og retssager, og der er foretaget en regnskabsmæssig hensættelse på TEUR 600 til afdækning heraf.

Dagsværdier *Fair value Bewertung*

Note 1 indeholder regnskabsmæssige skøn og vurderinger, herunder et særskilt afsnit om dagsværdiansættelsen af koncernens investeringsejendomme.

Endvidere har koncernen med virkning fra 1. januar 2013 indført ændringen i IFRS 13 om finansielle instrumenter som værdiansættes til dagsværdi i balancen, hvilket kræver oplysning om dagsværdiansættelse niveauopdelt efter et tre-trins hierarki.

Der henvises til omtalen under "Øvrige noteoplysninger", Risici og dagsværdier, side 73.

Risiken, Chancen und Fair Value-Bewertungen

Der Konzern hat eine Richtlinie zum finanziellen Risikomanagement erlassen.

Der Konzern ist wegen seiner Finanzierung den Veränderungen der Währungskurse ausgesetzt. Es ist Konzernpolitik, keine aktive Spekulation zu betreiben. Die Finanzpolitik des Konzerns richtet sich deshalb nur auf die Steuerung der Finanzrisiken, die eine direkte Folge der Finanzierung des Konzerns sind.

Wir verweisen auf die Erwähnung unter „Übrige Angaben“, Risiken und Fair-Value-Bewertungen, Seite 73.

Anfang 2013 wurden Klagen gegen frühere im Besitz der Kristensen Germany AG befindliche Gesellschaften erhoben. Die Ansprüche werden vom Vorstand als grundlos beurteilt. Diese Haltung entspricht auch der des rechtlichen Beraters der Gesellschaft.

Gemäß den Verkaufsverträgen wurden insgesamt EUR 4 Mio. als Garantien u.a. für Steuer- und Gerichtsverfahren einbehalten. Dem gegenwärtigen Risiko daraus wird durch eine Rückstellung von TEUR 600 Rechnung getragen.

Anhang Nummer 1 beinhaltet bilanzielle Schätzungen und Beurteilungen einschließlich eines separaten Abschnitts über Fair Value-Bewertung der als „Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ des Konzerns.

Ferner hat der Konzern mit Gültigkeit vom 1. Januar 2013 die Regelungen des IFRS 13 für Vermögenswerte und Schulden, die in der Bilanz mit dem beizulegenden Zeitwert (Fair Value) bewertet wurden, angewendet. Diese Regelungen erfordern Angaben zur Fair Value Bewertung auf der Grundlage einer Bewertungshierarchie.

Wir verweisen auf die Erwähnung unter „Übrige Angaben“, Risiken und Fair Value-Bewertungen, Seite 73

Ledelsesberetning

Konzernlagebericht

Information til obligationsejere

Aktiekapital

Grundkapital

Moderselskabets aktiekapital består af 8.000.000 aktier à EUR 1, svarende til en samlet nominel aktiekapital på EUR 8.000.000.

Selskabet er stiftet med en aktiekapital på EUR 8.000.000, som er tegnet til kurs 100.

Kristensen Partners IV A/S, Aalborg, Danmark ejer hele moderselskabets aktiekapital.

Resultatdisponering

Ergebnisverwendung

Hele årets resultat foreslås overført til overført resultat.

Politik for egne aktier

Politik für eigene Aktien

Moderselskabets vedtægter åbner ikke mulighed for anskaffelse af egne aktier.

Udstedte obligationer

Ausgegebene Obligationen

Moderselskabet har udstedt følgende obligationer, der er noteret på Københavns Fondsbørs: 0,5% Kristensen Germany AG 2015, DKK 500.000.000, fondskode DK0030033535. Der er afdraget 2,5% på obligationslånet svarende til DKK 12,5 mio.

Udstedte warrants

Ausgegebene Optionsscheine

Moderselskabet har, i tilknytning til udstedelse af ovenstående obligationer, udstedt 4.000.000 warrants, der hver giver ret til at nytegne én aktie i moderselskabet til pari. De udstedte warrants, fondskode DK0060043693, kan udnyttes i december måned i årene 2010-2015. Udstedte warrants indregnes i egenkapitalen jf. "Regnskabspraksis", side 54.

Omsætning i obligationer

Umsatz der Obligationen

Der er i perioden fra 1. januar 2013 til 31. december 2013 jf. Københavns Fondsbørs omsat DKK 107.777.500.

Kursudvikling og markedsværdi

Kursentwicklung und Marktwert

Obligationerne blev udstedt til pari. Kursen pr. 14. marts 2014 udgør 3,50 (31. december 2013: 3,00).

Delårsrapporter

Zwischenberichterstattungen

Kristensen Germany koncernen offentliggør alene halvårsregnskab, ikke kvartalsregnskaber.

Informationen an Obligationseigner

Das Grundkapital der Muttergesellschaft umfasst 8.000.000 Aktien zu je EUR 1, oder ein nominelles Grundkapital von EUR 8.000.000.

Die Gesellschaft wurde mit einem Grundkapital in Höhe von EUR 8.000.000 (Ausgabekurs 100) gegründet.

Kristensen Partners IV A/S, Aalborg, Dänemark hält das gesamte Aktienkapital der Muttergesellschaft.

Es wird vorgeschlagen, das Jahresergebnis des Konzerns auf neue Rechnung vorzutragen.

Die Satzung der Muttergesellschaft eröffnet keine Möglichkeit, eigene Aktien zu erwerben.

Die Muttergesellschaft hat folgende Obligationen ausgegeben, die an der Kopenhagener Wertpapierbörse notiert sind: 0,5% Kristensen Germany AG 2015, DKK 500.000.000, Fondskode DK0030033535.

Im Rahmen der Ausgabe der obigen Obligationen hat die Muttergesellschaft 4.000.000 Optionsscheine ausgegeben, die ein Recht auf Zeichnung von je 1 Aktie der Muttergesellschaft zum Nennwert enthalten. Die ausgegebenen Optionsscheine, Fondskode DK0060043693, können jeweils im Dezember der Jahre 2010-2015 ausgeübt werden. Ausgegebene Optionsscheine werden im Eigenkapital erfasst, vgl. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, Seite 54.

Vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013 wurden an der Kopenhagener Wertpapierbörse DKK 107.777.500 umgesetzt.

Die Obligationen wurden zum Nennwert ausgegeben. Der Kurs zum 14. März 2014 beträgt 3,50 (31. Dezember 2013: 3,00).

Der Kristensen Germany Konzern veröffentlicht lediglich Halbjahresabschlüsse, keine regelmäßigen Quartalsabschlüsse.

Ledelsesberetning

Konzernlagebericht

**Kontakt til
investorer
og analytikere**
*Kontakt an Investoren
und Analytiker*

Tage Benjaminsen
Kent Hoeg Sørensen
Telefon: + 45 7022 8880
post@kristensenproperties.com

*Tage Benjaminsen
Kent Hoeg Sørensen
Telefon: + 45 7022 8880
post@kristensenproperties.com*

Ledelsesberetning

Konzernlagebericht

Fondsbørsmeddelelser

Börsenmitteilungen

Der er siden sidste årsrapport offentliggjort følgende fondsbørsmeddelelser:

- Nr. 104 af 26. marts 2013
Referat af ordinært obligationsejermøde.
- Nr. 105 af 27. marts 2013
Koncernregnskabsmeddelelse for 2012.
- Nr. 106 af 27. marts 2013
Opdateret finanskalender 2013.
- Nr. 107 af 17. april 2013
Meddelelse fra CorpNordic Denmark A/S.
- Nr. 108 af 29. april 2013
Indkaldelse til ordinært obligationsejermøde.
- Nr. 109 af 30. april 2013
Orientering om forløb af salg af selskabets ejendomme
- Nr. 110 af 3. maj 2013
Meddelelse ordinær generalforsamling.
- Nr. 111 af 13. maj 2013
Udbetaling af renter for 2011 og 2012.
- Nr. 112 af 14. maj 2013
Materiale ordinært obligationsejermøde.
- Nr. 113 af 14. maj 2013
Referat af ordinært obligationsejermøde.
- Nr. 114 af 14. maj 2013
Referat fra ordinær generalforsamling.
- Nr. 115 af 29. maj 2013
Delvis obligationsindfrielse
- Nr. 116 af 2. juli 2013
Ændring af stykstørrelse.
- Nr. 117 af 29. august 2013
Halvårsrapport for perioden 01.01 – 30.06.2013.
- Nr. 118 af 7. november 2013
Indkaldelse til ekstraordinært obligationsejermøde.
- Nr. 119 af 7. november 2013
Ændringer af obligationsvilkår

Seit dem letzten Geschäftsbericht wurden folgende Börsenmitteilungen veröffentlicht.

- Nr. 104 vom 26. März 2013
Protokoll über die ordentliche Obligationseignerversammlung.
- Nr. 105 vom 27. März 2013
Geschäftsbericht 2012.
- Nr. 106 vom 27. März 2013
Aktualisierte Finanzkalender 2013.
- Nr. 107 vom 17. April 2013
Mitteilung von CorpNordic Denmark A/S.
- Nr. 108 vom 29. April 2013
Einberufung der ordentlichen Obligationseignerversammlung.
- Nr. 109 vom 30. April 2013
Information über den Vorgang des Verkaufs der Immobilien der Gesellschaft
- Nr. 110 vom 3. Mai 2013
Einberufung der ordentlichen Hauptversammlung.
- Nr. 111 vom 13. Mai 2013
Auzzahlung Zinsen betreffend 2011 und 2012
- Nr. 112 vom 14. Mai 2013
Anlage für der ordentlichen Obligationseignerversammlung.
- Nr. 113 vom 14. Mai 2013
Protokoll über ordentliche Obligationseignerversammlung.
- Nr. 114 vom 14. Mai 2013
Protokoll über ordentliche Hauptversammlung.
- Nr. 115 vom 29. Mai 2013
Teilweise Obligationseinlösung.
- Nr. 116 vom 2. Juli 2013
Änderung der Stück-Größe.
- Nr. 117 vom 29. August 2013
Zwischenbericht für den Zeitraum 01.01. – 30.06.2013.
- Nr. 118 vom 7. November 2013
Einberufung der außerordentlichen Obligationseignerversammlung.
- Nr. 119 vom 7. November 2013
Änderungen der Obligationsbedingungen.

Ledelsesberetning

Konzernlagebericht

Nr. 120 af 18. november 2013

Bilag til brug for ekstraordinært obligations-ejermøde.

Nr. 120 vom 18. November 2012

Anlage für Gebrauch bei der außerordentlichen Obligations-eignerversammlung.

Nr. 121 af 18. november 2013

Referat af ekstraordinært obligationsejermøde.

Nr. 121 vom 18. November 2013

Protokoll über die außerordentliche Obligationseignerversammlung.

Nr. 122 af 26. november 2013

Ekstraordinær generalforsamling i Kristensen Germany AG.

Nr. 122 vom 26. November 2013

Außerordentliche Hauptversammlung.

Nr. 123 af 17. december 2013

Finanskalender 2014.

Nr. 123 vom 17. Dezember 2013

Finanzkalender 2014.

Finanskalender 2014

Finanzkalender 2014

31. marts 2014

Koncernregnskab 2013.

31. März 2014

Konzernabschluss 2013.

29. april 2014

Obligationsejermøde.

29. April 2014

Obligationseignerversammlung.

29. april 2014

Generalforsamling.

29. April 2014

Hauptversammlung.

28. august 2014

Halvårsrapport for perioden 01.01 – 30.06. 2014.

28. August 2014

Zwischenbericht für den Zeitraum 01.01 – 30.06.2014.

Obligationsejermøde

Obligationseignerversammlung

Moderselskabets ordinære obligations-ejermøde afholdes tirsdag den 29. april 2014 i henhold til særskilt senere mødeindkaldelse.

Die ordentliche Obligationseigner-versammlung der Muttergesellschaft wird am Dienstag, den 29. April 2014 laut gesonderter, späterer Einberufung stattfinden.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2013

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

(EUR)

Note	2013	2012
<i>Anhang</i>		
Ophørende aktiviteter:		
<i>Aufgegebene Geschäftsbereiche:</i>		
3 Nettoomsætning <i>Umsatzerlöse</i>	0	27.841.824
4 Driftsomkostninger <i>Umsatzkosten</i>	0	5.990.185
Omkostninger i f.b.m. de afhændede ejendomme <i>Aufwendungen im Zusammenhang mit den veräußerten Immobilien</i>	633.758	0
Regulering af ejendomme og anlæg til dagsværdi <i>Anpassung von Immobilien und Anlagen zum beizulegenden Zeitwert</i>	0	-1.792.105
Bruttoresultat <i>Bruttoergebnis</i>	-633.758	20.059.534
5 Administrationsomkostninger <i>Verwaltungskosten</i>	21.809	532.131
Resultat af primær drift <i>Betriebsergebnis</i>	-655.567	19.527.403
6 Finansielle indtægter <i>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</i>	2.186	15.220
7 Finansielle omkostninger <i>Finanzierungsaufwendungen</i>	0	4.437.134
Resultat før skat <i>Ergebnis vor Steuern</i>	-653.381	15.105.489
8 Skat af årets resultat <i>Ertragsteuern</i>	0	1.572.990
Årets resultat for ophørende aktiviteter <i>Jahresergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</i>	-653.381	16.678.479
Fortsættende aktiviteter:		
<i>Fortgeführte Geschäftsbereiche:</i>		
5 Administrationsomkostninger <i>Verwaltungskosten</i>	694.862	1.907.729
6 Finansielle indtægter <i>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</i>	61.464.571	798.116
7 Finansielle omkostninger <i>Finanzierungsaufwendungen</i>	1.076.210	19.026.092
Resultat før skat <i>Ergebnis vor Steuern</i>	59.693.499	-20.135.705
8 Skat af årets resultat <i>Ertragsteuern</i>	68.258	-166.404
Årets resultat for fortsættende aktiviteter <i>Jahresergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</i>	59.761.757	-20.302.109
Årets resultat i alt <i>Konzernjahresergebnis</i>	59.108.376	-3.623.630

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2013

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

(EUR)

Fordeles således:

Wird wie folgt verteilt:

Aktionærerne i Kristensen Germany AG

Auf die Aktionäre der Kristensen Germany AG entfallender Anteil

59.108.376

-4.009.596

Minoritetsinteresser

Anteil nicht beherrschender Gesellschafter

0

385.966

Årets resultat i alt

Konzernjahresergebnis

59.108.376

-3.623.630

Totalindkomstopgørelse 2013

Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

(EUR)

	2013	2012
Årets resultat i alt <i>Konzernjahresergebnis</i>	59.108.376	-3.623.630
Værdiregulering af reserve for sikringsinstrumenter <i>Veränderung der Rücklage für Cashflow Hedge</i>	0	734.550
Skat af anden totalindkomst <i>Steuern auf das sonstige Ergebnis</i>	0	0
Anden totalindkomst efter skat <i>Sonstige Gewinne und Verluste der Periode nach Steuern</i>	0	734.550
Totalindkomst i alt for koncernen <i>Konzerngesamtergebnis der Periode</i>	59.108.376	-2.889.080
Fordeles således: <i>Wird wie folgt verteilt:</i>		
Aktionærerne i Kristensen Germany AG <i>Auf die Aktionäre der Kristensen Germany AG entfallender Anteil</i>	59.108.376	-3.275.046
Minoritetsinteressenter <i>Anteil nicht beherrschender Gesellschafter</i>	0	385.966
Totalindkomst i alt for koncernen <i>Konzerngesamtergebnis</i>	59.108.376	-2.889.080

Balance pr. 31. december 2013

Bilanz zum 31. Dezember 2013

(EUR)

Note Anhang	2013	2012
Aktiver <i>Aktiva</i>		
9 Tilgodehavender <i>Sonstige Ausleihungen</i>	4.005.005	0
Langfristede aktiver i alt <i>Langfristiges Vermögen insgesamt</i>	4.005.005	0
9 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser og andre tilgodehavender <i>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen</i>	1.137.399	11.440.704
14 Likvide beholdninger <i>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</i>	2.406.899	263.760
	3.544.298	11.704.464
20 Aktiver bestemt for salg <i>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</i>	4.108	119.680.537
Kortfristede aktiver i alt <i>Kurzfristiges Vermögen insgesamt</i>	3.548.406	131.385.001
Aktiver i alt <i>Aktiva insgesamt</i>	7.553.411	131.385.001

Balance pr. 31. december 2013

Bilanz zum 31. Dezember 2013

(EUR)

Note Anhang	2013	2012
Passiver		
<i>Passiva</i>		
Aktiekapital <i>Gezeichnetes Kapital</i>	8.000.000	8.000.000
Kapitalreserve <i>Kapitalrücklage</i>	700.000	0
Overført resultat <i>Bilanzverlust</i>	-7.860.349	-66.968.725
Warrants <i>Optionsscheine</i>	97.000	97.000
Aktionærene i Kristensen Germany AG's andel af egenkapitalen <i>Anteil der Aktionäre der Kristensen Germany AG am Eigenkapital</i>	936.651	-58.871.725
Minoritetsinteressers andel <i>Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter</i>	2.270	1.721.830
10 Egenkapital <i>Eigenkapital</i>	938.921	-57.149.895
Gæld optaget ved udstedelse af obligationer <i>Durch die Ausgabe von Obligationen übernommene Verbindlichkeiten</i>	5.234.350	63.570.432
Hensættelser til træk på garantier <i>Rückstellungen für Risiken aus Steuer- und Gerichtsverfahren</i>	600.000	0
11 Langfristede forpligtelser <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	5.834.350	63.570.432
12 Kreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	0	69.705.409
13 Selskabsskat <i>Körperschaftsteuer</i>	272.700	57.000
13 Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser <i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</i>	498.800	13.179.053
	771.500	82.941.462
21 Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg <i>Verbindlichkeiten betr. zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</i>	8.640	42.023.002
Kortfristede forpligtelser i alt <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>	780.140	124.964.464
Forpligtelser i alt <i>Verbindlichkeiten insgesamt</i>	6.614.490	188.534.896
Passiver i alt <i>Passiva insgesamt</i>	7.553.411	131.385.001

Balance pr. 31. december 2013

Bilanz zum 31. Dezember 2013

(EUR)

Note
Anhang

Noter uden henvisning

Zusätzliche Anhangangaben

- 1 **Kritiske regnskabsmæssige skøn og vurderinger**
Kritische bilanzielle Schätzungen und Beurteilungen
- 2 **Segmentoplysninger**
Segmentberichterstattung
- 14 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
Verpfändungen und Sicherheitsleistungen
- 15 **Eventualaktiver og -forpligtelser**
Eventualvermögen und -verbindlichkeiten
- 16 **Kontraktlige forpligtelser**
Vertragliche Verpflichtungen
- 17 **Nærtstående parter**
Nahe stehende Parteien

Egenkapitaloppgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2013

Eigenkapitalveränderungsrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

(EUR)

	Aktiekapital <i>Gezeichnetes Kapital</i>	Kapitalreserve <i>Kapitalrücklage</i>	Overført resultat <i>Bilanzgewinn/Bilanzverlust</i>	Warrants <i>Optionsscheine</i>	Reserve for sikringsinstrumenter <i>Rücklage für Cashflow Hedge</i>	Minoritetsinteresser <i>Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter</i>	I alt <i>Insgesamt</i>
Saldo pr. 31. december 2011 <i>Saldo zum 31. Dezember 2011</i>	8.000.000	0	-62.959.129	97.000	-734.550	5.289.879	-50.306.800
Totalindkomst for regnskabsåret 2012 <i>Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr 2012</i>	0	0	-4.009.596	0	734.550	385.966	-2.889.080
Afgang minoritetsinteresser pga. salg <i>Abgang Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter bez. des Verkaufs</i>	0	0	0	0	0	-3.954.015	-3.954.015
Saldo pr. 31. december 2012 <i>Saldo zum 31. Dezember 2012</i>	8.000.000	0	-66.968.725	97.000	0	1.721.830	-57.149.895
Totalindkomst for regnskabsåret 2013 <i>Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr 2013</i>	0	0	59.108.376	0	0	0	59.108.376
Bidrag <i>Einzahlung in die Kapitalrücklage</i>	0	700.000	0	0	0	0	700.000
Afgang minoritetsinteresser pga. salg <i>Abgang Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter bez. des Verkaufs</i>	0	0	0	0	0	-1.719.560	-1.719.560
Saldo pr. 31. december 2013 <i>Saldo zum 31. Dezember 2013</i>	8.000.000	700.000	-7.860.349	97.000	0	2.270	938.921

Opgørelse af pengestrømme for perioden 1. januar til 31. december 2013

Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

(EUR)

Note Anhang	2013	2012
Årets resultat før skat for ophørende aktiviteter <i>Jahresergebnis vor Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</i>	-653.381	15.105.489
18 Regulering for ikke-likvide driftsposter <i>Bereinigung um nicht zahlungswirksame Transaktionen</i>	600.000	2.076.118
6 Finansielle indtægter <i>Erträge aus Finanzinvestitionen</i>	-2.186	-15.220
7 Finansielle omkostninger <i>Finanzierungsaufwendungen</i>	0	4.437.134
Betalte skatter <i>Bezahlte Steuern</i>	-2.615.802	-2.183.453
19 Ændring i driftskapital <i>Änderungen des kurzfristigen Betriebsnettovermögens</i>	1.545.997	9.654.020
Pengestrømme fra primær drift <i>Zahlungsströme aus dem Hauptbetrieb</i>	-1.125.372	29.074.088
Finansielle indtægter, betalt <i>Erträge aus Finanzinvestitionen, bezahlt</i>	2.186	15.220
Finansielle omkostninger, betalt <i>Finanzierungsaufwendungen, bezahlt</i>	0	-2.442.176
Pengestrømme fra driftsaktivitet (ophørende aktiviteter) <i>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (aufgegebene Geschäftsbereiche)</i>	-1.123.186	26.647.132
Årets resultat før skat for fortsættende aktiviteter <i>Jahresergebnis vor Steuern aus fortgeführten Geschäftsbereichen</i>	59.693.499	-20.135.705
6 Finansielle indtægter <i>Erträge aus Finanzinvestitionen</i>	-61.464.571	-798.116
7 Finansielle omkostninger <i>Finanzierungsaufwendungen</i>	1.076.210	19.026.092
Betalte skatter <i>Bezahlte Steuern</i>	174.555	-109.404
19 Ændring i driftskapital <i>Änderungen des kurzfristigen Betriebsnettovermögens</i>	-3.877.504	-8.742.332
Pengestrømme fra primær drift <i>Zahlungsströme aus dem Hauptbetrieb</i>	-4.397.811	-10.759.465
Finansielle indtægter, betalt <i>Erträge aus Finanzinvestitionen, bezahlt</i>	879.515	107.690
Finansielle omkostninger, betalt <i>Finanzierungsaufwendungen, bezahlt</i>	-492.449	-11.044.054
Pengestrømme fra driftsaktivitet (fortsættende aktiviteter) <i>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (fortgeführten Geschäftsbereichen)</i>	-4.010.745	-21.695.829
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt <i>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, gesamt</i>	-5.133.931	4.951.303

Opgørelse af pengestrømme for perioden 1. januar til 31. december 2013

Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

(EUR)

Modernisering af investeringsejendomme <i>Verbesserungen und Modernisierungen</i>	0	-2.181.118
Salg af investeringsejendomme <i>Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</i>	105.280.000	221.332.400
Pengestrømme fra investeringsaktivitet (ophørende aktiviteter) <i>Cashflow aus der Investitionstätigkeit (aufgegebene Geschäftsbereiche)</i>	105.280.000	219.151.282
Pengestrømme fra investeringsaktivitet (fortsættende aktiviteter) <i>Cashflow aus der Investitionstätigkeit (fortgeführte Geschäftsbereiche)</i>	0	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt <i>Cashflow aus der Investitionstätigkeit, gesamt</i>	105.280.000	219.151.282
Afdrag på langfristede forpligtelser <i>Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten</i>	-29.005.236	-44.261.998
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet (ophørende aktiviteter) <i>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (aufgegebene Geschäftsbereiche)</i>	-29.005.236	-44.261.998
Indbetaling af kapitalreserve <i>Einzahlungen in die Kapitalrücklage</i>	700.000	0
Afdrag på langfristede forpligtelser <i>Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten</i>	-70.435.242	-180.457.164
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet (fortsættende aktiviteter) <i>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (fortgeführte Geschäftsbereiche)</i>	-69.735.242	-180.457.164
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt <i>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit gesamt</i>	-98.740.478	-224.719.162
Ændring i likvider <i>Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</i>	1.405.591	-616.577
Likvider primo <i>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Jahresanfang</i>	1.001.556	1.618.133
14 Likvide beholdninger ultimo vist under aktiver bestemt for salg <i>Als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesene Zahlungsmittel</i>	-248	-737.796
Likvider ultimo <i>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Jahresende</i>	2.406.899	263.760

Noter til koncernregnskabet

Konzernanhang

1 Kritiske regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Kritische bilanzielle Schätzungen und Beurteilungen

Generel information

Koncernens formål er at opkøbe fast ejendom, at udleje og administrere fast ejendom, at istandsætte og modernisere egne ejendomme via underentreprenører samt efterfølgende at sælge disse ejendomme.

"Aktiver bestemt for salg/forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg" omfatter Kristensen Real Estate Munich GmbH og Kristensen Multimedia GmbH, jf. koncernoversigten på side 72.

Going concern

Koncernregnskabet udviser en egenkapital på EUR 0,9 mio. pr. 31. december 2013.

Obligationsejerne er trådt tilbage for anden gæld, hvilket er tiltrådt af CorpNordic. Tilsvarende er Kristensen Properties A/S trådt tilbage for anden gæld.

Konklusion

Som følge af de indgåede aftaler om afvikling af gæld og med de tilkendegivelser, der har været fra selskabets interessenter, forventes selskabet at kunne fortsætte sin drift. Efter opfyldelse af salgsaftalerne og udbetaling af indestående på garantier, vil restbeløbet efter afsættelse af likvidationsomkostninger blive udbetalt til obligations-ejerne. Selskabet forventes at kunne gennemføre en solvent likvidation i 2016.

Værdiansættelse

De estimater og vurderinger, der ligger til grund for indregning af visse poster i koncernregnskabet, vurderes løbende og er baseret på historisk erfaring og andre faktorer, herunder forventninger om fremtidige begivenheder, som sandsynligvis vil indtræffe under de givne omstændigheder.

Warrants

Provenuet fra udstedelse af warrants er værdiansat ved hjælp af Black & Scholes model under anvendelse af følgende parametre:

- Udbudspris: EUR 0,25
- Udnyttelseskurs: EUR 1
- Risikofri rentesats: 4,117%
- Volatilitet: 32,85%
- Løbetid: 10 år

Den deraf fremkomne værdi på TEUR 97 blev indregnet i egenkapitalen.

Generelle Information

Gegenstand des Konzerns ist grundsätzlich der Ankauf von Immobilien, die Vermietung und Verwaltung von Immobilien und deren Instandsetzung und die Modernisierung eigener Immobilien durch Subunternehmer sowie der Verkauf von Immobilien.

Die "zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte/Verbindlichkeiten" umfassen die Vermögenswerte/Verbindlichkeiten der Gesellschaften Kristensen Real Estate Munich GmbH (Sitz in Berlin) und Kristensen Multimedia GmbH (Sitz in Berlin), vgl. Konzernstruktur, Seite 72.

Going Concern

Der Konzernabschluss weist ein Eigenkapital von EUR 0,9 Mio. per 31. Dezember 2013 aus.

Die Obligationseigner sind gegenüber den anderen Gläubigern zurückgetreten, welches durch CorpNordic formal erklärt wurde. Kristensen Properties ist auch gegenüber den anderen Gläubigern zurückgetreten,

Fazit

Aufgrund der abgeschlossenen und durchgeführten Verkaufsvereinbarungen sowie der vorliegenden Rangrücktritte wird erwartet, dass die Gesellschaft ihren Geschäftsbetrieb in Zukunft aufrechterhalten kann. Nach Erfüllung der Verkaufsvereinbarungen ist grundsätzlich eine Liquidation der Gesellschaft geplant. Diese wird für das Jahr 2016 erwartet.

Bewertung

Die für den Ansatz bestimmter Posten im Konzernabschluss zu Grunde liegenden Schätzungen und Beurteilungen werden laufend vorgenommen und basieren auf historischen Erfahrungen und sonstigen Faktoren, einschließlich Erwartungen in Bezug auf künftige Ereignisse, die wahrscheinlich unter den gegebenen Umständen eintreten werden.

Optionsscheine

Die Ermittlung der Erlöse wurde anhand des Black & Scholes Modells auf der Basis folgender Parameter vorgenommen:

- Angebotspreis: EUR 0,25
- Genutzter Kurs: EUR 1
- Risikoloser Zinssatz: 4,117%
- Volatilität: 32,85%
- Laufzeit: 10 Jahre

Der sich daraus ergebende Wert von TEUR 97 wurde im Eigenkapital erfasst.

Noter til koncernregnskabet

Konzernanhang

Regnskabspraksis vurderes i øvrigt ikke pr. 31. december 2013 at være underlagt kritiske skøn eller vurderinger.

Die Rechnungslegung zum 31. Dezember 2013 war ansonsten keinen kritischen Schätzungen oder Beurteilungen ausgesetzt.

Noter til koncernregnskabet

Konzernanhang

2 Segmentoplysninger

Segmentberichterstattung

Koncernen inddeler, kontrollerer og styrer sine forretningsmæssige aktiviteter efter disses bymæssige placering. De enkelte segmenter driver virksomhed inden for samme forretningsområde (udlejning af investeringsejendomme). Segmenterne har ingen fælles omsætning. Fortsættende aktiviteter er indeholdt i segmentet "Ikke fordelt", alle øvrige segmenter vedrører ophørende aktiviteter.

Der Konzern verteilt, kontrolliert und leitet seine Geschäftstätigkeiten auf Grundlage der geographischen Standorte der Immobilien. Den einzelnen Segmenten sind jeweils die gleichen Geschäftstätigkeiten zugewiesen (Vermietung von Investitionsimmobilien). Die Segmente haben keine gemeinsamen Umsatzerlöse.

Fortgeführte Geschäftsbereiche sind im Segment „Nicht verteilt“ aufgeführt, alle übrigen Segmente betreffen aufgebene Geschäftsbereiche.

2013	Berlin	Braunschweig	Dresden	Erfurt
Bruttoresultat <i>Bruttogewinn</i>	0	0	0	0
Administrationsomkostninger <i>Verwaltungskosten</i>	0	0	0	0
Resultat af primær drift <i>Betriebsergebnis</i>	0	0	0	0
Finansielle indtægter <i>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</i>	0	0	0	0
Finansielle omkostninger <i>Finanzierungsaufwendungen</i>	0	0	0	0
Resultat før skat <i>Ergebnis vor Steuern</i>	0	0	0	0
Segmentresultat <i>Segmentergebnis</i>	0	0	0	0
Segmentaktiver <i>Segmentvermögenswerte</i>	0	0	0	0
Segmentforpligtelser <i>Segmentsschulden</i>	0	0	0	0
2012	Berlin	Braunschweig	Dresden	Erfurt
Nettoomsætning <i>Umsatzerlöse</i>	9.271.819	7.439.405	768.279	2.456.560
Driftsomkostninger <i>Umsatzkosten</i>	2.767.494	1.156.033	63.282	171.344
Regulering af ejendomme til dagsværdi <i>Anpassung von Immobilien zum beizulegenden Zeitwert</i>	-5.477.407	-7.861.933	-823.445	3.331.627
Bruttoresultat <i>Bruttogewinn</i>	1.026.918	-1.578.561	-118.448	5.616.843
Administrationsomkostninger <i>Verwaltungskosten</i>	38.408	33.752	20.072	9.586
Heraf afskrivninger <i>Hiervon Abschreibungen</i>	0	0	0	0
Resultat af primær drift <i>Betriebsergebnis</i>	988.510	-1.612.313	-138.520	5.607.257
Finansielle indtægter <i>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</i>	9.887	4.226	0	0
Finansielle omkostninger <i>Finanzierungsaufwendungen</i>	2.278.904	300.013	12.677	292.417
Resultat før skat <i>Ergebnis vor Steuern</i>	-1.280.506	-1.908.099	-151.197	5.314.840
Segmentresultat <i>Segmentergebnis</i>	-1.401.645	-1.480.922	143.973	5.768.790
Segmentaktiver <i>Segmentvermögenswerte</i>	119.680.426	0	0	0
Segmentforpligtelser <i>Segmentsschulden</i>	41.211.948	0	0	0
Anlægsinvesteringer (pengestrømme) <i>Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i>	-902.406	-378.826	-36.445	-106.373

Noter til koncernregnskabet

Konzernanhang

2013	Halle	Hennigsdorf	Leipzig	Merseburg
Bruttoresultat <i>Bruttogewinn</i>	0	0	0	0
Administrationsomkostninger <i>Verwaltungskosten</i>	0	0	0	0
Resultat af primær drift <i>Betriebsergebnis</i>	0	0	0	0
Finansielle indtægter <i>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</i>	0	0	0	0
Finansielle omkostninger <i>Finanzierungsaufwendungen</i>	0	0	0	0
Resultat før skat <i>Ergebnis vor Steuern</i>	0	0	0	0
Segmentresultat <i>Segmentergebnis</i>	0	0	0	0
Segmentaktiver <i>Segmentvermögenswerte</i>	0	0	0	0
Segmentforpligtelser <i>Segmentsschulden</i>	0	0	0	0
2012	Halle	Hennigsdorf	Leipzig	Merseburg
Nettoomsætning <i>Umsatzerlöse</i>	855.273	1.530.126	1.917.467	2.853.577
Driftsomkostninger <i>Umsatzkosten</i>	136.670	177.097	97.520	531.087
Regulering af ejendomme til dagsværdi <i>Anpassung von Immobilien zum beizulegenden Zeitwert</i>	970.655	1.151.037	-367.520	3.898.760
Bruttoresultat <i>Bruttogewinn</i>	1.689.258	2.504.066	1.452.427	6.221.250
Administrationsomkostninger <i>Verwaltungskosten</i>	19.846	17.674	11.784	28.073
Heraf afskrivninger <i>Hiervon Abschreibungen</i>	0	0	0	0
Resultat af primær drift <i>Betriebsergebnis</i>	1.669.412	2.486.392	1.440.643	6.193.177
Finansielle indtægter <i>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</i>	0	603	74	0
Finansielle omkostninger <i>Finanzierungsaufwendungen</i>	43.954	475.097	815.839	91.836
Resultat før skat <i>Ergebnis vor Steuern</i>	1.625.458	2.011.898	624.879	6.101.340
Segmentresultat <i>Segmentergebnis</i>	1.774.809	2.384.694	628.085	6.097.482
Segmentaktiver <i>Segmentvermögenswerte</i>	0	0	0	0
Segmentforpligtelser <i>Segmentsschulden</i>	0	0	0	0
Anlægsinvesteringer (pengestrømme) <i>Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i>	-74.345	-73.963	-226.520	-382.240

Noter til koncernregnskabet

Konzernanhang

2013	München	Øvrige Sonstige	Ikke fordelt Nicht verteilt	I alt Insgesamt
Bruttoresultat <i>Bruttogewinn</i>	0	-633.758	0	-633.758
Administrationsomkostninger <i>Verwaltungskosten</i>	11.733	10.076	694.862	716.671
Resultat af primær drift <i>Betriebsergebnis</i>	-11.733	-643.834	-694.862	-1.350.429
Finansielle indtægter <i>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</i>	1.195	991	61.464.571	61.466.757
Finansielle omkostninger <i>Finanzierungsaufwendungen</i>	0	0	1.076.210	1.076.210
Resultat før skat <i>Ergebnis vor Steuern</i>	-10.538	-642.843	59.693.499	59.040.118
Segmentresultat <i>Segmentergebnis</i>	-10.538	-642.843	59.761.757	59.108.376
Segmentaktiver <i>Segmentvermögenswerte</i>	4.007	101	7.549.303	7.553.411
Segmentforpligtelser <i>Segmentsschulden</i>	5.040	3.600	6.605.850	6.614.490
2012	München	Øvrige Sonstige	Ikke fordelt Nicht verteilt	I alt Insgesamt
Nettoomsætning <i>Umsatzerlöse</i>	0	749.318	0	27.841.824
Driftsomkostninger <i>Umsatzkosten</i>	0	889.658	0	5.990.185
Regulering af ejendomme til dagsværdi <i>Anpassung von Immobilien zum beizulegenden Zeitwert</i>	0	3.386.121	0	-1.792.105
Bruttoresultat <i>Bruttogewinn</i>	0	3.245.781	0	20.059.534
Administrationsomkostninger <i>Verwaltungskosten</i>	9.821	343.116	1.907.728	2.439.860
Heraf afskrivninger <i>Hiervon Abschreibungen</i>	0	284.013	0	284.013
Resultat af primær drift <i>Betriebsergebnis</i>	-9.821	2.902.665	-1.907.728	17.619.674
Finansielle indtægter <i>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</i>	0	430	798.116	813.336
Finansielle omkostninger <i>Finanzierungsaufwendungen</i>	93	126.304	19.026.092	23.463.226
Resultat før skat <i>Ergebnis vor Steuern</i>	-9.914	2.776.791	-20.135.704	-5.030.216
Segmentresultat <i>Segmentergebnis</i>	-9.914	2.773.126	-20.302.108	-3.623.630
Segmentaktiver <i>Segmentvermögenswerte</i>	45	66	11.704.464	131.385.001
Segmentforpligtelser <i>Segmentsschulden</i>	6.203	804.850	146.511.894	188.534.896
Anlægsinvesteringer (pengestrømme) <i>Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i>	0	0	0	-2.181.118

Noter til koncernregnskabet

Konzernanhang

3 Nettoomsætning

Umsatzerlöse

	Ophørende aktiviteter <i>Aufgegebene Geschäftsbereiche</i>		Fortsættende aktiviteter <i>Fortgeführte Geschäftstätigkeiten</i>	
	2013	2012	2013	2012
Lejeindtægt <i>Mieterträge</i>	0	27.254.555	0	0
Andre indtægter <i>Sonstige Umsätze</i>	0	587.269	0	0
I alt <i>Insgesamt</i>	0	27.841.824	0	0

Alle lejeindtægter relaterer sig til investeringsejendomme og hidrører primært fra udlejning af boliglejemål, samt en mindre del fra forretninger og liberale erhverv m.v. Efter frasalg af ejendomsporteføljen opbærer koncernen ikke længere lejeindtægter.

Alle Mieterträge resultierten aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und betrafen im Wesentlichen Mieten aus Wohnimmobilien und in geringerem Umfang aus Ladengeschäften und von Freiberuflern. Nach dem Verkauf der Immobilienportfolios erzielt der Konzern keine Mieterträge mehr.

4 Driftsomkostninger

Umsatzkosten

	Ophørende aktiviteter <i>Aufgegebene Geschäftsbereiche</i>	
	2013	2012
Vedligeholdelsesomkostninger <i>Instandhaltungskosten</i>	0	2.016.485
Ejendomsadministration <i>Verwalterhonorar</i>	0	2.104.815
Tab på lejere <i>Forderungsausfälle</i>	0	616.042
Ikke fordelte driftsomkostninger <i>Nicht verteilte Betriebsaufwendungen</i>	0	220.944
Driftsomkostninger, ikke udlejede lejemål <i>Betriebsaufwendungen, unvermietete Wohnungen</i>	0	1.031.899
I alt <i>Insgesamt</i>	0	5.990.185

Noter til koncernregnskabet

Konzernanhang

5 Administrationsomkostninger

Verwaltungskosten

	Ophørende aktiviteter Aufgegebene Geschäftsbereiche		Fortsættende aktiviteter Fortgeführte Geschäftstätigkeiten	
	2013	2012	2013	2012
Bestyrelshonorarer <i>Aufsichtsratsvergütung</i>	0	0	61.295	54.969
Revisionshonorar <i>Prüfungshonorar</i>	0	0	32.922	158.280
Konsulenthonorarer, interne <i>Beraterhonorare, interne</i>	5.760	69.120	560.601	564.394
Konsulenthonorarer, eksterne *) <i>Beraterhonorare, externe *)</i>	6.558	208.448	-67.852	1.071.628
Administrationsomkostninger i øvrigt <i>Sonstige Verwaltungskosten</i>	9.491	-29.450	107.896	58.458
Afskrivning af anlægsaktiver <i>Abschreibungen auf Sachanlagen</i>	0	284.013	0	0
I alt <i>Insgesamt</i>	21.809	532.131	694.862	1.907.729

I administrationsomkostningerne indgår honorarer til koncernens revisionsfirma med TEUR 184. Heraf udgør revision TEUR 32 (2012: TEUR 158) og skattemæssig bistand TEUR 152 (2012: TEUR 262).

In den Verwaltungskosten sind Honoraraufwendungen für den Konzernabschlussprüfer in Höhe von TEUR 184 erfasst. Davon entfallen auf Abschlussprüfungsleistungen TEUR 32 (Vorjahr TEUR 158) und Steuerberatungsleistungen TEUR 152 (Vorjahr TEUR 262).

*) Efter modregning af hensættelse på TEUR 1.000.

*) Nach Anrechnung der Rückstellung von TEUR 1.000.

6 Finansielle indtægter

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

	Ophørende aktiviteter Aufgegebene Geschäftsbereiche		Fortsættende aktiviteter Fortgeführte Geschäftstätigkeiten	
	2013	2012	2013	2012
Renteindtægter, likvide beholdninger <i>Zinserträge, flüssige Mittel</i>	0	15.220	39.606	469.937
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder <i>Zinserträge, verbundene Unternehmen</i>	2.186	0	846.894	107.923
Øvrige renteindtægter <i>Sonstige Zinserträge</i>	0	0	25.139	0
Revaluering af tilbagetrædende gæld <i>Neubewertung von Verbindlichkeiten mit Rangrücktritt</i>	0	0	59.704.183	0
Kursgevinst ved indfrielse <i>Nachlass auf Darlehensschuld bei Tilgung</i>	0	0	848.749	0
Kursreguleringer <i>Währungsumrechnungsdifferenzen</i>	0	0	0	220.256
I alt <i>Insgesamt</i>	2.186	15.220	61.464.571	798.116

Som følge af at der med tilbagetrædelseserklæringerne afgivet hhv. den 28. januar 2013 og den 21. marts 2013 er sket en væsentlig ændring i lånevilkårene, er gælden til hhv. Kristensen Properties A/S og obligationsejerne pr. disse datoer i overensstemmelse med IAS 39 regnskabsmæssigt anset for indfriet, og nye forpligtelser er optaget til dagsværdi, svarende til den tilbagebetalingsværdi af forventede fremtidige betalinger til långiverne. Da der ikke kan forventes at ske fuld indfrielse af forpligtelserne, er forskelsbeløbet indtægtsført.

Als Folge der Tatsache, dass durch die Rangrücktritts-Erklärungen vom 28. Januar 2013 bzw. 21. März 2013 eine wesentliche Änderung der Darlehen-Bedingungen geschehen ist, sind die Schulden gegenüber der Kristensen Properties A/S und den Obligationseignern zu diesem Zeitpunkt buchmäßig abgegangen. Gleichzeitig wurden sie unter Berücksichtigung der aktuellen Schätzungen zum beizulegenden Zeitwert wieder eingebucht. Dies entspricht den Regelungen des IAS 39. Da eine vollständige Begleichung der Verpflichtungen nicht erwartet wird, entsteht ein Unterschiedsbetrag, der als Finanzierungsertrag ausgewiesen wird.

Noter til koncernregnskabet

Konzernanhang

7 Finansielle omkostninger

Finanzierungsaufwendungen

	Ophørende aktiviteter Aufgegebene Geschäftsbereiche		Fortsættende aktiviteter Fortgeführte Geschäftstätigkeiten	
	2013	2012	2013	2012
Renteomkostning, obligationsgæld <i>Zinsaufwendungen, Schuldverschreibungen</i>	0	0	327.175	4.697.987
Renteomkostning, kreditinstitutter <i>Zinsaufwendungen, Kreditinstitute</i>	0	2.313.388	437.915	11.042.185
Finansielle omkostninger i øvrigt <i>Sonstige Finanzierungsaufwendungen</i>	0	2.123.746	301.502	3.285.920
Kursreguleringer <i>Währungsumrechnungsdifferenzen</i>	0	0	9.618	220.256
I alt <i>Insgesamt</i>	0	4.437.134	1.076.210	19.026.092

Obligationslånet skal indfries til en forud fastsat overkurs på 115. Kurstabet på 15% udgiftsføres over lånets løbetid og forøger låneforpligtelsen. Som følge af at der med tilbagetrædelseserklæringen afgivet den 21. marts 2013 er sket en væsentlig ændring i obligationsvilkårene, er obligationsgælden pr. denne dato i overensstemmelse med IAS 39 regnskabsmæssigt anset for indfriet, og en ny forpligtelse er optaget til dagsværdi, svarende til den tilbagediskonterede værdi af fremtidige betalinger til obligationsejerne. Amortiseringen af forskellen mellem dagsværdien på tilbagetrædelsesdatoen og den forventede tilbagebetaling til obligationsejerne på udløbstidspunktet føres over resultatopgørelsen under finansielle poster.

Die Obligationsanleihe muss zum vorab festgesetzten Kurs von 115% zurückgezahlt werden. Der Kursaufschlag von 15% wird anteilig über die Laufzeit der Anleihe als Aufwand gebucht und erhöht die Darlehensverbindlichkeit. Als Folge der Tatsache, dass durch die Rangrücktritts-Erklärungen vom 28. Januar 2013 bzw. 21. März 2013 eine wesentliche Änderung der Darlehen-Bedingungen geschehen ist, sind die Schulden gegenüber der Kristensen Properties A/S und den Obligationseignern zu diesem Zeitpunkt buchmäßig abgegangen. Gleichzeitig wurden sie unter Berücksichtigung der aktuellen Schätzungen zum beizulegenden Zeitwert wieder eingebucht. Dies entspricht den Regelungen des IAS 39. Die Amortisierung des Unterschieds zwischen dem beizulegenden Zeitwert am Datum des Rangrücktritts und der erwarteten Rückzahlung an die Obligationseigner zum Auslaufzeitpunkt, wird als Finanzierungsaufwand gebucht.

8 Skat af årets resultat

Ertragsteuern

Skat af årets resultat omfatter betalte og skyldige indkomstskatter samt udskudte skatter.

Als Ertragsteuern sind gezahlte oder geschuldete Steuern auf Einkommen und Ertrag sowie latente Steuern ausgewiesen.

	Ophørende aktiviteter Aufgegebene Geschäftsbereiche		Fortsættende aktiviteter Fortgeführte Geschäftstätigkeiten	
	2013	2012	2013	2012
Årets aktuelle skat <i>Laufende Steuern des Geschäftsjahres</i>	0	-2.760.648	68.258	-166.404
Årets udskudte skatter <i>Latente Steuern des Geschäftsjahres</i>	0	4.333.638	0	0
Skat af årets resultat <i>Ertragsteuern</i>	0	1.572.990	68.258	-166.404

Anvendelse af en gennemsnitlig skattesats på 30% af koncernens resultat før skat ville give en forventet skatteindtægt på TEUR 17.712 i koncernen. Forskellen

Die Anwendung des durchschnittlichen Ertragsteuersatzes der Konzernunternehmen von 30 Prozent auf das Konzernergebnis vor Ertragsteuern würde zu einem erwarteten Steueraufwand von TEUR 17.712 führen. Die

Noter til koncernregnskabet

Konzernanhang

mellem dette beløb og den effektive skat på TEUR 68 er vist nedenfor:

Differenz zwischen diesem Betrag und dem effektiven Steuerertrag von TEUR 68 ist aus der folgenden Überleitungsrechnung ersichtlich:

	2013	2012
Resultat før skat <i>Ergebnis vor Ertragsteuern</i>	59.040.118	-5.030.216
Forventet skat af årets resultat <i>Erwarteter Ertragsteueraufwand/Ertragsteuerertrag</i>	17.712.035	-1.509.065
Afvigelse p.g.a. permanente afvigelser <i>Abweichung durch permanente Differenzen</i>	-18.231.170	0
Afvigelse i beregningsgrundlag af virksomhedsskat <i>Abweichung durch die Bemessungsgrundlage für die Gewerbesteuer</i>	0	-4.538.406
Regulering af udskudt skatteaktiv <i>Ansatzkorrekturen aktive latente Steuern</i>	535.303	1.295.838
Skatteeffekt vedrørende datterselskaber <i>Steuereffekte iZm Anteilen an Tochterunternehmen</i>	0	-597.527
Virkning af ikke fradragsberettigede omkostninger <i>Effekt aus nicht abzugsfähigen Aufwendungen</i>	-1.037	2.641.432
Regulering af tidligere års selskabsskatter <i>Aperiodische tatsächliche Steuern</i>	-86.758	1.973.838
Andet <i>Sonstige</i>	3.369	-672.693
Effektiv skat af årets resultat <i>Effektiver Steuerertrag</i>	-68.258	-1.406.583
Effektiv skatteprocent <i>Effektiver Steuersatz</i>	0%	28%

Som følge af revalueringen af den gæld for hvilken der er afgivet tilbagetrædelseserklæringer, opstår der en finansiell indtægt i h.t. IAS 39, som hverken nu eller i fremtiden vil skulle beskattes. Dermed vil der være en permanent afvigelse mellem opgørelsen efter IFRS og opgørelsen efter skattemæssige principper.

Ved beregningen af aktuelle og udskudte indkomstskatter for regnskabsåret 2013 for Kristensen Germany AG, og Kristensen Multimedia GmbH er der anvendt en selskabsskatteprocent på 15% (foregående år: 15%). Endvidere er et solidaritetstillæg på 5,5% af selskabsskatten samt en gennemsnitlig virksomhedsskatte-multiplikator på 410% (foregående år: 410%) lagt til grund. Således er de aktuelle og udskudte indkomstskatter for regnskabsåret 2013 beregnet med en gennemsnitlig skatteprocent på 30% (foregående år: 30%).

Aus der Ausbuchung und Neueinbuchung zum beizulegenden Zeitwert der mit einem Rangrücktritt versehenen Darlehen ergibt sich gemäß den Regelungen des IAS 39 ein Finanzierungsertrag, der unter sonst gleichen Bedingungen steuerlich weder in 2013 noch in der Zukunft entstehen wird. Daher liegt eine permanente Differenz zwischen IFRS und Steuerrecht vor.

Für die Berechnung der laufenden und latenten Ertragsteuern der Kristensen Germany AG und Kristensen Multimedia GmbH wurde im Geschäftsjahr 2013 ein Körperschaftsteuersatz von 15 % (Vorjahr: 15%) verwendet. Weiterhin wurde ein Solidaritätszuschlag von 5,5% auf die Körperschaftsteuer sowie ein durchschnittlicher Gewerbesteuerhebesatz von 410% (Vorjahr: 410%) zugrunde gelegt. Entsprechend wurden die laufenden und latenten Steuern im Geschäftsjahr 2013 mit einem Durchschnittssteuersatz von 30% (Vorjahr: 30%) errechnet.

Noter til koncernregnskabet

Konzernanhang

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Latente Steueransprüche und verbindlichkeiten

De pr. 31. december 2013 indregnede udskudte skatteaktiver og -forpligtelser fremkommer som følge af udskudte skatter af midlertidige forskelle mellem bogførte værdier efter IFRS og skattemæssige værdier samt udskudt skat af fremførte skattemæssige underskud og rentefradragsret fra tidligere år.

De midlertidige forskelle vedrører hovedsageligt finansielle forpligtelser. Der er anvendt en effektiv skatteprocent på 30% (foregående år: 30%).

Die zum 31. Dezember 2013 ausgewiesenen latenten Steueransprüche und -verbindlichkeiten resultieren aus latenten Steuern auf temporäre Differenzen zwischen den IFRS- und Steuerbilanzbuchwerten sowie aktive latenten Steuern auf die in der Vergangenheit erzielten steuerlichen Verlustvorträge und abzugsfähige Zinsvorträge.

Die temporären Differenzen beziehen sich hauptsächlich auf finanzielle Verbindlichkeiten. Es wurde mit einem effektiven Körperschaftsteuersatz inkl. Solidaritätszuschlag von 30% (Vorjahr: 30 %) gerechnet.

EUR

Udskudte skatteaktiver

Latente Steueransprüche

Udskudte skatteforpligtelser

Latente Steuerverbindlichkeiten

I alt

Gesamt

2013

2012

0

4.014.243

0

-5.944.243

0

-1.930.000

Af det udskudte skatteaktiv på TEUR 0 (2012: TEUR 4.014) er TEUR 0 (2012: TEUR 0) opført som langfristet. De samlede udskudte skatteforpligtelser, TEUR 0 (2012: TEUR 5.944), er klassificeret som kortfristede.

Von den latenten Steueransprüchen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 4.014) sind TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0) als langfristig einzustufen. Die gesamten latenten Steuerverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 5.944) sind als kurzfristig zu klassifizieren.

Noter til koncernregnskabet

Konzernanhang

EUR	2013		2012	
	Aktiver <i>Aktiva</i>	Passiver <i>Passiva</i>	Aktiver <i>Aktiva</i>	Passiver <i>Passiva</i>
Bygninger <i>Gebäude</i>	0	0	0	-3.686.724
Øvrige tilgodehavender <i>Sonstige Forderungen</i>	0	0	1.134.605	0
Finansielle forpligtelser <i>Finanzielle Verbindlichkeiten</i>	0	0	0	-1.835.180
Fremførte skattemæssige underskud, selskabsskat <i>Körperschaftsteuerliche Verlustvorträge</i>	0	0	2.870.710	0
Fremførte skattemæssige underskud, virksomhedsskat <i>Gewerbsteuerliche Verlustvorträge</i>	0	0	8.929	0
Kapitalandele i dattervirksomheder <i>Anteile an Tochterunternehmen</i>	0	0	0	-422.339
I alt <i>Summe</i>	0	0	4.014.244	-5.944.244
Heraf langfristet <i>Davon langfristige</i>	0	0	0	0
Overførsel <i>Saldierung</i>	0	0	-4.014.244	4.014.244
Indregnet i balancen <i>Bilanzansatz</i>	0	0	0	-1.930.000

De eksisterende, fremførte skattemæssige underskud overstiger summen af de forventede resultater for de efterfølgende regnskabsår. Således er der i de enkelte selskaber alene indregnet udskudte skatteaktiver i det omfang, at realiseringen af disse skatteaktiver anses for sandsynlig, eller såfremt der foreligger tilstrækkelige udskudte skatteforpligtelser. Da der efter 2014 ikke for de tilbageværende selskaber i Kristensen Germany koncernen forventes skattebetalinger, er der ikke indregnet skatteaktiver.

Ved vurderingen af, hvorvidt realiseringen af skatteaktiverne anses for sandsynlig, er der taget hensyn til skattepligtige, midlertidige forskelle (udskudte skatteforpligtelser), i hvilke der ved disses realisering kan foretages modregning af de indregnede skatteaktiver.

Der er pr. 31. december 2013 ikke indregnet udskudt skatteaktiv i koncernbalancen af fremførte underskud vedrørende selskabsskat på TEUR 26.827 (2012: TEUR 69.693) og vedrørende virksomhedsskat på TEUR 19.704 (2012: TEUR 24.397).

Die vorhandenen steuerlichen Verlustvorträge übersteigen die Summe der voraussichtlichen Überschüsse der folgenden Geschäftsjahre. Daher wurde in den Einzelgesellschaften nur in der Höhe ein latenter Steueranspruch angesetzt, wie die Realisierung dieses Anspruches als wahrscheinlich angesehen wird oder hinreichend passive latente Steuern bestehen. Da für die Veranlagungszeiträume ab 2014 für keine der verbleibenden Gesellschaften des Kristensen Germany Konzerns mehr Steuerzahlungen erwartet werden, wird ein Aktivüberhang an latenten Steuern nicht angesetzt.

Beim Ansatz von aktiven latenten Steuern wurden steuerpflichtige zeitliche Unterschiede (passive latente Steuern) berücksichtigt, mit denen die aktiven latenten Steuern verrechnet werden können.

Zum 31. Dezember 2013 wurden auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 26.827 (Vorjahr: TEUR 69.693) und gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 19.704 (Vorjahr: TEUR 24.397) keine latenten Steueransprüche angesetzt.

Noter til koncernregnskabet

Konzernanhang

9 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser og andre tilgodehavender samt Langfristede tilgodehavender

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen und langfristige Ausleihungen

	2013	2012
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder <i>Forderungen gegen verbundene Unternehmen</i>	6.910	2.181.262
Andre tilgodehavender <i>Sonstige Forderungen</i>	5.135.494	9.259.442
I alt <i>Insgesamt</i>	5.142.404	11.440.704
Tilgodehavender er indregnet således i balancen: <i>Die Forderungen wurden wie folgt in der Bilanz erfasst:</i>		
Langfristede tilgodehavender <i>Langfristige Ausleihungen</i>	4.005.005	0
Kortfristede tilgodehavender <i>Kurzfristige Forderungen</i>	1.137.399	11.440.704
I alt <i>Insgesamt</i>	5.142.404	11.440.704
Dagsværdi <i>Beizulegender Zeitwert</i>	5.142.404	11.440.704
Nominel værdi <i>Nomineller Wert</i>	5.142.404	11.440.704

Noter til koncernregnskabet

Konzernanhang

10 Egenkapital Eigenkapital	Aktiekapital Gezeichnetes Kapital	Kapitalre- serve Kapitalrück- lage	Overført re- sultat Bilanzge- winn/Bilanz- verlust	Warrants Optionsscheine	Reserve for sikringsin- strumenter Rücklage für Cashflow Hedge	Minoritets- interesser Anteile nicht- beherrschender Gesellschafter	I alt Insgesamt
Saldo pr. 31. december 2011 <i>Saldo zum 31. Dezember 2011</i>	8.000.000	0	-62.959.129	97.000	-734.550	5.289.879	-50.306.800
Totalindkomst for regnskabsåret 2012 <i>Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr 2012</i>	0	0	-4.009.596	0	734.550	385.966	-2.889.080
Afgang minoritetsinteresser pga. salg <i>Abgang Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter bez. des Verkaufs</i>	0	0	0	0	0	-3.954.015	-3.954.015
Saldo pr. 31. december 2012 <i>Saldo zum 31. Dezember 2012</i>	8.000.000	0	-66.968.725	97.000	0	1.721.830	-57.149.895
Totalindkomst for regnskabsåret 2013 <i>Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr 2013</i>	0	0	59.108.376	0	0	0	59.108.376
Bidrag <i>Einzahlung in die Kapitalrücklage</i>	0	700.000	0	0	0	0	700.000
Afgang minoritetsinteresser pga. salg <i>Abgang Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter bez. des Verkaufs</i>	0	0	0	0	0	-1.719.560	-1.719.560
Saldo pr. 31. december 2013 <i>Saldo zum 31. Dezember 2013</i>	8.000.000	700.000	-7.860.349	97.000	0	2.270	938.921

Den tegnede kapital på stiftelsestidspunktet på EUR 8 mio. blev indbetalt den 2. maj 2006. Moderselskabskapitalen består af 8.000.000 aktier á nominelt EUR 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Efter beslutning på generalforsamling 9. juni 2006 udgør betinget kapital pr. statusdagen EUR 4,0 mio.

De udstedte warrants giver ret til at nytægne aktier til kurs 100. Ved den nominelle obligationsudstedelse på DKK 500.000.000 er der således udstedt 4.000.000 warrants, som giver ret til at nytægne 4.000.000 aktier i Kristensen Germany AG. Warrants tilknyttet de DKK

Das gezeichnete Kapital zum Gründungszeitpunkt in Höhe von EUR 8 Mio. wurde am 2. Mai 2006 eingezahlt. Das Grundkapital der Muttergesellschaft umfasst 8.000.000 Aktien zum Nennwert von EUR 1. Keine Aktien gewähren besondere Rechte.

Durch den Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Juni 2006 besteht zum Bilanzstichtag bedingtes Kapital in Höhe von EUR 4,0 Mio.

Die ausgegebenen Optionsscheine gewähren das Recht auf Neuzeichnung von Aktien zum Kurs 100. Bei der Ausgabe von Obligationen zum Nennwert DKK 500.000.000 wurden somit 4.000.000 Optionsscheine

Noter til koncernregnskabet

Konzernanhang

50.000.000 obligationer, som koncernen selv ejer, er ligeledes erhvervet af koncernen selv. Hvis samtlige de udstedte warrants udnyttes til tegning af aktier, vil warrants-indehaverne opnå en ejerandel på 33,33% (inklusive koncernens egen andel) af den samlede aktiekapital. I årene 2010 til 2015, begge inklusive, kan de udstedte warrants udnyttes i perioden 1. december til 31. december, begge inklusive, samt 1 måned før ændring i kapitalstrukturen.

Koncernen indgik i 2008 kontrakter på swaps til afdækning af renterisici på den del af lånene, der var variabelt forrentede. Disse swaps er nu alle udløbet.

Ændringer i den del af dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, og som effektivt sikrer ændringer i værdien af det sikrede, indregnes i egenkapitalen under en særskilt reserve for sikringstransaktioner, indtil den sikrede transaktion realiseres. På dette tidspunkt overføres gevinst eller tab vedrørende sådanne sikringstransaktioner fra egenkapitalen og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede.

Der er i årets løb ikke foreslået og ej heller udbetalt udbytte.

11 Langfristede forpligtelser

Langfristige Verbindlichkeiten

Hensættelser er indregnet således i balancen:

Die Rückstellungen wurden wie folgt in der Bilanz erfasst:

Hensættelser til træk på garantier

Rückstellungen für Risiken aus Steuer- und Gerichtsverfahren

I alt

Insgesamt

Obligationsgælden er indregnet således i balancen:

Die Anleiheschulden wurden wie folgt in der Bilanz erfasst:

Obligationsgæld 31.12.12

Anleiheschuld 31.12.12

Amortisering 01.01.13 – 21.03.13

Amortisierung 01.01.13 – 21.03.13

Revaluering af gælden

Ausbuchung und Neueinbuchung

Afdrag

Tilgung

Amortisering 22.03.13 – 31.12.13

Amortisierung 22.03.13 – 31.12.13

I alt

Insgesamt

Nominel værdi

Nomineller Wert

Den samlede obligationsgæld udløber 31. december 2015 og forrentes med en fast rente på 0,5% p.a. Ren-

ausgegeben, die das Recht auf Neuzeichnung von 4.000.000 Aktien an der Kristensen Germany AG gewähren. Die Optionsscheine, welche an die im Eigentum des Konzerns stehenden Obligationen im Nennwert von DKK 50.000.000 geknüpft sind, wurden ebenfalls vom Konzern erworben. Werden alle ausgegebenen Optionsscheine zur Zeichnung von Aktien ausgeübt, werden die Optionsscheininhaber einen Anteil von 33,33% (einschl. des konzerneigenen Anteils) am Gesamtkapital erwerben. Die ausgegebenen Optionsscheine können in den Jahren 2010 bis einschließlich 2015, jeweils im Zeitraum vom 1. Dezember bis einschließlich zum 31. Dezember, ausgeübt werden, sowie 1 Monat vor einer Änderung in der Kapitalstruktur.

In 2008 schloss der Konzern SWAP-Verträge ab, um das Zinsrisiko für die variabel verzinslichen Darlehens-teile zu begrenzen. Alle SWAP-Verträge sind jetzt abgelaufen.

Veränderungen des Zeitwertes für den Teil der Derivate, welche klassifiziert sind und die Bedingungen erfüllen, um zukünftige Cash flows abzusichern, und welche wirksam die Veränderungen der Zeitwerte der Sicherheiten absichern, werden im Eigenkapital solange als ein separater Posten für Sicherungsbeziehungen erfasst, bis das abgesicherte Geschäft realisiert ist. Zu diesem Zeitpunkt wird der Gewinn oder Verlust aus dem zugehörigen Sicherungsgeschäft aus dem Eigenkapital überführt und ergebniswirksam erfasst.

Im Laufe des Jahres wurde keine Dividende vorgeschlagen oder ausgeschüttet.

	2013	2012
Hensættelser til træk på garantier	600.000	0
I alt	600.000	0
Obligationsgæld 31.12.12	63.570.432	
Amortisering 01.01.13 – 21.03.13	414.026	
Revaluering af gælden	-57.014.675	
Afdrag	-1.510.065	
Amortisering 22.03.13 – 31.12.13	-225.368	
I alt	5.234.350	63.570.432
Nominel værdi	58.811.308	60.318.482

Die mit einem Zinssatz von 0,5% p.a. festverzinsliche Obligationsverbindlichkeit läuft am 31. Dezember 2015

Noter til koncernregnskabet

Konzernanhang

tesatsen blev på obligationsejermødet d. 18. november 2013 vedtaget sænket fra 7,0% til 0,5% med tilbagevirkende kraft fra 1. januar 2013. Gældens effektive forrentning udgjorde 9,64% under hensyntagen til omkostninger afholdt i forbindelse med obligationernes udstedelse, samt til nedenfor beskrevne overkurs ved indfrielse.

Som følge af at der med tilbagetrædelseserklæringen afgivet den 21. marts 2013 er sket en væsentlig ændring i obligationsvilkårene, er obligationsgælden pr. denne dato i overensstemmelse med IAS 39 regnskabsmæssigt anset for indfriet, og en ny forpligtelse er optaget til dagsværdi, svarende til den tilbagediskonterede værdi af fremtidige betalinger til obligationsejerne, beregnet ud fra en effektiv rentesats på 1,5%.

Markedsværdien ud fra børskursen udgør EUR 1.764.339 (2012: EUR 2.412.739). På grund af den begrænsede omsætning anses denne værdi ikke for en brugbar indikator for dagsværdien. Dagsværdien på statutidspunktet modsvarer den bogførte værdi på EUR 5.234.350. Værdiansættelsen svarer til Trin 3 på Fair Value hierakiet.

Der henvises i øvrigt til beskrivelse af rente- og kreditrisici under "øvrige noteoplysninger" på side 70 ff.

Af de samlede udstedte obligationer på DKK 500 mio. har koncernen selv erhvervet DKK 50 mio. Værdien af egne obligationer er modregnet den opførte obligationsgæld.

I perioden til og med den 31. december 2015 kan obligationerne indfries af koncernen til en fastsat kurs på 115. I juni 2013 skete der en førtidig indfrielse af 2,5% af den nominelle obligationsrestgæld.

Som en del af kontraktkomplekset er det aftalt, at der er tilbageholdt en del af købesummerne, som sikkerhed for afgivne garantier. Disse andrager i alt EUR 4 mio. Garantierne vedrører bl.a. skatte- og retssager, og der er foretaget en regnskabsmæssig hensættelse på TEUR 600 til afdækning heraf.

aus. Der Zinssatz wurde gemäß Beschluss der Versammlung der Obligationseigner vom 18. November 2013 von 7,0% p.a. auf 0,5% p.a., rückwirkend zum 1. Januar 2013 gesenkt. Der effektive Zinssatz betrug unter Berücksichtigung der im Zusammenhang mit der Ausgabe der Schuldverschreibungen gezahlten Kosten und des unten erwähnten Aufpreises bei Rückzahlung 9,64%.

Als Folge der Tatsache, dass mit der Rangrücktritts-Erklärung vom 21. März 2013 eine wesentliche Änderung der Bedingungen verbunden ist, sind die Obligationsschulden zu diesem Zeitpunkt buchmäßig abgegangen. Gleichzeitig wurden sie unter Berücksichtigung der aktuellen Schätzungen zum beizulegenden Zeitwert wieder eingebucht. Dies entspricht den Regelungen des IAS 39. Der effektive Zinssatz nach Neubewertung für die Amortisation zum Bilanzstichtag beträgt 1,5%.

Der Marktwert gemäß Börsenkurs beträgt EUR 1.764.339 (Vorjahr EUR 2.412.739). Wegen des nur noch geringen Handelsvolumens wird dieser Wert nicht als verlässlicher Indikator für den beizulegenden Zeitwert angesehen. Der beizulegende Zeitwert zum Bilanzstichtag entspricht dem Buchwert von EUR 5.234.350. Die Bewertung entspricht Stufe 3 der Fair Value Hierarchie aufgrund der Bewertung mittels eines Bewertungsmodells.

Ferner wird auf die Beschreibung der Zins- und Kreditrisiken unter „Übrige Angaben“, auf Seite 70ff. verwiesen.

Von den insgesamt ausgegebenen Obligationen im Nennwert von DKK 500 Mio. hat der Konzern eigene Obligationen im Nennwert von DKK 50 Mio. erworben. Der Wert der eigenen Obligationen wurde mit der Obligationsanleihe verrechnet.

Während der gesamten Laufzeit des Obligationsdarlehens bis einschließlich zum 31. Dezember 2015 können die Obligationen vom Konzern zu einem festgesetzten Kurs von 115% eingelöst werden. Im Juni 2013 erfolgte eine vorzeitige Rückzahlung von 2,5% des Nominalwertes.

Gemäß den Verkaufsverträgen wurden insgesamt EUR 4 Mio. als Garantien u.a. für Steuer- und Gerichtsverfahren einbehalten. Dem gegenwärtigen Risiko daraus wird durch eine Rückstellung von TEUR 600 Rechnung getragen.

Noter til koncernregnskabet

Konzernanhang

12 Kreditinstitutter

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden wie folgt in der Bilanz erfasst:

Langfristede forpligtelser

Langfristige Verbindlichkeiten

Kortfristede forpligtelser

Kurzfristige Verbindlichkeiten

I alt

Insgesamt

Dagsværdi

Beizulegender Zeitwert

Nominal værdi

Nomineller Wert

	2013	2012
Langfristede forpligtelser	0	0
Kortfristede forpligtelser	0	69.705.409
I alt	0	69.705.409
Dagsværdi	0	69.773.933
Nominal værdi	0	69.773.933

Kristensen Properties A/S har overfor 1. prioritetslånegiver og juniorbanklånegivere givet tilsagn om, under visse betingelser, at foretage indskud af ansvarlig indskudskapital med indtil EUR 7,5 mio. Med indfrielsen af 1. prioritetslån og af juniorbanklån anses tilsagnet for bortfaldet.

Die Kristensen Properties A/S hat gegenüber dem erst-rangigen Darlehensgeber und den Juniorbankdarlehensgebern eine Zusage über die Einlage des Anlagekapitals unter bestimmten Bedingungen bis auf EUR 7,5 Mio.gegeben. Mit Tilgung des erstrangigen Darlehens und des Juniorbankdarlehens wird die Zusage gegenstandslos.

Der henvises i øvrigt til beskrivelse af rente- og kreditrisici under "øvrige noteoplysninger" på side 74 ff .

Ferner wird auf die Beschreibung der Zins- und Kreditrisiken unter „Übrige Angaben“, auf Seite 74 ff. verwiesen.

2012

Gælden kan specificeres således:

Die Verbindlichkeiten lassen sich wie folgt spezifizieren:

Banklån, Tranche II (EUR)

Darlehen, Tranche II (EUR)

Syndikeret banklån (EUR)

Konsortialdarlehen (EUR)

I alt pr. 31. december 2012

Insgesamt zum 31. Dezember 2012

	Udløb Fälligkeit	Fast/variabel Fest/variabel	Effektiv rente Eff. Zinssatz	Dagsværdi Beizulegender Zeitwert	Bogført værdi Buchwert
Banklån, Tranche II (EUR)	2013	Variabel Variabel	1,43%	27.336.463	27.267.939
Syndikeret banklån (EUR)	2013	Variabel Variabel	2,11%	42.437.470	42.437.470
I alt pr. 31. december 2012				69.773.933	69.705.409

Noter til koncernregnskabet

Konzernanhang

13 Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser samt selskabsskat

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowie Körperschaftsteuer

	2013	2012
Forpligtelser til tilknyttede virksomheder <i>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</i>	0	2.695.551
Leverandørgæld <i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>	49.968	292.122
Selskabsskat <i>Körperschaftsteuer</i>	272.700	57.000
Skyldige finansielle omkostninger <i>Zu zahlende Finanzierungsaufwendungen</i>	294.463	8.491.294
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	154.369	1.700.086
I alt <i>Insgesamt</i>	771.500	13.236.053
Gælden er indregnet således i balancen: <i>Die Verbindlichkeiten wurden wie folgt in der Bilanz erfasst:</i>		
Langfristede forpligtelser <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	0	0
Kortfristede forpligtelser <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>	771.500	13.236.053
I alt <i>Insgesamt</i>	771.500	13.236.053
Dagsværdi <i>Beizulegender Zeitwert</i>	771.500	13.236.053
Nominel værdi <i>Nomineller Wert</i>	771.500	13.236.053

Noter til koncernregnskabet

Konzernanhang

14 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og likvide midler

Verpfändungen, Sicherheitsleistungen und flüssigen Mittel.

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld:

Folgende Vermögenswerte wurden als Sicherheit für Verbindlichkeiten geleistet:

Investeringsejendomme, aktiver bestemt for salg

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Likvide beholdninger, aktiver bestemt for salg

Flüssige Mittel, zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Likvide beholdninger

Flüssige Mittel

Gæld til kreditinstitutter for hvilken der er stillet sikkerhed (dagsværdi)

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, für die Sicherheit geleistet wurde (beizulegender Zeitwert)

Obligationsgæld for hvilken der er stillet sikkerhed (dagsværdi)

Anlehenschulden, für die Sicherheit geleistet wurde (beizulegender Zeitwert)

	2013	2012
Investeringsejendomme, aktiver bestemt for salg	0	112.000.000
Likvide beholdninger, aktiver bestemt for salg	248	737.796
Likvide beholdninger	2.406.899	263.760
Gæld til kreditinstitutter for hvilken der er stillet sikkerhed (dagsværdi)	0	103.881.588
Obligationsgæld for hvilken der er stillet sikkerhed (dagsværdi)	1.764.339	2.412.739

15 Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualvermögen und -verbindlichkeiten

Ingen.

Keine.

16 Kontraktlige forpligtelser

Vertragliche Verpflichtungen

Ingen.

Keine.

Noter til koncernregnskabet

Konzernanhang

17 Nærtstående parter

Nahestehende Personen

Kristensen Partners IV A/S, Vesterbro 18, Aalborg, Denmark

TKP Germany Invest ApS, Skibbrogade 3 3, Aalborg, Denmark

Kristensen Properties A/S, Vesterbro 18, Aalborg, Denmark

Hoeg & Kold ApS, Vesterbro 18, Aalborg, Denmark

Kent Hoeg Sørensen

Tage Benjaminsen

Jørn Holm Jensen

Gustav Hedeager

Hans Peter Larsen

Erik Munk

Erik Bresling

Koncernens nærtstående parter omfatter desuden samtlige dattervirksomheder og associerede virksomheder under det ultimative moderselskab.

I forbindelse med erhvervelse og finansiering af ejendomsporteføljen er der indgået aftale om et honorar til Kristensen Properties A/S på samlet EUR EUR 17,1 mio. samt om et honorar for selskabsadministration på oprindeligt TEUR 500 pr. år (reguleres med 1,5% p.a.). Begge aftaler er indgået på markedsvilkår. Efterfølgende er finansieringshonoraret reguleret med EUR -1,4 mio. På grund af det reducerede aktivitetsomfang har selskabet genforhandlet sin kontrakt med selskabsadministrator, så der fremover betales efter faktisk forbrugte timer, i stedet for som hidtil et fast beløb.

Af de EUR 15,7 mio. er EUR 13,0 mio. afregnet. Den tilbageværende skyldige post, TEUR 2,7 mio., er revalueret som følge af afgivelsen af en tilbagetrædelseserklæring, og er pr. 31.12.13 indregnet til EUR 0.

Forpligtelser og tilgodehavender hos koncernforbundne selskaber udgjorde pr. 31. december 2013 en nettotilgodehavende på i alt TEUR 7 (2012: TEUR -521). Heraf udgør tilgodehavender

Grundlag

Grundlage

Hovedaktionær, ultimativt moderselskab

Hauptaktionär, oberste Muttergesellschaft

Betydelig indflydelse

Signifikanter Einfluss

Betydelig indflydelse

Signifikanter Einfluss

Betydelig indflydelse

Signifikanter Einfluss

Direktion

Vorstand

Bestyrelse

Aufsichtsrat

Bestyrelse

Aufsichtsrat

Bestyrelse

Aufsichtsrat

Bestyrelse

Aufsichtsrat

Bestyrelse (udtrådt 14. maj 2013)

Aufsichtsrat (bis 14. Mai 2013)

Bestyrelse

Aufsichtsrat

Die nahestehenden Personen des Konzerns schließen außerdem sämtliche Tochterunternehmen und assoziierte Unternehmen der obersten Muttergesellschaft ein.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Finanzierung des Immobilienbestands wurde ein einmaliges Honorar an Kristensen Properties A/S von insgesamt EUR 17,1 Mio. vereinbart.

Ferner wurde eine Vereinbarung über die Zahlung eines jährlichen Honorars für Immobilienverwaltung in Höhe von ursprünglich TEUR 500 (wird um 1,5% p.a. erhöht) abgeschlossen. Beide Vereinbarungen wurden zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen. Nachfolgend wurde das Finanzierungshonorar um EUR 1,4 Mio. reduziert. Aufgrund des reduzierten Geschäftsumfangs hat die Gesellschaft den Vertrag mit dem Gesellschaftsverwalter neuverhandelt, damit anstelle des bisherigen Festbetrages künftig nur die tatsächlich geleisteten Stunden vergütet werden.

Von den EUR 15,7 Mio. sind EUR 13,0 Mio. bereits abgerechnet worden. Die noch offenen EUR 2,7 Mio wurden aufgrund der Rangrücktritts-Erklärung ausgebucht und zum beizulegenden Zeitwert von Null wieder eingebucht.

Die Forderungen gegen und die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betragen zum 31. Dezember 2013 saldiert TEUR 7 (2012: TEUR -521). Hierin enthalten sind Forderungen (Anhang Nr. 9) TEUR 7 (2012: TEUR 2.181), Verbindlichkeiten aus

Noter til koncernregnskabet

Konzernanhang

(note 9) TEUR 7 (2012: TEUR 2.181), forpligtelser (note 13) TEUR 0 (2012: TEUR 2.696), tilgodehavender (note 20) TEUR 0 (2012: TEUR 0) og forpligtelser (note 21) TEUR 0 (2012: TEUR 6).

Tilgodehavender hos hhv. gæld til nærtstående parter er opført under øvrige tilgodehavender hhv. anden gæld.

Der har i årets løb været afholdt bestyrelseshonorarer med i alt TEUR 61 (2012: 55). Selskabets direktion har ikke modtaget særskilt aflønning.

Følgende tabeller viser transaktioner med nærtstående parter i oversigtsform.

Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten (Anhang Nr. 13) von TEUR 0 (2012: 2.696), Forderungen (Anhang 20) TEUR 0 (2012: TEUR 0) sowie Verbindlichkeiten (Anhang Nr. 21) von TEUR 0 (2012: TEUR 6).

Die Forderungen gegen bzw. Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Personen sind unter sonstigen Forderungen bzw. sonstigen Verbindlichkeiten erfasst.

Die Aufsichtsratsvergütungen betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr TEUR 61 (2012: 55) als kurzfristig fällige Leistungen / Gehalt. Der Vorstand der Gesellschaft hat keine Vergütung auf Konzernebene erhalten.

Folgende Tabelle zeigen Transaktionen mit nahestehenden Personen im Überblick.

Transaktioner i årets løb:

Transaktionen im Laufe des Jahres

Konsulenthonorarer, interne:

Beraterhonorare, interne:

Moderselskaber

Mutterunternehmen

Tilknyttede selskaber

Assoziierte Unternehmen

Finansielle indtægter:

Sonstige Zinsen:

Tilknyttede selskaber

Assoziierte Unternehmen

	2013	2012
Moderselskaber <i>Mutterunternehmen</i>	11.520	80.640
Tilknyttede selskaber <i>Assoziierte Unternehmen</i>	554.841	552.874
Tilknyttede selskaber <i>Assoziierte Unternehmen</i>	849.079	108.880

Åbentstående poster:

Offene posten

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder:

Forderungen ggü. Verbundenen Unternehmen:

Moderselskaber

Mutterunternehmen

Øvrige tilknyttede selskaber

Sonstige Verbundenen Unternehmen

Gæld til tilknyttede virksomheder:

Verbindlichkeiten ggü. Verbundenen Unternehmen:

Moderselskaber

Mutterunternehmen

Tilknyttede selskaber

Verbundenen Unternehmen

	2013	2012
Moderselskaber <i>Mutterunternehmen</i>	6.710	2.154.760
Øvrige tilknyttede selskaber <i>Sonstige Verbundenen Unternehmen</i>	200	26.502
Moderselskaber <i>Mutterunternehmen</i>	0	6.250
Tilknyttede selskaber <i>Verbundenen Unternehmen</i>	0	2.695.551

Der har bortset fra ovenstående ikke i årets løb været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, ledende medarbejdere, væsentlige aktionærer, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

Im Laufe des Jahres sind – bis auf die vorstehend genannten – keine Geschäftsvorfälle mit dem Aufsichtsrat, Vorstand, leitenden Mitarbeitern, wesentlichen Aktionären, verbundenen Unternehmen oder sonstigen nahestehenden Personen getätigt worden.

Noter til koncernregnskabet

Konzernanhang

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse og ejer 100% af aktiekapitalen:

Kristensen Partners IV A/S, Aalborg

Die folgenden im Aktienregister der Gesellschaft eingetragenen Aktionäre sind zu 100% am Grundkapital beteiligt:

Kristensen Partners IV A/S, Aalborg

18 Regulering for ikke-likvide driftsposter

Bereinigung um nicht zahlungswirksame Transaktionen

	2013	2012
Hensættelse til træk på garantier <i>Rückstellung für Steuer und Gerichtsverfahren</i>	600.000	0
Regulering af ejendomme til dagsværdi <i>Anpassung von Immobilien zum beizulegenden Zeitwert</i>	0	1.518.267
Regulering af andre anlæg til dagsværdi <i>Anpassung von anderen Anlagen zum beizulegenden Zeitwert</i>	0	273.838
Afskrivning på anlægsaktiver <i>Abschreibung auf Sachanlagen</i>	0	284.013
I alt <i>Insgesamt</i>	600.000	2.076.118

19 Ændring i driftskapital

Änderungen des kurzfristigen Betriebsnettovermögens

	Ophørende aktiviteter <i>Aufgegebene Geschäftsbereiche</i>		Fortsættende aktiviteter <i>Fortgeführte Geschäftstätigkeiten</i>	
	2013	2012	2013	2012
Ændring i tilgodehavender <i>Änderung der Forderungen</i>	0	0	6.407.704	-9.356.698
Ændring i leverandørgæld og andre gældsforpligtelser <i>Änderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten</i>	0	0	-9.685.208	614.366
Ændring i aktiver bestemt for salg <i>Änderung der zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</i>	6.478.055	6.633.918	0	0
Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg <i>Verbindlichkeiten betr. zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</i>	-4.932.058	3.020.102	0	0
I alt <i>Insgesamt</i>	1.545.997	9.654.020	-3.277.504	-8.742.332

20 Aktiver bestemt for salg

Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

	2013	2012
Ejendomme <i>Immobilien</i>	0	112.000.000
Tilgodehavender <i>Forderungen</i>	3.860	6.942.741
Likvide beholdninger <i>Flüssige Mittel</i>	248	737.796
I alt <i>Insgesamt</i>	4.108	119.680.537

Noter til koncernregnskabet

Konzernanhang

21 Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg

Verbindlichkeiten, die die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte betreffen

	2013	2012
Selskabsskat <i>Körperschaftsteuer</i>	0	685.802
Udskudt skat <i>Latente Steuern</i>	0	1.930.000
Kreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	0	30.856.634
Forudbetalt lejeindtægt <i>Erhaltene Anzahlungen aus Mieten</i>	0	151.333
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen</i>	0	5.590
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser <i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</i>	8.640	8.393.643
I alt <i>Insgesamt</i>	8.640	42.023.002

2012:

Gælden kan specificeres således:

Die Verbindlichkeiten lassen sich wie folgt spezifizieren:

	Udløb <i>Fälligkeit</i>	Fast/va- riabel <i>Fest/varia- bel</i>	Effektiv rente <i>Eff. Zinssatz</i>	Dagsværdi <i>Beizulegender Zeitwert</i>	Bogført værdi <i>Buchwert</i>
Banklån, Tranche III (EUR) <i>Darlehen, Tranche III (EUR)</i>	2028	Fast <i>Fest</i>	3,72%	34.107.655	30.856.634
I alt pr. 31. december 2012 <i>Insgesamt zum 31. Dezember 2012</i>				34.107.655	30.856.634

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Regnskabsgrundlag

Kristensen Germany AG har pr. 31. december 2013 udarbejdet et koncernregnskab i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) og fortolkningen fra International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) som godkendt af EU. Der er taget hensyn til alle obligatoriske, relevante bekendtgørelser fra International Accounting Standards Board (IASB).

Koncernen har indført følgende nye og ændrede standarder pr. 1. januar 2013 som godkendt af EU:

- IAS 1 "Præsentation af regnskaber" – ikrafttrådte 1. juli 2012. Ændringen medfører krav om præsentation af poster i anden totalindkomst, som skal recirkuleres til resultatopgørelsen adskilt fra poster, som ikke skal recirkuleres.
- IFRS 13 "Måling til dagsværdi" – ikrafttrædelse 1. januar 2013. Generel standard om opgørelsen af dagsværdi. Det grundlæggende princip er, at aktivet måles til salgsværdi, hvorimod forpligtelsen måles til det beløb, som en tredjepart med samme kreditrisiko kræver som betaling for at påtage sig forpligtelsen. Standarden indeholder endvidere oplysningskrav.
- Årlige forbedringer 2009-2011. De årlige forbedringer medfører en række mindre ændringer til IFRS. Det drejer sig primært om mindre væsentlige ændringer, såsom eliminering af inkonsistenser indenfor standarderne eller tydeliggørelser af formuleringer.

Bilanzierungsgrundlage

Zum 31. Dezember 2013 hat die Kristensen Germany AG einen Konzernabschluss im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, aufgestellt. Alle verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standard Board (IASB) wurden berücksichtigt.

Die Gruppe hat die folgenden neuen und geänderten Standards, die erstmalig verbindlich für Berichtsperioden ab dem 1. Januar 2013 anzuwenden sind, angewendet:

IAS 1: Änderung von IAS 1 „Darstellung des Abschlusses: Darstellung von Posten des sonstigen Ergebnisses“ (anzuwenden für Berichtsperioden mit Beginn ab 1. Juli 2012). Mit den Änderungen an IAS 1 werden neue Vorschriften zur Darstellung des sonstigen Gesamtergebnisses eingeführt. Das sonstige Gesamtergebnis ist in Posten, für die eine erfolgswirksame Umgliederung erfolgt (sogenanntes Recycling), und in Posten, die im Eigenkapital verbleiben, zu unterteilen.

IFRS 13: Bemessung des beizulegenden Zeitwerts (anzuwenden für Berichtsperioden mit Beginn ab 1. Januar 2013). IFRS 13 definiert künftig einheitliche Richtlinien zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts sowie zu den erforderlichen Anhangangaben bei Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert. Die Vorschriften erweitern nicht den Anwendungsbereich der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert, sondern es geht dabei ausschließlich um die Frage, wie der beizulegende Zeitwert sachgerecht zu ermitteln ist. Die Frage, wann etwas zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten ist, ist nicht Gegenstand des Standards. Die Anhangangaben haben sich erweitert.

Improvements to IFRS 2009-2011: „Improvements to IFRS“ stellt einen vierten Sammelstandard zu verschiedenen Änderungen an fünf bestehenden IFRS dar. Dabei geht es hauptsächlich um als unwesentlich angesehene Änderungen wie die Beseitigung von Inkonsistenzen innerhalb der

Følgende nye og ændrede IFRS-standarder eller –fortolkninger som godkendt af EU er trådt i kraft med virkning for indeværende og kommende regnskabsår. Selvom de ikke for nuværende har relevant betydning for koncernen, er de indført med virkning fra indeværende regnskabsår:

- Ændring til IAS 19 "Personaleydelser". Alle aktuarmæssige gevinster og tab indregnes i anden totalindkomst. Forrentningselementet opgøres på grundlag af nettoforpligtelsen. Pensionsomkostninger vedr. tidligere perioder ved ændring af ordninger indregnes straks i resultatopgørelsen.
- IAS 27 "Moderselskabsregnskaber" – ikrafttrædelse 1. januar 2014. Vejledning vedrørende moderselskabsregnskaber fra den nuværende IAS 27 bevares. Vejledning vedrørende konsolidering erstattes af IFRS 10.
- IAS 28 "Andele i associerede virksomheder og joint ventures – ikrafttrædelse 1. januar 2014. Fællesledede arrangementer klassificeret som joint ventures i henhold til IFRS 11 omfattes af standarden. SIC 13 vejledning vedrørende ikke-monetære indskud fra deltager er skrevet ind i standarden.

Ændring til IAS 32 "Finansielle instrumenter" – ikrafttrædelse 1. januar 2014. Ændringen giver yderligere vejledning i hvornår modregning er tilladt. Ændringen medfører ikke reelle ændringer i retten til modregning, men giver blot yderligere vejledning i hvorledes standarden skal fortolkes.

Standards und die Klarstellung missverständlicher Formulierungen.

Folgende veröffentlichte, aber noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards und Interpretationen können die Kristensen Germany AG zukünftig betreffen:

IAS 19: Änderung von IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“: Arbeitnehmerbeiträge zu leistungsorientierten Plänen (anzuwenden für Berichtsperioden mit Beginn ab 1. Juli 2014). Durch diese Änderung wird nunmehr klargestellt, wie die in den Bedingungen eines leistungsorientierten Pensionsplans enthaltenen Beträge von Arbeitnehmern oder Dritte zu bilanzieren sind, wenn diese mit der Dienstzeit verknüpft sind. Diese Änderung wird keine Auswirkung auf den Konzernabschluss haben.

IAS 27: Einzelabschlüsse (anzuwenden für Berichtsperioden mit Beginn ab 1. Januar 2014). Mit der Verabschiedung von IFRS 10 und IFRS 12 beschränkt sich der Anwendungsbereich von IAS 27 auf die Bilanzierung von Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen in separaten Einzelabschlüssen eines Unternehmens.

IAS 28: Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen (anzuwenden für Berichtsperioden mit Beginn ab 1. Januar 2014). Mit der Verabschiedung von IFRS 11 und IFRS 12 wurde der Regelungsbereich von IAS 28, der sich bislang auf assoziierte Unternehmen beschränkte, um die Anwendung der Equity-Methode auf Gemeinschaftsunternehmen erweitert.

IAS 32: Änderung von IAS 32 „Finanzinstrumente: Darstellung - Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten“ (anzuwenden für Berichtsperioden mit Beginn ab 1. Januar 2014). Mit der Änderung erfolgt eine Klarstellung der Voraussetzungen für eine Saldierung von Finanzinstrumenten. Dabei wird insbesondere die Bedeutung des gegenwärtigen Rechtsanspruchs zur Aufrechnung herausgestellt. Wir gehen von

- Ændring til IAS 36 "Værdiforringelse af aktiver" – ikrafttrædelse 1. januar 2014. Ændringen omfatter en tilbagerulning af 2013 bestemmelse om hvornår der skal gives oplysninger om genindvindingsværdien for aktiver eller pengestrømsfrembringende enheder samt en præcisering af hvilke oplysninger der skal gives. Ændringen medfører en afskaffelse af kravet om at give oplysning om genindvindingsværdien for hver pengestrømsfrembringende enhed, for hvilken den regnskabsmæssige værdi af goodwill eller andre immaterielle aktiver med ubestemmelig levetid er væsentlig sammenlignet med virksomhedens totale regnskabsmæssige værdi af goodwill eller andre immaterielle aktiver med ubestemmelig levetid.

- Ændring til IAS 39 "Finansielle instrumenter: Indregning og måling" (Novation af derivater og fortsat regnskabsmæssig sikring). Ændringerne betyder, at udskiftning af en modpart (novation) vedrørende et sikringsinstrument ved overførsel til et såkaldt clearinghouse (CCP) ikke skal betragtes som udløb eller ophør af instrumentet, der i givet fald også ville medføre ophør af regnskabsmæssig behandling som sikring, hvis overførslen er krævet via eksisterende lovgivning eller fordi der vedtages ny lovgivning. Ændringen er specifikt møntet på den i Europa gældende EMIR forordning og lignende foranstaltninger.

- IFRS 9 "Måling og klassifikation af finansielle aktiver og forpligtelser". Antallet af kategorier for finansielle aktiver reduceres til to kategorier: amortiseret kostpris eller dagsværdi. Ikke finansielle virksomheder skal være opmærksomme på, at "disponibel for salg" kategorien ophører. Dagsværdiændringer på finansielle forpligtelser, der henføres til dagsværdi og som hidrører fra ændring i egen kreditrisiko, skal indregnes i anden totalindkomst.

keinen Auswirkungen auf den Konzernabschluss aus.

IAS 36: Änderung von IAS 36 „Wertminderungen an Vermögenswerten“ (anzuwenden für Berichtsperioden mit Beginn ab 1. Januar 2014). Die Änderung von IFRS 13 „Bemessung des beizulegenden Zeitwerts“ hat zu einer Folgeänderung in IAS 36 geführt. Danach sind zusätzliche Angaben hinsichtlich des erzielbaren Betrags von wertgeminderten Vermögenswerten erforderlich. Wir gehen von keinen wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss aus.

IAS 39: Änderung von IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“: Novation von Derivaten und Fortsetzung der Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen (anzuwenden für Berichtsperioden mit Beginn ab 1. Januar 2014). IAS 39 wird um eine Erleichterungsregelung ergänzt, wonach die Beendigung des Hedge Accounting nicht erforderlich ist, wenn die Novation (Schuldersetzung) eines Sicherungsinstruments mit einer zentralen Gegenpartei bestimmte Kriterien erfüllt. Wir gehen von keinen Auswirkungen auf den Konzernabschluss aus.

IFRS 9 und IFRS 7: Financial Instruments and subsequent amendments (frühestens mit Beginn ab 1. Januar 2017). Der angekündigte IFRS 9 regelt die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten neu. Es wird lediglich drei Bewertungskategorien geben. Künftig basiert die Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte zum einen auf dem Geschäftsmodell des Unternehmens und zum anderen auf charakteristischen Eigenschaften der vertraglichen Zahlungsströme der jeweiligen finanziellen Vermögenswerte. Für die Klassifizierung und Bewertung finanzieller Verbindlichkeiten werden im Wesentlichen die bestehenden Regelungen des IAS 39 übernommen. Eine Änderung ergibt sich für finanzielle Verbindlichkeiten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Bei diesen ist der Teil der

Änderung des beizulegenden Zeitwerts, der aus einer Änderung des eigenen Kreditrisikos resultiert, im sonstigen Ergebnis und nicht als Gewinn oder Verlust zu erfassen. Die in IAS 39 bestehenden Regelungen zur Ausbuchung von Finanzinstrumenten wurden ebenfalls unverändert in IFRS 9 übernommen. Der IASB beabsichtigt IFRS 9 um neue Vorschriften für die Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, und die Sicherungsbilanzierung zu erweitern. Wir gehen von keinen wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss aus.

- IFRS 10 "Konzernregnskab" – ikrafttrædelse 1. januar 2014. Præcisering af definitionen på kontrol over en anden virksomhed. Kontrol foreligger, når følgende forhold er opfyldt:

Bestemmende indflydelse over virksomheden (a)

Risiko forbundet med eller ret til variable afkast til virksomheden (b)

Muligheden for at bruge den bestemmende indflydelse over virksomheden til at påvirke afkast (c)

- IFRS 11 "Fællesledede arrangementer" – ikrafttrædelse 1. januar 2014. Fællesledede arrangementer klassificeres enten som fælleskontrollerede aktiviteter, hvor hver part indregner sin del af aktiver, forpligtelser, indtægter og omkostninger eller som fælleskontrollerede virksomheder, som indregnes efter indre værdis metode efter IAS 28. Fællesledede arrangementer, der ikke er struktureret via selvstændige juridiske enheder, er fælleskontrollerede aktiviteter. Arrangementer, der er struktureret via selvstændige juridiske enheder, som giver parterne direkte adgang til aktiverne, og hvor parterne hæfter for forpligtelserne, er ligeledes fælleskontrollerede aktiviteter. Hvis dette ikke er tilfældet, klassificeres de som fælleskontrollerede virksomheder.

- IFRS 12 "Oplysning om andele i andre enheder" – ikrafttrædelse 1. januar

IFRS 10: Konzernabschlüsse (anzuwenden für Berichtsperioden mit Beginn ab 1. Januar 2014). IFRS 10 ersetzt die Bestimmungen des IAS 27 zur Konzernrechnungslegung und des SIC-12 zur Einbeziehung von Zweckgesellschaften. Er definiert ein einheitliches Beherrschungskonzept, das künftig auf alle Unternehmen einschließlich der Zweckgesellschaften Anwendung findet. Aufgrund der Änderungen wird die Beurteilung der Frage, ob über ein Konzernunternehmen Kontrolle ausgeübt werden kann, künftig ein deutlich höheres Ermessen als bislang erfordern.

IFRS 11: Gemeinsame Vereinbarungen (anzuwenden für Berichtsperioden mit Beginn ab 1. Januar 2014). IFRS 11 ersetzt die Regelungen des IAS 31 (Anteile an Joint Ventures) und des SIC-13 (Gemeinschaftlich geführte Einheiten – nicht monetäre Einlagen durch Partnerunternehmen). Im Unterschied zu IAS 31, der zwischen gemeinschaftlich geführten Unternehmen, gemeinschaftlich geführten Vermögenswerten und gemeinschaftlichen Tätigkeiten unterscheidet, erfolgt künftig lediglich eine Klassifizierung in Gemeinschaftsunternehmen und gemeinschaftliche Tätigkeiten. Da sich die Klassifizierungskriterien geändert haben, können sich Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben. Das bisherige Wahlrecht der Quotenkonsolidierung von Gemeinschaftsunternehmen wurde abgeschafft; Partnerunternehmen eines Gemeinschaftsunternehmens haben verpflichtend die Equity-Methode anzuwenden.

IFRS 12: Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen (anzuwenden für Berichtsperioden mit Beginn ab 1. Januar 2014).

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

2014. Oplysningskrav vedrører ejerandele i andre enheder, herunder datterselskaber, fælleskontrollerede aktiviteter, fælleskontrollerede virksomheder (joint ventures), associerede virksomheder og strukturerede enheder, som den regnskabslæggende virksomhed har en relation med.

- Ændring til IFRS 10, 11 og 12 – ikrafttrædelse 1. januar 2014. Ændringen præciserer, at datoen for første anvendelse af standarderne er den første dag i det regnskabsår, hvor standarderne implementeres. Dvs. hvis en virksomhed med kalenderårsregnskab implementerer standarderne i 2013, er datoen for første anvendelse den 1. januar 2013.

- Årlige forbedringer 2010-2012. Præciseringer og mindre justeringer til IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 1, IAS 7, IAS 12, IAS 16, IAS 24 og IAS 36.

- Årlige forbedringer 2011-2013. Præciseringer og mindre justeringer til IAS 1, IFRS 1, IFRS 13 og IAS 40.

- IFRIC 21 "Afgifter (Levies)" – ikrafttrådte 1. januar 2014. Fortolkningsbidraget indeholder bestemmelser om, hvornår en virksomhed skal indregne afgifter, som virksomheden er forpligtet til at betale til offentlige myndigheder, og som behandles i overensstemmelse med IAS 37, Hensættelser, eventualforpligtelser og eventualaktiver, eller som indregnes som gæld fordi størrelsen og betalingstidspunktet er kendt.

IFRS 12 regelt künftig einheitlich die Angabepflichten zur Konzernrechnungslegung. Dies umfasst die Angaben über Tochterunternehmen, die bislang in IAS 27 geregelt waren, die Angaben zu gemeinschaftlich geführten und assoziierten Unternehmen, die bislang in IAS 31 und IAS 28 enthalten waren, sowie Angaben zu strukturierten Unternehmen (Zweckgesellschaften). Die Angabepflichten erweitern sich dadurch.

IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12: Änderung von IFRS 10 „Konzernabschlüsse“, IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“ und IFRS 12 „Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen: Transition Guidance“ (anzuwenden für Berichtsperioden mit Beginn ab 1. Januar 2014). Die Änderung betrifft Übergangsvorschriften für die erstmalige Anwendung der Standards. Hiernach ist die Beurteilung von Beherrschung nach den neuen Vorschriften zu Beginn der erstmaligen Anwendung und nicht schon zu Beginn der Vergleichsperiode vorzunehmen. Außerdem entfällt eine Angabe von vergleichenden Informationen zu nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen.

Improvements to IFRS 2010-2012: „Improvements to IFRS“. „Improvements to IFRS 2010-2012“ stellt einen fünften Sammelstandard zu verschiedenen Änderungen an sieben bestehenden IFRS dar. Wir gehen von keinen wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss aus.

Improvements to IFRS 2011-2013: „Improvements to IFRS“. „Improvements to IFRS 2011-2013“ stellt einen sechsten Sammelstandard zu verschiedenen Änderungen an vier bestehenden IFRS dar. Wir gehen von keinen wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss aus.

IFRIC 21: „Levies“ (anzuwenden für Berichtsperioden mit Beginn ab 1. Januar 2014). Diese Interpretation stellt klar, zu welchem Zeitpunkt ein Unternehmen eine Verbindlichkeit zur Leistung einer öffentlichen Abgabe als Schuld anzusetzen hat. Wir gehen von keinen wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss aus.

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

De følgende nye og ændrede standarder, der første gang er gældende for regnskabsår begyndende 1. januar 2013, har for nuværende ingen betydning for koncernen:

- Ændring til IAS 12 "Indkomstskatter" – ikrafttrådte 1. januar 2013. Der indføres en formodningsregel om at investeringsejendomme, der måles til dagsværdi, genindvindes ved salg til den regnskabsmæssige værdi på balance-dagen.
- IFRS 1 "Førstegangsanvendelse af IFRS" – ikrafttrådte 1. januar 2013. Ændringen giver vejledning til, hvordan en regnskabsafslæggende virksomhed ved overgang til IFRS skal forholde sig til opgørelse af værdien af lån fra det offentlige med en rente under markedsrenten.
- IFRS 7 "Præsentation af finansielle instrumenter" – ikrafttrædelse 1. januar 2013. Oplysningskravene i IFRS 7 vedrørende modregning af finansielle aktiver og finansielle forpligtelser samt sikkerhedsstillelser er udvidet.
- IFRIC 20 "reetableringsomkostninger i mineindustrien" – ikrafttrædelse 1. januar 2013. Fortolkningen giver retningslinjer til behandlingen af reetableringsomkostninger i mineindustrien. Fortolkningen er kun gældende for minedrift og ikke for udvinding af olie eller naturgas.

Koncernregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip med de reguleringer, der følger af omvurdering af grunde og bygninger, finansielle aktiver disponible for salg samt finansielle aktiver og finansielle forpligtelser til dagsværdi via resultatopgørelsen.

Udarbejdelsen af en års- eller koncernrapport samt ledelsesberetning kræver

Die folgenden neuen und geänderten Standards, die erstmalig verbindlich für Berichtsperioden ab dem 1. Januar 2013 anzuwenden sind, haben keinen Einfluss auf den Konzernabschluss:

IAS 12: Änderung von IAS 12 „Ertragsteuern - Latente Steuern: Realisierung zugrunde liegender Vermögenswerte“ (anzuwenden für Berichtsperioden mit Beginn ab 1. Januar 2013).

IFRS 1: Änderung von IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards: Government Loans“ (anzuwenden für Berichtsperioden mit Beginn ab 1. Januar 2013).

IFRS 7: Änderung von IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben - Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten“ (anzuwenden für Berichtsperioden mit Beginn ab 1. Januar 2013).

IFRIC 20: Abraumkosten in der Produktionsphase eines Tagebaubergwerks (anzuwenden für Berichtsperioden mit Beginn ab 1. Januar 2013). Der Konzernabschluss wurde nach dem Prinzip der historischen Anschaffungskosten aufgestellt mit der Ausnahme von Neubewertungen von Grundstücken und Gebäuden, zur Veräußerung gehaltene finanzieller Vermögenswerte sowie finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert erfasst werden.

Der Konzernabschluss wurde nach dem Prinzip der historischen Anschaffungskosten aufgestellt mit der Ausnahme von Neubewertungen von Grundstücken und Gebäuden, zur Veräußerung gehaltene finanzieller Vermögenswerte sowie finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert erfasst werden.

Die Aufstellung eines Jahres- oder Konzernabschlusses und Lageberichts erfordert die Vornahme von bestimmten kritischen bilanziellen Schätzungen. Außerdem

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

udøvelse af visse kritiske regnskabsmæssige skøn. Desuden er det nødvendigt for ledelsen at udøve skøn i anvendelsen af den fastlagte regnskabspraksis. De områder, som er forbundet med en højere grad af skøn eller kompleksitet, eller områder, hvor forudsætninger og skøn er væsentlige for koncernrapporten, er oplyst i note 1.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

ist es für die Unternehmensleitung notwendig, bei der Anwendung der festgelegten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze Ermessensspielräume auszuüben. Die Posten, die mit einem höheren Grad von Schätzung oder Komplexität verbunden sind, oder Posten, bei denen Voraussetzungen und Schätzungen für den Konzernbericht wesentlich sind, werden im Anhang Nr. 1 angegeben.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Konsolideringspraksis

Dattervirksomheder *Tochterunternehmen*

En dattervirksomhed er en virksomhed, som er kontrolleret af en anden virksomhed. Kontrol betyder muligheden for at bestemme en virksomheds finansierings- og forretningspolitik med henblik på at drage nytte af dennes aktiviteter, og er normalt forbundet med besiddelse af flertallet af stemmerettighederne.

Tilstedeværelsen og virkningen af potentielle stemmerettigheder, som aktuelt kan udøves eller konverteres, tages i betragtning ved vurderingen af, hvorvidt koncernen har kontrol over en anden virksomhed. Der foretages fuld konsolidering fra den dato, hvor kontrollen overføres til koncernen. Konsolideringen ophører fra den dato, hvor kontrollen ophører.

Ved køb af dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden. Kostprisen måles som dagsværdien af de overtagne aktiver, udstedte egenkapitalinstrumenter og påtagne forpligtelser pr. overtagelsesdatoen med tillæg af omkostninger, der kan henføres direkte til købet.

Identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser, der er henholdsvis erhvervet og overtaget i en virksomheds-sammenslutning, måles ved første indregning til dagsværdi på anskaffelsestidspunktet uanset omfanget af minoritetsandele. Eventuelle forskelle mellem kostprisen og dagsværdien af de identificerbare erhvervede nettoaktiver indregnes som goodwill. Hvor kostprisen for den overtagne virksomhed er lavere end dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver,

Konsolideringsgrundsätze

Ein Tochterunternehmen ist ein Unternehmen, das von einem anderen Unternehmen beherrscht wird. Beherrschung ist die Möglichkeit, die Finanz- und Geschäftspolitik eines Unternehmens zu bestimmen, um aus dessen Tätigkeit Nutzen zu ziehen, was normalerweise bei einem Stimmrechtsanteil von mehr als 50% der Fall ist.

Die Anwesenheit und Einwirkung von potentiellen Stimmrechten, die aktuell ausgeübt oder konvertiert werden können, werden bei der Beurteilung berücksichtigt, ob der Konzern über ein anderes Unternehmen Kontrolle hat. Volle Konsolidierung wird ab dem Stichtag vorgenommen, an dem die Kontrolle an den Konzern übertragen wird. Die Konsolidierung wird beendet ab dem Stichtag, an dem die Kontrolle erlischt.

Beim Kauf von Tochterunternehmen wird die Erwerbsmethode angewandt. Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbes werden zum beizulegenden Zeitwert der übertragenen Vermögenswerte, der ausgestellten Eigenkapitalinstrumente und der übernommenen Verpflichtungen zum Übertragungsdatum zuzüglich direkt auf den Kauf zurückzuführender Kosten bewertet.

Identifizierbare Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten, die bei einem Unternehmenszusammenschluss erworben bzw. übernommen wurden, werden bei der Ersterfassung zum beizulegenden Zeitwert zum Anschaffungszeitpunkt bewertet, ungeachtet des Umfangs der Anteil nicht beherrschender Gesellschafter. Eventuelle Unterschiede zwischen den höheren Anschaffungskosten und dem beizulegenden Zeitwert an den

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

indregnes forskellen direkte i resultatopgørelsen.

Der foretages eliminerings af koncerninterne transaktioner, mellemværender og urealiserede gevinster på transaktioner mellem koncernvirksomheder, ligesom der foretages eliminerings af urealiserede tab, medmindre transaktioner indikerer en værdiforringelse af det overførte aktiv.

Dattervirksomhedernes regnskabspraksis er tilpasset til koncernens regnskabspraksis.

identifizierbaren, erworbenen Nettovermögenswerten werden als Firmenwert erfasst. Sind die Anschaffungskosten des übernommenen Unternehmens niedriger als der beizulegende Zeitwert der identifizierbaren Nettovermögenswerte sind, wird der Unterschied insoweit direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Konzerninterne Transaktionen, Salden und unrealisierte Gewinne und Verluste aus konzerninternen Geschäftsvorfällen werden eliminiert, es sei denn, dass der Geschäftsvorfall eine Wertminderung eines Vermögenswerts anzeigt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze der Tochterunternehmen sind den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze des Konzerns angepasst worden.

Omregning af fremmed valuta

Funktional valuta og præsentationsvaluta

Funktionale Währung und Darstellungswährung

De balanceposter og poster i resultatopgørelsen, der er indeholdt i årsrapporterne for koncernvirksomhederne, måles i den valuta, der benyttes i det primære økonomiske miljø, hvor virksomhederne opererer (funktional valuta). Koncernregnskabet aflægges i EUR, som både er moderselskabets funktionelle valuta og præsentationsvaluta.

Transaktioner i fremmed valuta

Geschäftsvorfälle in Fremdwährung

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til den funktionelle valuta til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, som opstår ved afregning af sådanne transaktioner, samt ved omregning af monetære aktiver og forpligtelser i udenlandsk valuta til balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen i henhold til officiel kurs fra Den Danske Nationalbank.

Hvis valutapositioner anses som afdækning af pengestrømme eller nettoinvesteringer, indregnes værdiændringerne herpå i anden totalindkomst.

Valutakursreguleringer på ikke-monetære poster, såsom aktier, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen, indregnes som en del af gevinst eller tab til dagsværdi. Valutakursreguleringer på ikke-

Währungsumrechnung

Die Bilanzposten und die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung der Konzernunternehmen werden in der Währung des primären Wirtschaftsumfelds erfasst, in dem die Unternehmen tätig sind (funktionale Währung). Der Konzernabschluss wird in EUR erstellt, der sowohl die funktionale Währung als auch die Darstellungswährung der Muttergesellschaft ist.

Geschäftsvorfälle in Fremdwährung sind in die funktionalen Währung zum Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles umgerechnet worden. Gewinne und Verluste, die sich aus Verrechnung solcher Geschäftsvorfälle sowie aus Umrechnung von monetären Vermögenswerten und Verbindlichkeiten in Fremdwährung mit dem von der Dänischen Nationalbank offiziell ermittelten Wechselkurs am Bilanzstichtag ergeben, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Wenn Währungspositionen als Absicherung von Zahlungsströmen oder Nettoinvestitionen betrachtet werden, werden die diesbezüglichen Wertveränderungen im sonstigen Ergebnis erfasst.

Währungsdifferenzen betreffend nicht-monetäre Posten wie Aktien, die ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden als Teil des Gewinns oder Verlusts aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfasst. Währungsdifferenzen betreffend nicht monetäre Posten wie

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

monetære poster, såsom aktier, der klassificeres som finansielle aktiver disponible for salg, indregnes i anden totalindkomst.

Aktien, die als zur Veräußerung gehaltene finanzielle Vermögenswerte klassifiziert sind, werden im sonstigen Ergebnis erfasst.

Afledte finansielle instrumenter og regnskabsmæssig afdækning

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang til dagsværdien på den dato, hvor kontrakten indgås, og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld, og modregning af positive og negative værdier foretages alene, når virksomheden har ret til og intention om at afregne flere finansielle instrumenter netto. Dagsværdi for afledte finansielle instrumenter opgøres på grundlag af aktuelle markedsdata samt anerkendte værdiansættelsesmetoder, i 2012 Mark-to-Market metoden.

Ændringer i den del af dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, og som effektivt sikrer ændringer i værdien af det sikrede, indregnes i egenkapitalen under en særskilt reserve for sikringstransaktioner, indtil den sikrede transaktion realiseres. På dette tidspunkt overføres gevinst eller tab vedrørende sådanne sikringstransaktioner fra egenkapitalen og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Koncernen har i regnskabsåret behandlet alle afledte finansielle instrumenter som sikringsinstrumenter.

Derivative Finanzinstrumente und bilanzielle Absicherung

Derivative Finanzinstrumente werden bei der Ersterfassung zum beizulegenden Zeitwert an dem Datum erfasst, an dem der Vertrag abgeschlossen wird, und werden nachfolgend zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Positive und negative Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten sind Bestandteil der sonstigen Verbindlichkeiten und sonstigen Forderungen, und Aufrechnungen von positiven und negativen Werten können nur dann erfolgen, wenn die Gesellschaft das Recht und die Absicht dazu hat. Der Zeitwert für derivative Finanzinstrumente basiert auf aktuellen Marktdaten und anerkannten Methoden, in 2012 der Mark-to-Market-Methode.

Veränderungen des Zeitwertes für den Teil der Derivate, welche klassifiziert sind und Bedingungen erfüllen, um zukünftige Cash flows abzusichern, und welche wirksam die Veränderungen der Zeitwerte der Sicherheiten absichern, werden im Eigenkapital solange als ein separater Posten für Sicherungsbeziehungen erfasst, bis das abgesicherte Geschäft realisiert ist. Zu diesem Zeitpunkt wird der Gewinn oder Verlust aus dem zugehörigen Sicherungsgeschäft von dem Eigenkapital überführt und gebucht wie das realisierte Geschäft selbst.

Für Derivate, die nicht die Bedingungen erfüllen, die für Sicherungsgeschäfte zu beachten sind, werden die Veränderungen des Marktwertes in der Gewinn- und Verlustrechnung als Zinsen erfasst.

Der Konzern hat im Geschäftsjahr alle Derivative als Wertsicherungsinstrumente berücksichtigt.

Balancen

Aktiver bestemt for salg

Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Til aktiver bestemt for salg hører langfristede aktiver eller afhændelsesgrupper, som er bestemt for salg. Disse aktiver klassificeres som "bestemt for salg", når

Bilanz

Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte umfassen langfristige Vermögenswerte oder Gruppen von zur Veräußerung

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg frem for gennem fortsat driftsmæssig anvendelse. Disse aktiver kan udgøres af et forretningsområde i koncernen, en gruppe af aktiver bestemt for salg eller af et enkelt anlægsaktiv.

Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg er forpligtelser direkte tilknyttet disse aktiver.

Aktiver eller afhændelsesgrupper, der er bestemt for salg, måles til den laveste værdi af den regnskabsmæssige værdi på tidspunktet for klassifikationen som "bestemt for salg" eller dagsværdien med fradrag af salgsomkostninger.

Tab ved værdiforringelse, som opstår ved den første klassifikation som "bestemt for salg", og gevinster eller tab ved efterfølgende måling til laveste værdi af den regnskabsmæssige værdi eller dagsværdi med fradrag af salgsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen under de poster, de vedrører. Gevinster og tab oplyses i noterne.

Aktiver og dertil tilknyttede forpligtelser udskilles i særskilte linjer i balancen, og hovedposterne specificeres i noterne.

Andre værdipapirer og kapitalandele (investeringer)

Sonstige Wertpapiere und Anteile (Finanzielle Vermögenswerte)

Koncernen opdeler sine investeringer i følgende kategorier: finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen, lån og tilgodehavender, investeringer, der holdes til udløb, og finansielle aktiver disponible for salg.

Klassifikationen afhænger af formålet med investeringerne. Ledelsen fastlægger klassifikationen af investeringerne

gehaltenen Vermögenswerten. Diese werden als "zur Veräußerung gehalten" klassifiziert, wenn ihr Buchwert im Wesentlichen durch einen Verkauf erlöst wird statt durch fortgesetzte betriebliche Nutzung. Diese Vermögenswerte können durch einen Geschäftsbereich des Konzerns, eine Gruppe von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten oder einen einzelnen langfristigen Vermögenswert repräsentiert werden.

Verbindlichkeiten in Bezug auf zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte sind Verbindlichkeiten, die mit diesen Vermögenswerten direkt verbunden sind.

Vermögenswerte oder Gruppen von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten werden zum Buchwert zum Zeitpunkt der Klassifizierung als "zur Veräußerung gehalten" oder zum niedrigeren beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten bewertet.

Verluste aus Wertminderung, die bei der ersten Klassifizierung als "zur Veräußerung gehalten" entstehen, und Gewinne oder Verluste bei der Folgebewertung zum Buchwert oder zum niedrigeren beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den betreffenden Posten erfasst. Gewinne und Verluste werden im Anhang angegeben.

Vermögenswerte und dazu gehörige Verbindlichkeiten werden in einer eigenen Zeile in der Bilanz ausgewiesen, und die Hauptposten werden im Anhang spezifiziert.

Der Konzern unterteilt seine finanziellen Vermögenswerte in die folgenden Kategorien: finanzielle Vermögenswerte, die ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, Kredite und Forderungen, bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen und zur Veräußerung gehaltene finanzielle Vermögenswerte.

Die Klassifizierung hängt vom Zweck des finanziellen Vermögenswertes ab. Die Unternehmensleitung legt die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte bei der

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

ved første indregning og revurderer klassifikationen i forbindelse med hver regnskabsafslæggelse.

I regnskabsåret har koncernen ikke klassificeret nogen af sine investeringer som investeringer, der holdes til udløb, eller som finansielle aktiver disponible for salg.

Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen

Denne kategori har to underkategorier: finansielle aktiver, der besiddes med handel for øje, og finansielle aktiver, der klassificeres som et finansielt aktiv, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen på indgåelsestidspunktet. Et finansielt aktiv klassificeres i denne kategori, hvis det primært er erhvervet med henblik på snarligt salg, eller ledelsen beslutter, at det skal klassificeres således.

Aktiver i denne kategori klassificeres som omsætningsaktiver, hvis de enten besiddes med handel for øje eller forventes realiseret inden for et år fra balancedagen.

Koncernen har i regnskabsåret ikke haft investeringer i denne kategori.

Lån og tilgodehavender

Lån og tilgodehavender er ikke-afledte finansielle aktiver med faste eller bestemmelige betalinger, der ikke er noteret på et aktivt marked. De opstår, når koncernen yder lån, leverer varer eller ydelser direkte til en debitor. Lån og tilgodehavender indregnes under omsætningsaktiver. Den del, der forfalder mere end et år efter balancedagen, indregnes dog som langfristede aktiver. Lån og tilgodehavender indregnes under tilgodehavender fra salg eller andre tilgodehavender i balancen. Lån og tilgodehavender vurderes til amortiseret kostpris ved anvendelse af den effektive rentemetode.

Ersterfassung fest und bewertet die jeweilige Klasse finanzieller Vermögenswerte zu jedem Bilanzstichtag.

Im Geschäftsjahr hat der Konzern keine der von ihm gehaltenen finanziellen Vermögenswerte als solche klassifiziert, die bis zur Endfälligkeit gehalten werden, oder als zur Veräußerung gehaltene finanzielle Vermögenswerte.

Finanzielle Vermögenswerte, die ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden

Diese Kategorie hat zwei Unterkategorien: zu Handelszwecken gehaltene, finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Vermögenswerte, die zu dieser Kategorie designiert wurden, werden am Bilanzstichtag ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Ein finanzieller Vermögenswert wird in dieser Kategorie klassifiziert, wenn er hauptsächlich im Hinblick auf baldigen Verkauf erworben wurde oder von der Unternehmensleitung dieser Kategorie bewusst zugeordnet wurde.

Vermögenswerte in dieser Kategorie werden als kurzfristiges Vermögen ausgewiesen, wenn sie entweder zu Handelszwecken gehalten werden oder wahrscheinlich innerhalb eines Jahres nach dem Bilanzstichtag realisiert werden.

Der Konzern hat im Geschäftsjahr keine Vermögenswerte dieser Kategorie.

Kredite und Forderungen

Kredite und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbareren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Sie entstehen, wenn der Konzern einen Kredit direkt an einen Schuldner gewährt, oder Waren beziehungsweise Leistungen direkt an einen Schuldner liefert. Kredite und Forderungen werden als kurzfristiges Vermögen ausgewiesen. Der mehr als ein Jahr nach dem Bilanzstichtag fällige Teil wird aber als langfristiges Vermögen erfasst. Kredite und Forderungen werden unter Forderungen aus Lieferungen und Leistungen oder sonstigen Forderungen in der Bilanz erfasst. Kredite und Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet.

Investeringer, der holdes til udløb

Investeringer, der holdes til udløb, er ikke-afledte finansielle instrumenter med faste eller bestemmelige betalinger og fast udløbstidspunkt, som koncernledelsen har til hensigt og er i stand til at holde til udløb. Investeringer, der holdes til udløb, vurderes til amortiseret kostpris ved anvendelse af den effektive rentemetode.

Koncernen har ikke i regnskabsåret haft investeringer i denne kategori.

Finansielle aktiver disponible for salg

Finansielle aktiver disponible for salg er ikke-afledte finansielle instrumenter, der på indgåelsestidspunktet enten er klassificeret ind i denne kategori eller ikke er klassificeret i nogen af de øvrige kategorier. De indregnes under langfristede aktiver, medmindre virksomheden har til hensigt at afhænde investeringen inden for et år fra balancedagen. Finansielle aktiver disponible for salg indregnes til dagsværdi uden indvirkning på resultatet.

Koncernen har ikke i regnskabsåret haft investeringer i denne kategori.

Bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen

Bei den bis zur Endfälligkeit gehaltenen Finanzinvestitionen handelt es sich um nicht-derivative Finanzinstrumente mit festen oder bestimmbareren Zahlungen und fester Endfälligkeit, bei denen die Konzernleitung beabsichtigt und imstande ist, diese bis zur Endfälligkeit zu halten. Bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet.

Der Konzern hat im Geschäftsjahr keine Vermögenswerte dieser Kategorie.

Zur Veräußerung gehaltene finanzielle Vermögenswerte

Zur Veräußerung gehaltene finanzielle Vermögenswerte sind nicht-derivative Finanzinstrumente, die zum Anschaffungsdatum entweder bewusst in dieser Kategorie klassifiziert oder nicht den übrigen obigen Kategorien zugeordnet wurden. Sie werden im langfristigen Vermögen erfasst, es sei denn, dass das Unternehmen beabsichtigt, die finanziellen Vermögenswerte innerhalb eines Jahres nach dem Bilanzstichtag zu verkaufen. Zur Veräußerung gehaltene finanzielle Vermögenswerte werden erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Der Konzern hat im Geschäftsjahr keine Vermögenswerte dieser Kategorie.

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser indregnes til dagsværdi ved første indregning og måles efterfølgende ved anvendelse af den effektive rentemetode med fradrag af nedskrivninger.

Der foretages nedskrivning på tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser, når det er konstateret, at koncernen ikke vil være i stand til at inddrive alle skyldige beløb i overensstemmelse med de oprindelige vilkår for tilgodehavender. Nedskrivningen udgør forskellen mellem aktivets regnskabsmæssige værdi og nutidsværdien af forventede fremtidige penge-

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden bei der Ersterfassung zum beizulegenden Zeitwert erfasst und werden nachfolgend unter Verwendung der Effektivzinsmethode ggf. abzüglich Wertminderung bewertet.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden wertberichtigt, wenn festgestellt wird, dass der Konzern nicht dazu imstande sein wird, alle geschuldeten Beträge in Übereinstimmung mit den ursprünglichen Bedingungen für Forderungen einzutreiben. Die Wertminderung ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und dem Gegenwartswert der erwarteten, künftigen

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

strømme tilbagediskonteret med den effektive rente. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser har overvejende kort restløbetid. Derfor modsvarer den nominelle værdi på statusdagen dagsværdien.

Likvider

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Likvide beholdninger består af likvider, indestående på anfordringskonti i banker, andre kortfristede, let omsættelige investeringer med oprindelige forfaldsperioder på op til tre måneder samt træk på kassekreditter. Træk på kassekreditter er i balancen indregnet under kortfristede forpligtelser.

Likvider har overvejende kort restløbetid. Derfor modsvarer den nominelle værdi på statusdagen dagsværdien.

Virksomhedskapital

Gezeichnetes Kapital

Virksomhedskapital omfatter ordinære aktier.

Transaktionsomkostninger, som direkte kan henføres til udstedelse af nye aktier eller optioner, vises efter skat som et fradrag i egenkapitalen.

Eventuel udbyttebetaling til koncernens aktionærer indregnes som en forpligtelse i koncernregnskabet i den periode, hvor udbyttet deklarerer.

Warrants

Optionsscheine

Udstedte warrants indregnes under egenkapitalen med det provenu, der realiseres ved udstedelsen.

Lån

Finanzschulden

Lån indregnes ved optagelse til dagsværdi med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet (med fradrag af transaktionsomkostninger) og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden ved anvendelse af den effektive rentemetode.

mit dem Effektivzins abgezinsten Zahlungsströme. Die Wertminderung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben überwiegend kurze Restlaufzeiten. Daher entsprechen deren Buchwerte zum Abschlussstichtag näherungsweise dem beizulegenden Zeitwert

Flüssige Mittel umfassen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Sichteinlagen bei Banken, sonstige kurzfristige, leicht übertragbare finanzielle Vermögenswerte mit ursprünglichen Laufzeiten von bis zu 3 Monaten sowie die Inanspruchnahme von Kontokorrentkrediten. Kontokorrentkredite sind in der Bilanz unter kurzfristigen Verbindlichkeiten erfasst.

Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente haben überwiegend kurze Restlaufzeiten. Daher entsprechen deren Buchwerte zum Abschlussstichtag näherungsweise dem beizulegenden Zeitwert.

Stammaktien werden als Gezeichnetes Kapital klassifiziert.

Transaktionskosten, die direkt auf die Ausgabe von neuen Aktien oder Optionen zurückzuführen sind, werden nach Berücksichtigung von darauf entfallende Steuern als Abzug vom Eigenkapital erfasst.

Eine eventuelle Dividendenzahlung an die Aktionäre des Konzerns wird im Konzernabschluss als Verbindlichkeit in der Periode erfasst, in der die Dividende beschlossen wird.

Optionsscheine werden im Eigenkapital mit dem Erlös aus deren Ausgabe erfasst.

Darlehen werden bei Aufnahme zum beizulegenden Zeitwert abzüglich bezahlter Transaktionskosten erfasst. Nachfolgend werden die Darlehensverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, so dass der Unterschied zwischen dem Einzahlungswert (abzüglich Transaktionskosten) und dem Nennwert in der Gewinn- und Verlustrechnung unter Verwendung der Effektivzinsmethode über die Darlehenslaufzeit erfasst wird.

Darlehen werden als kurzfristige Verbindlichkeiten klassifiziert, es sei denn, dass der Konzern ein unbedingtes Recht auf Hinaus-

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Udskudt skat

Latente Steuern

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

Der indregnes fuld udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem den skattemæssige og regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser ved anvendelse af den balanceorienterede gælds metode.

Udskudt skat måles ved anvendelse af de skattesatser (og -regler), som med balancedagens lovgivning forventes at være gældende, når det udskudte skatteaktiv realiseres, eller den udskudte skatteforpligtelse afregnes.

Udskudte skatteaktiver indregnes i den udstrækning, det er sandsynligt, at der vil opstå en fremtidig positiv skattepligtig indkomst, som de midlertidige forskelle kan modregnes i.

Ved opgørelsen af den udskudte skat anvendes de for kapitalselskaber gældende skattesatser på 15,825% (2012: 15,825%) og erhvervsskat på 3,5% under anvendelse af den til enhver tid gældende skatteprocent.

Hensatte forpligtelser

Rückstellungen

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen har en juridisk eller faktisk forpligtelse som følge af tidligere begivenheder; det er overvejende sandsynligt, at træk på koncernens økonomiske ressourcer vil være nødvendigt for at afvikle forpligtelsen; og beløbets størrelse kan måles pålideligt. Hensatte forpligtelser optages til realisationsværdi.

Leverandører og øvrige gældsforpligtelser

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Leverandører og øvrige gældsforpligtelser indregnes og måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

zögerung der Tilgung der Verbindlichkeiten für wenigstens ein Jahr nach dem Bilanzstichtag hat.

Latente Steuern werden auf alle temporären Differenzen zwischen dem Steuerwert und dem Buchwert der Vermögenswerte und Schulden bei Verwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode erfasst.

Latente Steuern werden unter Anwendung der Steuersätze (und steuerlichen Vorschriften) angesetzt, die unter Zugrundelegung der am Bilanzstichtag gültigen gesetzlichen Regelungen für den Realisierungszeitpunkt der aktiven latenten Steuer oder für den Abrechnungszeitpunkt der latenten Steuerverbindlichkeit zu erwarten sind.

Aktive latente Steuern werden in dem Umfang erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass ein künftiges, positives steuerpflichtiges Einkommen entstehen wird, mit dem die temporären Unterschiedsbeträge verrechnet werden können.

Bei der Ermittlung der latenten Steuern werden die für Kapitalgesellschaften geltenden Steuersätze von 15,825 % (2012: 15,825%) und Gewerbesteuer von 3,5% (Gewerbesteuermesszahl) unter Anwendung des jeweils gültigen Hebesatzes zugrunde gelegt.

Rückstellungen werden gebildet, wenn der Konzern als Folge von früheren Ereignissen eine rechtliche oder faktische Verpflichtung hat und es überwiegend wahrscheinlich ist, dass ein Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen für den Konzern notwendig sein wird, um die Verpflichtung abzuwickeln, und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Rückstellungen werden zum Barwert der erwarteten Ausgabe bewertet.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten erfasst und bewertet. Dies entspricht im Wesentlichen dem Nennwert.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Umsatzerlöse

Nettoomsætning omfatter dagsværdien for lejeindtægter og anden indtægt med fradrag af moms, rabatter og nedslag og

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse umfassen den beizulegenden Zeitwert der Mieterträge und sonstigen Erträge abzüglich Mehrwertsteuer,

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

efter eliminering af koncerninterne transaktioner. Omsætningen indregnes i den regnskabsperiode, hvor ydelserne leveres.

Opkrævet bidrag hos lejerne til dækning af varme og fællesomkostninger på investeringsejendommene samt afholdte udlæg vedr. lejernes andele af udgifter til varme og fællesomkostninger indregnes ikke i resultatopgørelsen, idet mellemværendet indregnes i balancen.

Driftsomkostninger

Umsatzkosten

Driftsomkostninger og administrationsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af investeringsejendommene, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdireguleringer

Wertminderungen und Wertsteigerungen

Årets værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under "Regulering af ejendomme til dagsværdi".

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser i øvrigt, der måles til dagsværdi via resultatet, indregnes tillige i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finanzposten

Finansieringsomkostninger og -indtægter indregnes i resultatopgørelsen over hhv. tilgodehavendernes og lånenes løbetid ved anvendelse af den effektive rentemetode.

Når værdien af et tilgodehavende forringes, nedskrives den regnskabsmæssige værdi til dagsværdien, som svarer til forventede, fremtidige pengestrømme tilbagediskonteret med instrumentets oprindelige effektive rente. Den på dette tidspunkt opgjorte forskel mellem den nominelle værdi og nutidsværdien af de forventede ydelser indregnes som renteindtægter.

For tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser antages, at den nominelle værdi

Rabatte und Preisnachlässe unter Eliminierung von konzerninternen Geschäftsvorfällen. Die Umsatzerlöse werden in dem Buchungszeitraum erfasst, in dem die Leistungen erbracht werden.

Von den Mietern erhaltene Heiz- und Betriebskostenvorauszahlungen betreffend die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie vorausbezahlte Heiz- und Betriebskosten betreffend die vermieteten Einheiten, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung nicht erfasst; der Saldo aus diesen Transaktionen wird ausschließlich in der Bilanz erfasst.

Betriebsaufwendungen und Verwaltungsaufwendungen umfassen Aufwendungen in Bezug auf den Betrieb von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Reparatur- und Instandhaltungsaufwendungen, Steuern, Abgaben und sonstige Aufwendungen.

Die Wertminderungen und Wertsteigerungen des Jahres betreffend als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter „Gewinn aus Bewertung zum beizulegenden Zeitwert“ erfasst.

Wertminderungen und Wertsteigerungen von finanziellen Vermögenswerten und sonstigen Verbindlichkeiten, die als ergebniswirksam zu beizulegenden Zeitwert klassifiziert wurden, werden zugleich in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Finanzierungsaufwendungen und -erträge werden über die Laufzeit der Forderungen bzw. Darlehen unter Verwendung der Effektivzinsmethode ergebniswirksam erfasst.

Wenn der Wert einer Forderung gemindert ist, wird der Buchwert auf den beizulegenden Zeitwert wertgemindert, was den erwarteten, künftigen und mit dem ursprünglichen Effektivzins des Instruments abgezinsten Zahlungsströmen entspricht. Der zu diesem Zeitpunkt berechnete Unterschied zwischen dem nominellen Wert und dem Gegenwartswert der erwarteten Leistungen wird als Zinsertrag erfasst.

Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird angenommen, dass der

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

reduceret med værdireguleringer svarer til dagsværdi. Den i noterne angivne dagsværdi af finansielle forpligtelser er værdiansat ved tilbagediskontering af fremtidige kontraktlige pengestrømme med koncernens gældende markedsrente for lignende finansielle instrumenter.

Skat af årets resultat

Ertragsteuern

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i totalindkomstopgørelsen med den del, der kan henføres til posteringer i anden totalindkomst.

Nominalbetrag abzüglich Wertberichtigungen dem beizulegenden Zeitwert entspricht. Der im Anhang angegebene beizulegende Zeitwert finanzieller Verbindlichkeiten wird durch die Abzinsung der zukünftigen vertraglich vereinbarten Zahlungsströme mit dem gegenwärtigen Marktzinssatz, der dem Konzern für vergleichbare Finanzinstrumente gewährt würde, ermittelt.

Der Steueraufwand des Jahres, der sich aus den laufenden Steuern des Jahres und den Veränderungen der latenten Steuern des Jahres zusammensetzt, wird im gewinnabhängigen Teil im Konzernjahresergebnis erfasst und mit den gewinnneutralen sonstigen Aufwendungen und sonstigen Erträgen Teil direkt im Konzerngesamtergebnis verrechnet.

Opgørelse af pengestrømme

Opgørelse af pengestrømme viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, 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 opgørelse af pengestrømme indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra overtagelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres ud fra årets resultat før skat reguleret for ikke-kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og ændringer i hensættelser samt ændringer i driftskapitalen.

Driftskapitalen omfatter kortfristede omsætningsaktiver minus kortfristede forpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt die Zahlungsströme des Konzerns für das Jahr aus der laufenden Geschäftstätigkeit, der Investitions- und der Finanzierungstätigkeit, Änderungen der flüssigen Mittel sowie die flüssigen Mittel des Konzerns am Anfang und Ende des Jahres.

Die Zahlungsströme im Zusammenhang mit dem Erwerb und dem Verkauf von Unternehmen werden gesondert in den Cashflows aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen. Cashflows aus erworbenen Unternehmen werden um die in den jeweiligen Unternehmen vorhandenen liquiden Mittel korrigiert ab dem Zeitpunkt des Erwerbs in der Kapitalflussrechnung erfasst, Zahlungsströme aus veräußerten Unternehmen bis zum Zeitpunkt des Verkaufs.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird ausgehend vom Jahresergebnis vor Steuern berechnet, um nicht liquiditätswirksame Geschäftsvorfälle wie planmäßige Abschreibungen, Wertminderungen und Veränderungen von Rückstellungen bereinigt sowie um Änderungen des kurzfristigen Betriebsnettovermögens bereinigt.

Das kurzfristige Betriebsnettovermögen umfasst das kurzfristige Vermögen abzüglich kurzfristiger Verbindlichkeiten, ohne die in den flüssigen Mitteln enthaltenen Posten.

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Cashflow aus der Investitionstätigkeit

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af materielle og finansielle, langfristede aktiver samt øvrige værdipapirer.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit umfasst Cashflows aus dem Erwerb und der Veräußerung von Sachanlagen und Finanzanlagen sowie sonstigen Wertpapieren.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede forpligtelser samt udbyttebetaling til og kapitalindsud fra virksomhedsdeltagere.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit umfasst Cashflows aus der Aufnahme und Rückzahlung von Darlehen und anderen langfristigen Verbindlichkeiten sowie Dividendenzahlungen an Gesellschafter und Kapitaleinlagen von Gesellschaftern.

Segmentoplysninger

Der gives oplysninger på geografiske markeder. Segmentoplysningerne følger koncernens regnskabspraksis og ledelsesrapportering.

Segmentberichterstattung

Informationen über geographische Märkte werden angegeben. Die Segmentinformationen folgen den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen und interner Wirtschaftslenkung des Konzerns.

Segmentindtægter og -omkostninger samt segmentaktiver og -forpligtelser omfatter de poster, der direkte kan henføres til det enkelte segment, samt de poster, der kan fordeles til de enkelte segmenter på et pålideligt grundlag. De ikke fordelte poster vedrører primært aktiver og forpligtelser, der er forbundet med koncernens administrative funktioner o.lign.

Segmenterträge und -aufwendungen sowie Segmentvermögenswerte und -schulden umfassen die Posten, die auf das einzelne Segment direkt zurückzuführen sind, und die Posten, die auf einer zuverlässigen Grundlage auf die einzelnen Segmente verteilt werden können. Die unverteilten Posten betreffen hauptsächlich mit den Verwaltungsfunktionen des Konzerns verbundene Vermögenswerte und Schulden u.a.m.

Aktiver i segmenterne omfatter de aktiver, som anvendes direkte i segmentets drift, herunder immaterielle og materielle aktiver, aktiver, som direkte kan henføres til driften i segmentet, herunder "investeringsjendomme", tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser, andre tilgodehavender samt likvide beholdninger.

Die Vermögenswerte der Segmente umfassen die in den Betriebstätigkeiten direkt verwendeten Vermögenswerte, hierunter immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen, direkt mit den Geschäftstätigkeiten des Segmentes verbundene Vermögenswerte, hierunter „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Forderungen, sowie flüssige Mittel.

Forpligtelser i segmenterne omfatter de forpligtelser, der kan henføres til driften i segmentet, herunder gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser, gæld til kreditinstitutter, ansvarligt obligationslån, og lign.

Die Schulden der Segmente umfassen mit den Geschäftstätigkeiten des Segmentes verbundene Schulden, hierunter Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Obligationsanleihe u.ä.

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Hoved- og nøgletaloversigt

Kennzahlen

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings vejledning.

Nøgletallene er beregnet således:

Die Kennzahlen sind in Übereinstimmung mit den Richtlinien des dänischen Finanzanalytikerverbands ermittelt worden.

Die Kennzahlen sind wie folgt berechnet:

Bruttomargin <i>Bruttomarge</i>	=	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}^*}$	$\frac{\text{Bruttoergebnis} \times 100}{\text{Umsatzerlöse}^*}$
Overskudgrad <i>Umsatzrentabilität</i>	=	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}^*}$	$\frac{\text{Betriebsergebnis} \times 100}{\text{Umsatzerlöse}^*}$
Afkastningsgrad <i>Gesamtkapitalverzinsung</i>	=	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$	$\frac{\text{Betriebsergebnis} \times 100}{\text{Durchschnittliche Aktiva}}$
Soliditetsgrad <i>Eigenkapitalquote</i>	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$	$\frac{\text{Eigenkapital Jahresende} \times 100}{\text{Gesamte Aktiva zum Jahresende}}$
Forrentning af egenkapital <i>Eigenkapitalverzinsung</i>	=	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$	$\frac{\text{Jahresergebnis} \times 100}{\text{Durchschnittliches Eigenkapital}}$

* Nettoomsætning er tillagt "regulering af ejendomme til dagsværdi"

* Den Umsatzerlösen wurden die Anpassungen von Immobilien zum beizulegenden Zeitwert hinzugezogen.

Øvrige noteoplysninger

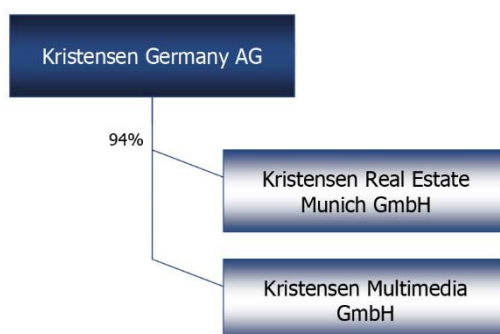
Übrige Angaben

Koncernstruktur pr. 31. december 2013

Koncernstruktur zum 31.
Dezember 2013

I årets løb er et selskab solgt fra , og to selskaber er fusioneret pr. 31. marts 2013. Pr. 31. december 2013 består koncernen af 3 selskaber. Ændringen i forhold til den 31. december 2012 fremgår af nedenstående 2 diagrammer:

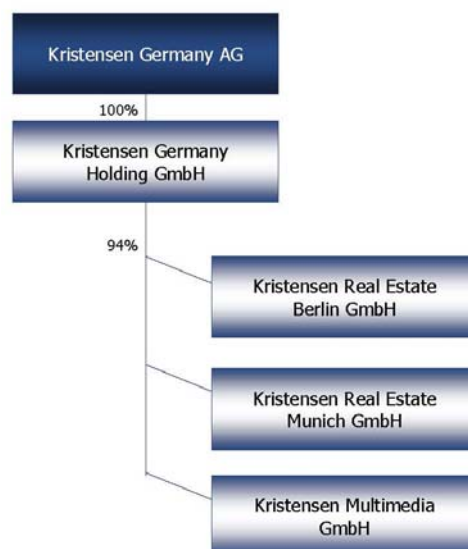
31-12-2013:



Kristensen Real Estate München GmbH og Kristensen Multimedia GmbH er under solvent likvidation

Im Laufe des Jahres wurde eine Gesellschaft veräußert und zwei Gesellschaften sind mit einander per 31. März 2013 verschmolzen worden. Per 31. Dezember 2013 bestand der Konzern aus drei Gesellschaften. Änderungen im Vergleich zum 31. Dezember 2012 gehen aus den unten angeführten zwei Diagrammen hervor:

31-12-2012:



Kristensen Real Estate Munich GmbH (Sitz in Berlin) und Kristensen Multimedia GmbH (Sitz in Berlin) befinden sich in zahlungsfähiger Liquidation.

Øvrige noteoplysninger

Übrige Angaben

Risici og dagsværdier

Risikostyring

Risikomanagement

Koncernen har vedtaget en skriftlig politik for finansiel risikostyring.

Koncernen er som følge af sin finansiering eksponeret over for ændringer i valutakurser og renteniveau m.v. Det er koncernens politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Koncernens finansielle styring retter sig således alene mod styring af de finansielle risici, der er en direkte følge af koncernens drift og finansiering. Vedrørende beskrivelse af anvendt regnskabspraksis og metoder, herunder anvendte indregningskriterier og målingsgrundlag, henvises til omtale under anvendt regnskabspraksis.

Koncernen vurderes at være eksponeret for følgende risici:

Driftsrisici

Betriebsrisiken und -chancen

Koncernen udøver ikke længere egentlig drift, så de driftsmæssige risici begrænser sig til de garantier som er stillet overfor køberne af koncernens ejendomsportefølje.

Markedsrisici

Marktrisiken und -chancen

Med afhændelsen af ejendomsporteføljen skønnes der ikke længere at være nogen markeds-mæssige risici.

Beskæftigelsesrisici

Beschäftigungsrisiken und -chancen

Med afhændelsen af ejendomsporteføljen skønnes der ikke længere at være nogen beskæftigelses-mæssige risici.

Risiken und fair-value-Bewertungen

Der Konzern hat eine Richtlinie zum finanziellen Risikomanagement erlassen.

Der Konzern ist wegen seiner Finanzierung den Veränderungen der Währungskurse und des Zinsniveaus u.a.m. ausgesetzt. Es ist Konzernpolitik, keine aktive Spekulation zu betreiben. Die Finanzpolitik des Konzerns richtet sich deshalb nur auf die Steuerung der Finanzrisiken, die eine direkte Folge der Geschäftstätigkeiten und der Finanzierung des Konzerns sind. Für eine Beschreibung der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, einschließlich der angewandten Erfassungskriterien und Bewertungsgrundlagen verweisen wir auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen.

Der Konzern schätzt ein, dass er den untenstehenden Risiken ausgesetzt ist:

Der Konzern übt nicht länger einen operativen Betrieb aus, so dass sich die betriebsmäßigen Risiken auf die Garantien, die gegenüber den Käufern vom Immobilienportfolio des Konzerns gestellt worden sind, begrenzen.

Nach dem Verkauf des Immobilienportfolios wird es schätzungsweise keine markt-mäßigen Risiken mehr geben..

Mit dem Verkauf des Immobilienportfolios wird es schätzungsweise keine beschäftigungsmäßigen Risiken mehr geben.

Øvrige noteoplysninger

Übrige Angaben

Valutarisici Währungsrisiken

Koncernen er alene eksponeret for valutakursrisici over for valutakursudviklingen i DKK i forhold til EUR, der er koncernens funktionelle valuta.

Samtlige koncernens indtægter og udgifter afregnes i EUR med undtagelse af rentebetalinger på obligationslånet og selskabsadministration.

Samtlige koncernens aktiver og passiver er EUR-aktiver henholdsvis –passiver med undtagelse af obligationslånet og et enkelt bankindestående, der værdiansættes i EUR på grundlag af den til enhver tid gældende kurs på DKK i forhold til EUR.

Den relative valutakursudvikling generelt kan påvirke den markedsbestemte afkastforventning, jf. ovenfor.

I overensstemmelse med koncernens politik afdækkes valutarisici på indregnede finansielle aktiver og forpligtelser, når eksponeringen i en valuta modsvarer mere end netto EUR 1 mio.

Eksponering i EUR/DKK afdækkes imidlertid ikke.

En stigning på 5% i kursen på EUR i forhold til danske kroner ville betyde en besparelse på EUR 3,2 mio. i forbindelse med en fuld indfrielse af obligationslånet.

Et fald i forholdet mellem EUR og DKK ville tilsvarende have den modsatte effekt.

Renterisici Zinsrisiken

Det er koncernens politik at afdække renterisici på koncernens lån, når det vurderes, at rentebetalingerne kan sikres på et tilfredsstillende niveau. Afdækningen foretages normalt ved indgåelse af renteswaps, hvor variabelt forrentede lån omlægges til en fast rente.

Pr. 31. december 2013 havde koncernen ingen variabelt forrentede lån.

Likviditetsrisici Finanzierungsrisiken

Som følge af at obligationsejerne har indvilget i at træde tilbage for anden gæld, har selskabet tilstrækkeligt med likviditet til at honorere sine øvrige forpligtelser.

Der Konzern ist nur Währungsrisiken gegenüber der DKK Währungsentwicklung im Verhältnis zum EUR, die die funktionale Währung des Konzerns ist, ausgesetzt.

Sämtliche Erträge und Aufwendungen des Konzerns werden, abgesehen von Zinszahlungen auf die Obligationsanleihe und Immobilienverwaltung, in EUR abgerechnet.

Sämtliche Aktiva und Passiva des Konzerns sind EUR-Aktiva bzw. -Passiva abgesehen von der Obligationsanleihe und ein einzeln Bankguthaben, welche in EUR auf Basis des jeweiligen DKK-Kurses gegenüber EUR angesetzt wird.

Die relative Währungsentwicklung kann generell die marktbestimmten Gewinnerwartungen beeinflussen, vgl. oben.

In Übereinstimmung mit der Politik des Konzerns werden grundsätzlich Währungsrisiken auf erfasste finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten gesichert, wenn die Exponierung einer Währung mehr als netto EUR 1 Mio. beträgt.

Die Exponierung in EUR/DKK wird aber nicht gesichert.

Ein Anstieg des Eurokurses gegenüber dänischen Kronen um 5%, würde eine Einsparung von EUR 3,2 Mio. im Falle der vollständigen Rückzahlung der Obligationsdarlehen bedeuten.

Ein entsprechendes Fallen des Eurokurses würde einen entgegengesetzten Effekt haben.

Es ist die Politik des Konzerns, Zinsrisiken abzusichern, wenn erwartet wird, dass die Zinszahlungen auf einem zufriedenstellenden Niveau gesichert werden können. Die Absicherung wird normalerweise durch den Abschluss von Zinsswaps vorgenommen, wobei variabel verzinsliche Darlehen auf Festzins umgelegt werden.

Zum 31. Dezember 2013 hatte der Konzern keine variabel verzinsten Darlehen.

Aufgrund der Tatsache, dass sich die Obligationseigner einverstanden erklärt haben, hinter die Verbindlichkeiten gegenüber den anderen Gläubigern zurückzutreten, verfügt die Gesellschaft über ausreichende Mittel, um ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Øvrige noteoplysninger

Übrige Angaben

Obligationsgælden i Kristensen Germany AG skal senest indfries den 31. december 2015.

Koncernens likviditetsreserve består af likvide midler, egne obligationer og uudnyttede kreditfaciliteter. Det er koncernens målsætning at have et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til fortsat at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditeten.

Tabellen herunder viser pengestrømme vedr. koncernens finansielle forpligtelser baseret på forfaldstidspunkt i den resterende tid fra balancedagen og frem til den kontraktlige udløbsdato.

De angivne beløb udgør ikke-diskonterede pengestrømme, inklusive rentebetalinger, og kan derfor ikke afstemmes til forpligtelsernes bogførte værdi i balancen.

Die Obligationen an der Kristensen Germany AG müssen spätestens am 31. Dezember 2015 eingelöst werden.

Die Liquiditätsreserve des Konzerns umfasst flüssige Mittel, selbst gehaltene Obligationen und ungenutzte Kreditfazilitäten. Es ist Ziel des Konzerns, eine hinreichende Liquiditätszusage für eine fortgesetzte, zweckmäßige Disponierung im Falle der unvorhergesehenen Liquiditätsschwankungen Liquidität zu haben.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Geldflüsse betr. die finanziellen Verpflichtungen des Konzerns, basierend auf den Fälligkeiten, die sich aus dem Zeitraum vom Bilanzstichtag bis zu den vertraglich vereinbarten Fälligkeitsterminen ergeben.

Die ausgewiesenen Beträge sind nicht-diskontierte Geldflüsse inklusive Zinszahlungen, und können daher nicht mit den in der Bilanz gezeigten Buchwerten der Verpflichtungen abgestimmt werden.

(Mio. EUR)

	< 1 år < 1 Jahre	1 - 2 år 1 - 2 Jahre	2 - 5 år 2 - 5 Jahre	> 5 år > 5 Jahre
Gæld optaget ved udstedelse af obligationer <i>Durch die Ausgabe von Obligationen übernommene Verbindl.</i>	-0,3	-5,4	-	-
Kreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	-	-	-	-
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser <i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</i>	-4,1	-	-	-

	< 1 år < 1 Jahre	1 - 2 år 1 - 2 Jahre	2 - 5 år 2 - 5 Jahre	> 5 år > 5 Jahre
Gæld optaget ved udstedelse af obligationer <i>Durch die Ausgabe von Obligationen übernommene Verbindl.</i>	-0,3	-5,4	-	-
Kreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	-	-	-	-
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser <i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</i>	-4,1	-	-	-

Øvrige noteoplysninger

Übrige Angaben

Kreditrisici Kreditrisiken

Koncernens politik for påtagelse af kreditrisici medfører, at alle samarbejdspartnere med et større mellemværende løbende kredittvurderes.

Aftaler om bankindestående og om afledte finansielle instrumenter indgås kun med modparter med en kredittvurdering hos Standard & Poors på AA- eller bedre. Baseret på den høje kredittvurdering forventes alle modparter at kunne indfri deres forpligtelser.

Koncernens kreditrisici knytter sig dels til tilgodehavender og likvide beholdninger, dels til afledte finansielle instrumenter med positiv dagsværdi. Den maksimale kreditrisiko knyttet til finansielle aktiver svarer til de i balancen indregnede værdier.

De tilgodehavender som ikke indgår i "Aktiver bestemt for salg" er ikke forfaldne på statutidspunktet.

Kapitalstyring Kapitallenkung

Koncernen vurderer løbende behovet for tilpasning af kapitalstrukturen for at afveje det højere afkastkrav på egenkapital over for den øgede usikkerhed, som er forbundet med fremmedkapital.

Det er koncernens udbyttepolitik, at aktionærene skal opnå et afkast af deres investering i form af kursstigning og udbytte, der overstiger en risikofri investering i obligationer. Udbetaling af udbytte skal ske under hensyntagen til fornøden konsolidering af egenkapitalen som grundlag for koncernens fortsatte ekspansion.

Egenkapitalens andel af de samlede passiver var ved udgangen af 2013 12,4% (2012: neg.).

Under hensyn til koncernens forretningsplan, som nærmere beskrevet i det i 2006 offentliggjorte prospekt, anser koncernen politikken for kapitalstyring for efterlevet.

Politiske risici Politische Risiken und -chancen

De politiske risici omfatter primært skattemæssige risici, og disse forventes at være lave.

Die Konzernpolitik zur Übernahme von Kreditrisiken bewirkt, dass alle Kooperationspartner mit größeren Rechnungen laufend einer Bewertung ihrer Kreditwürdigkeit unterzogen werden.

Verträge über Bankeinlagen und über derivative Finanzinstrumente werden nur mit Parteien mit einer Kreditbewertung der Standard & Poors von AA- oder besser abgeschlossen. Wegen der hohen Kreditwürdigkeit erwartet man, dass alle Gegenparteien ihre Verbindlichkeiten erfüllen können.

Die Kreditrisiken des Konzerns beziehen sich teils auf Forderungen und flüssige Mittel und teils auf derivative Finanzinstrumente mit positivem beizulegendem Zeitwert. Das höchste Kreditrisiko in Bezug auf Finanzanlagen entspricht den in der Bilanz erfassten Werten.

Die Forderungen, die nicht als "zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte" klassifiziert wurden, sind nicht zum Bilanzzeitpunkt fällig.

Der Konzern bewertet laufend den Anpassungsbedarf der Kapitalstruktur, um die steigenden Renditeerwartungen des Eigenkapitals gegenüber der erhöhten Unsicherheit im Rahmen des Fremdkapitals abzuwägen.

Es ist die Dividendenpolitik des Konzerns, dass die Aktionäre von ihren Investitionen Gewinne in der Form von Kursanstiegen und Dividenden erhalten, die eine risikofreie Investition in Obligationen übersteien. Die Dividendenausschüttung muss unter Berücksichtigung der notwendigen Konsolidierung des Eigenkapitals als Grundlage für die weitere Expansion des Konzerns erfolgen.

Die Eigenkapitalquote am Ende des Jahres 2013 ist 12,4% (2012: neg.).

Unter Berücksichtigung des Konzerngeschäftsplans, der im 2006 veröffentlichten Prospekt näher beschrieben ist, ist die Politik der Kapitallenkung nach Einschätzung des Konzerns befolgt.

Die politischen Risiken umfassen hauptsächlich steuerliche Risiken, die grundsätzlich als niedrig eingeschätzt werden.

Øvrige noteoplysninger

Übrige Angaben

Dagsværdier Fair value Bewertung

Note 1 indeholder kritiske regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

Endvidere har koncernen med virkning fra 1. januar 2013 indført ændringen i IFRS 13 om finansielle instrumenter, som værdiansættes til dagsværdi i balancen, hvilket kræver oplysning om dagsværdiansættelse niveauopdelt efter følgende hierarki for dagsværdiansættelse:

- Noterede priser (uændrede) i aktive markeder for identiske aktiver eller forpligtelser (niveau 1).
- Andre input end noterede priser under niveau 1, som er observerbare for aktivet eller forpligtelsen, enten direkte (d.v.s. som priser) eller indirekte (d.v.s. afledt af priser) (niveau 2).
- Input for aktivet eller forpligtelsen, som ikke er baseret på observerbare markedsdata (d.v.s. ikke observerbare input, antagelser) (niveau 3).

Dagsværdien for finansielle instrumenter, som handles i aktive markeder, er baseret på noterede priser på balancedagen. Sådanne instrumenter hører til niveau 1. Koncernen har ingen finansielle instrumenter i denne kategori.

Dagsværdien af finansielle instrumenter, som ikke handles i et aktivt marked (f.eks. over-the-counter derivater), opgøres ved brug af værdiansættelsesmetoder. Disse værdiansættelsesmetoder anvender fremdeles observerbare markedsdata, hvor de er tilgængelige, og beror mindst muligt på virksomhedsspecifikke estimater. Hvis alle betydelige input, som kræves til dagsværdiansættelse af et instrument, er observerbare, hører instrumentet til niveau 2. Aktiver og forpligtelser i denne kategori omfatter primært renteswap-aftaler.

I indeværende år har resultatet af renteswap-aftalerne udgjort en gevinst på TEUR 0 (2012: TEUR 735), som er indregnet i anden totalindkomst.

Anhang Nummer 1 beeinhaltet kritische bilanzielle Schätzungen und Beurteilungen.

Ferner hat der Konzern mit Gültigkeit vom 1. Januar 2013 die Regelungen des IFRS 13 für Vermögenswerte und Schulden, die in der Bilanz mit dem beizulegenden Zeitwert (Fair Value) bewertet wurden, angewendet. Diese Regelungen erfordern Angaben zur Fair Value Bewertung auf der Grundlage der folgenden Bewertungshierarchie:

- notierte Marktpreise (unangepasst) auf aktiven Märkten für identische finanzielle Vermögenswerte und Schulden (Stufe 1).
- Parameter, die nicht notierten Preisen der Stufe 1 entsprechen, welche für Vermögensgegenstände und Schulden beobachtbar sind; entweder direkt abgeleitet (als Preis) oder indirekt abgeleitet (abgeleitet aus Preisen) (Stufe 2).
- Parameter für finanzielle Vermögenswerte oder Schulden, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren (nicht beobachtbare Parameter, Annahmen) (Stufe 3).

Der Fair Value von Finanzinstrumenten, die am aktiven Markt gehandelt werden, basiert auf öffentlich notierten Marktpreisen zum Bilanzstichtag. Solche Instrumente gehören der Stufe 1 an. Die Gruppe hält keine Finanzinstrumente dieser Stufe.

Der Fair Value von Finanzinstrumenten, die nicht am aktiven Markt gehandelt werden (zum Beispiel Over-The-Counter-Derivate) wird anhand von Bewertungsmodellen ermittelt. Diese Bewertungsmodelle basieren vor allem auf beobachtbaren Marktdaten, sofern diese erreichbar sind, und beruhen so wenig wie möglich auf spezifischen Schätzungen. Wenn alle wesentlichen Parameter, die zur Fair Value Bewertung gefordert werden, beobachtbar sind, ist das Finanzinstrument Bestandteil der Stufe 2. Die Vermögensgegenstände und Schulden dieser Stufe umfassen hauptsächlich Swap-Verträge.

In diesem Jahr hat das Resultat aus den Zinssatzswap-Vereinbarungen einen Gewinn von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 735) bewirkt, der in den Gesamtertrag und –Aufwand eingegangen ist.

Øvrige noteoplysninger

Übrige Angaben

Hvis et eller flere betydelige input ikke baserer sig på observerbare markedsdata, hører instrumentet til niveau 3. Koncernen har ingen finansielle instrumenter i denne kategori.

Wenn ein oder mehrere der wesentlichen Parameter nicht auf beobachtbaren Marktdaten basiert, ist das Finanzinstrument Teil der Kategorie 3. Die Gruppe hält keine Instrumente dieser Kategorie.

De enkelte værdiansættelsesmetoder til værdiansættelse af finansielle instrumenter er mere udførligt beskrevet i særskilt afsnit vedrørende anvendt regnskabspraksis, jf. side 62.

Spezifische Bewertungsmodelle, die zur Bewertung von Finanzinstrumenten genutzt werden, werden detaillierter im separaten Absatz zu den angewandten Bilanzierungsgrundsätzen (Seite 62) beschrieben.

I årets løb har ingen aktiver eller forpligtelser skiftet fra én kategori til en anden.

Im Laufe des Jahres haben keine Vermögensgegenstände oder Schulden die Stufe gewechselt.

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Ledelsen har den 24. marts 2014 godkendt det forelagte koncernregnskab.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 24. März 2014 vom Vorstand zur Veröffentlichung genehmigt.

Berlin, den 24. marts 2014
Berlin, den 24. März 2014

Kent Hoeg Sørensen