

Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar – 30. juni 2016

Driften af selskabet består i at gennemføre de indgåede salgsaftaler, herunder forsvar i retssagerne anlagt af oprindelig sælger.

I den ene sag forventes der afsagt dom, der går selskabet imod, medens selskabet i den anden sag i første instans har fået medhold. Begge domme forventes at blive anket.

Resultatet for perioden 1. januar til 30. juni 2016 udgør TEUR -115 før skat (2015: TEUR -177). Efter skat udgør resultatet TEUR -115 (2015: TEUR -177). Resultatet er bedre end forventet.

Status vedrørende retssager

Som oplyst i Fondsbørsmeddelelse nr. 146 fik modparten ved anden instans medhold i, at der skulle ydes erstatning for, hvad der hævdes er fejlagtigt solgte grunde. Den udpegede skønsmænd har vurderet grundenes værdi til TEUR 1.100. Selskabet har overfor skønsmændene uden held anfægtet værdiansættelsen. Selskabet risikerer at skulle yde erstatning på TEUR 1.100 plus renter samt dækning af modpartens sagsomkostninger. Selskabet er uenig i afgørelsen om at skulle betale erstatning, hvilket bl.a. understøttes af en udtalelse fra en advokat med møderet for tysk Højesteret, hvorfor der efter domsafsigelse vil blive arbejdet på at få tilladelse til at indbringe sagen for Tysklands øverste retsinstans.

I retssagen vedrørende modpartens krav om regulering af købesummen for ejendommene beliggende i Berlin blev der i januar 2016 afsagt dom til selskabets fordel. Modparten har imidlertid anket sagen og har nu, efter flere udsættelser, indleveret skriftlig begrundelse herfor. Retten har meddelt at ville tage stilling hertil ultimo maj 2017.

Samlet skønnes den maksimale risiko for selskabet fortsat at udgøre TEUR 9.400 + renter m.v., såfremt modparten får medhold. Beløbet er TEUR 400 højere end tidligere angivet, som følge af den højere vurdering af de grunde, der hævdes at være fejlagtigt solgt.

Deponerede beløb

De deponerede beløb, i alt TEUR 3.296, skulle i henhold til kontrakterne have været frigivet ultimo 2015, men tilbageholdes fortsat af køberne p.g.a. de igangværende retssager. Køber af porteføljen uden for Berlin er tidligere blevet anmodet om at frigive TEUR 1.000, da deponeringen overstiger den reelle risiko. Efter den foreliggende vurdering af grundene i Braunschweig er beløbet, der anmodes frigivet, reduceret til TEUR 750.

Det er selskabets ledelses vurdering, at købernes resterende tilbagehold, henset til de igangværende retssager, er berettiget i henhold til kontrakten.

Obligationslånet

Jf. obligationsvilkårene forfaldt obligationslånet til indfrielse den 31. december 2015, men som følge af igangværende retssager skete dette ikke. Obligationsejerne er tilbagetrådt for anden gæld jf. Fondsbørsmeddelelse nr. 103. Lånet blev på det ordinære obligationsejermøde den 21. april 2016 forlænget til den 30. juni 2017.

Tilsvarende blev perioden, hvor renten på obligationslånet udgør 0,5%, forlænget til den 30. juni 2017 på samme møde.

Udbetaling til obligationsejerne

Det er fortsat forventningen, at der efter frigivelse af deponerede midler, vil kunne udbetales yderligere TEUR 3.000 – TEUR 4.500 til obligationsejerne. Dette er under forudsætning af, at der ikke trækkes på de stillede garantier, og at retssagerne ikke påfører selskabet væsentlige omkostninger.

Set i lyset af den seneste udmelding fra Retten i Berlin er det på nuværende tidspunkt meget usikkert, hvornår det er muligt at foretage slutudlodning og påbegynde likvidation af selskabet, men det vil tidligst kunne ske i 2. halvår 2017.

Halvårsrapport for regnskabsåret 2016

Bestyrelsen for Kristensen Germany AG har dags dato afholdt bestyrelsesmøde, hvor selskabets halvårsrapport for regnskabsåret 2016 blev behandlet og godkendt.

- ❖ Resultatet for perioden 1. januar til 30. juni 2016 udgør TEUR -115 før skat (1. halvår 2015: TEUR -177). Efter skat udgør resultatet TEUR -115 (1. halvår 2015: TEUR -177).
- ❖ Driftsresultatet og udviklingen heri anses under de givne omstændigheder for tilfredsstillende.
- ❖ Selskabets egenkapital udgør pr. 30. juni 2016 TEUR 305 (31. december 2015: TEUR 421). Obligationsejerne er trådt tilbage for anden gæld med hovedstolen på obligationsgælden tillige med renter herpå.
- ❖ Pengestrømme fra driftsaktiviteten er i første halvår 2016 TEUR 410, hvilket ca. svarer til samme periode sidste år.
- ❖ Ledelsen fastholder forventningerne til et underskud før skat i størrelsesordenen TEUR 300 - 400 for 2016. Denne forventning indeholder ikke eventuelle træk på garantier ud over den nuværende hensættelse eller væsentlige omkostninger vedrørende retssager.

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt halvårsrapporten for perioden 1. januar – 30. juni 2016 for Kristensen Germany AG.

Halvårsrapporten aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskabet" som godkendt af EU og efter going concern princippet, idet obligationsejerne har vedtaget at træde tilbage for anden gæld.

Halvårsrapporten udviser en egenkapital på TEUR 305 pr. 30. juni 2016. Obligationsejerne er trådt tilbage for anden gæld med hovedstolen på obligationsgælden tillige med renter herpå. Disse to beløb er i balancen pr. 30. juni 2016 indregnet med TEUR 3.323.

Bestyrelsen har gennemgået og godkendt den af direktionen forelagte halvårsrapport for Kristensen Germany AG.

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

Berlin, den 29. august 2016

Direktion Kent Hoeg Sørensen

Bestyrelse Tage Benjaminsen Gustav Hedeager Erik Bresling
Formand

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kristensen Germany AG
Carmerstraße 13
D-10623 Berlin

post@kristensenproperties.com
www.kristensenproperties.com

Registernummer: B 101836 B

Stiftet den: 28. april 2006

Hjemsted: Berlin, Tyskland

Bestyrelse

Tage Benjaminsen (formand)
Gustav Hedeager
Erik Bresling

Direktion

Kent Hoeg Sørensen

Advokat

Beiten Burkhardt
Kurfürstenstraße 72-74
D-10787 Berlin

Revision

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Kapelle-Ufer 4
D-10117 Berlin

Bank

Danske Bank
Georgplatz 1
D-20010 Hamburg

Selskabets hoved- og nøgletal

Selskabets finansielle stilling og resultat er nedenfor beskrevet ved følgende hoved- og nøgletal (TEUR):

Hovedtal for perioden	2016 (1.1 – 30.6)	2015 (1.1 – 30.6)	2014 (1.1 – 30.6)	2013 *) (1.1 – 30.6)	2012 *) (1.1 – 30.6)
Nettoomsætning	0	0	0	-13	13.878
Regulering af ejendomme til dagsværdi	0	0	0	0	-1.487
Bruttoresultat	0	0	0	187	9.323
Resultat af primær drift	-86	-161	-281	-346	8.351
Finansielle poster, netto	-29	-25	-31	-1.649	-10.357
Resultat før skat	-115	-176	-312	-1.995	-2.005
Årets resultat i alt	-115	-176	-312	-2.453	-1.355
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-410	-516	352	-6.146	3.313
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	0	10	0	105.280	-1.352
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	0	0	0	-98.741	-1.075
Ændring i likvider	-410	-506	352	393	886
Antal medarbejdere (direktion)	1	1	1	1	1
Hovedtal pr. ultimo					
Balancesum	4.268	4.833	6.808	8.524	414.236
Egenkapital før minoritetsinteresser	305	307	625	-60.625	-52.723
Egenkapital	305	307	627	-60.623	-51.407
Nøgletal					
Bruttomargin	-	-	-	-	67,2%
Overskudsgrad	-	-	-	-	60,2%
Afkastningsgrad	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.	4,1%
Soliditetsgrad	7,1%	6,3%	9,2%	Neg.	Neg.
Forrentning af egenkapital	Neg.	Neg.	Neg.	IR	IR

*) For Kristensen Germany AG koncernen

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning.

Beretning for perioden 1. januar – 30. juni 2016

Generelle oplysninger

Formål Selskabets formål har været gennem datterselskaber at opkøbe fast ejendom, at udleje og at administrere fast ejendom, at istandsætte og modernisere egne ejendomme samt efterfølgende at sælge disse ejendomme. Med salget af selskabets datterselskaber er formålet ændret til at gennemføre de indgåede kontrakter.

Udvikling i perioden

Driften Den samlede drift i selskabet er forløbet som forventet.
Ledelsen anser efter omstændighederne resultatet for tilfredsstillende.

Usædvanlige forhold Der er ikke indtruffet usædvanlige forhold i perioden.

Økonomisk udvikling i perioden

Regnskabspraksis Halvårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsrapporter", som godkendt af EU.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den senest aflagte årsrapport for 2015 og forventes ikke ændret i indeværende regnskabsår.

I lighed med tidligere år er der ikke foretaget revision eller review af halvårsrapporten.

Resultatopgørelsen Da der ikke længere er nogen driftsmæssig aktivitet, er bruttoresultatet TEUR 0.
Resultat af primær drift udgør TEUR -86.

Finansielle poster udgør netto TEUR -29. De finansielle indtægter består hovedsageligt af amortisering af forskellen mellem dagsværdien af obligationslånet på tidspunktet for obligationsejernes tilbagebetaling og den forventede tilbagebetaling på udløbstidspunktet, medens de finansielle omkostninger hovedsageligt består af renteudgifter på de udstedte obligationer.

Resultat før skat er dermed et underskud på TEUR 115.

Aktiver De samlede aktiver udgør pr. 30. juni 2016 i alt TEUR 4.268.
Heraf udgør tilgodehavender hos køberne af Real Estate selskaberne TEUR 3.296. Beløbet er deponeret hos notarerne i selskabets navn.

Forpligtelser

De samlede forpligtelser udgør pr. 30. juni 2016 i alt TEUR 3.963. Heraf udgør langfristede forpligtelser TEUR 3.761.

Obligationsejerne er trådt tilbage med hovedstolen på obligationsgælden tillige med renter herpå. Disse to beløb er i balancen pr. 30. juni 2016 indregnet med TEUR 3.323.

Egenkapital

Egenkapitalen er i perioden 1. januar – 30. juni 2016 formindsket med TEUR 115, hvilket skyldes periodens resultat.

Egenkapitalen udgør pr. 30. juni 2016 TEUR 305.

Der er ikke betalt udbytte i perioden.

Pengestrøms- opgørelsen

Periodens drift har påvirket likviditeten negativt med TEUR 410.

De samlede likvide beholdninger pr. 30. juni 2016 udgør herefter TEUR 946.

Efterfølgende begivenheder

Der er efter balancedagen ikke indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af halvårsrapporten.

Forventninger til helårsresultatet 2016

Drift

Selskabets drift vil i 2. halvår af 2016 udelukkende dreje sig om gennemførelse af de indgåede salgsaftaler, herunder forsvar i retssagerne anlagt af oprindelig sælger, med fokus på at minimere evt. træk på garantierne.

Konklusion

Ledelsen forventer, at helårsresultatet før skat vil udgøre et underskud i størrelsesordenen TEUR 300 - 400.

Alle beløb i TEUR

Resultatopgørelse	2016 (1.1 – 30.6)	2015 (1.1 – 30.6)	2015 (hele året)
Administrationsomkostninger	86	161	304
Resultat af primær drift	-86	-161	-304
Resultat af kapitalandele i datterselskaber	-1	10	1
Finansielle indtægter	136	135	564
Finansielle omkostninger	-164	-160	-324
Resultat før skat	-115	-176	-63
Skat af periodens resultat	0	0	0
Periodens resultat	-115	-176	-63

Alle beløb i TEUR

Totalindkomstopgørelse	2016 (1.1 – 30.6)	2015 (1.1 – 30.6)	2015 (hele året)
Periodens resultat i alt	-115	-176	-63
Anden totalindkomst	0	0	0
Skat af anden totalindkomst	0	0	0
Anden totalindkomst efter skat	0	0	0
Totalindkomst i alt	-115	-176	-63

Alle beløb i TEUR

Balance	30.6.2016	30.6.2015	31.12.2015
AKTIVER			
Tilgodehavender	2.546	3.295	2.296
Langfristede aktiver i alt	2.546	3.295	2.296
Kapitalandele i dattervirksomheder	0	34	22
Tilgodehavender	776	40	1.004
Likvide beholdninger	946	1.464	1.356
Kortfristede aktiver i alt	1.722	1.538	2.382
Aktiver i alt	4.268	4.833	4.678

Alle beløb i TEUR

Balance	30.6.2016	30.6.2015	31.12.2015
PASSIVER			
Aktiekapital	8.000	8.000	8.000
Kapitalreserve	797	700	797
Overført resultat	-8.492	-8.490	-8.376
Egenkapital	305	307	421
Gæld optaget ved udstedelse af obligationer	3.179	3.711	3.298
Hensættelser til træk på garantier	582	600	582
Langfristede forpligtelser	3.761	4.311	3.880
Selskabsskat	0	0	0
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	202	215	377
Kortfristede forpligtelser i alt	202	215	377
Forpligtelser i alt	3.963	4.528	4.257
Passiver i alt	4.268	4.833	4.678

Alle beløb i TEUR

Egenkapitalopgørelse	2016 (1.1 – 30.6)	2015 (1.1 – 30.6)	2015 (hele året)
Egenkapital primo	421	483	483
Periodens resultat	-115	-176	-62
Anden totalindkomst	0	0	0
Totalindkomst i alt	-115	-176	-62
Øvrige bevægelser	0	0	0
Egenkapitalbevægelser i alt	-115	-176	-62
Egenkapital ultimo	305	307	421

Alle beløb i TEUR

Pengestrømsopgørelse	2016 (1.1 – 30.6)	2015 (1.1 – 30.6)	2015 (hele året)
Periodens resultat før skat	-115	-176	-63
Regulering for ikke-likvide driftsposter	1	-10	-1
Finansielle indtægter	-136	-135	-564
Finansielle omkostninger	164	160	324
Betalte skatter	0	-7	-8
Ændring i driftskapital	-32	-57	-9
Pengestrøm fra primær drift	-118	-225	-321
Finansielle indtægter, betalt	0	0	0
Finansielle omkostninger, betalt	-292	-291	-295
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-410	-516	-616
Salg af datterselskaber	0	10	2
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	0	10	2
Afdrag på langfristede forpligtelser	0	0	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	0	0	0
Ændring i likvider	-410	-506	-614
Likvider primo	1.356	1.970	1.970
Likvider i alt ultimo	946	1.464	1.356

Risici og dagsværdier

Risikostyring

Selskabet har vedtaget en skriftlig politik for finansiel risikostyring.

Selskabet er som følge af sin drift og finansiering eksponeret over for ændringer i valutakurser og renteniveau m.v. Det er selskabets politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Selskabets finansielle styring retter sig således alene mod styring af de finansielle risici, der er en direkte følge af selskabets drift og finansiering. Vedrørende beskrivelse af anvendt regnskabspraksis og metoder, herunder anvendte indregningskriterier og målingsgrundlag, henvises til omtale af anvendt regnskabspraksis i årsrapport for 2015.

Efter at selskabet har afhændet sin ejendomsportefølje, er den ikke længere eksponeret for risici af drifts-, markeds- eller beskæftigelsesmæssig karakter.

Valutarisici

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

Selskabets indtægter og udgifter afregnes efter salget af driftsselskaberne overvejende i DKK.

Samtlige selskabets aktiver og passiver er EUR-aktiver henholdsvis –passiver med undtagelse af obligationslånet samt indestående i Nordea, og disse værdiansættes i EUR på grundlag af den til enhver tid gældende kurs på DKK i forhold til EUR.

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

I overensstemmelse med selskabets 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.

Renterisici

Det er selskabets politik at afdække renterisici på selskabets 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. 30. juni 2016 havde selskabet ingen variabelt forrentede lån.

Likviditetsrisici

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.

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

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

(Mio. EUR)	< 1 år	1 - 2 år	2 - 5 år	> 5 år
Gæld optaget ved udstedelse af obligationer	-0,3	-3,1	0,0	0,0
Kreditinstitutter	0,0	0,0	0,0	0,0
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	-0,1	0,0	0,0	0,0

Kreditrisici

Selskabets 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.

Selskabets kreditrisici knytter sig til tilgodehavender og likvide beholdninger. Den maksimale kreditrisiko knyttet til finansielle aktiver svarer til de i balancen indregnede værdier.

Kapitalstyring

Egenkapitalens andel af de samlede passiver var pr. 30. juni 2016 7,1% (31. december 2015: 9,0%).

Under hensyn til selskabets strategi for nedlukning anses kapitalen at være tilstrækkelig.

Politiske risici

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