
Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar – 30. juni 2017

Resumé

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

I den ene retssag er første instans frifindelse ændret til, at selskabet er dømt til at betale en erstatning på TEUR 1.150 med tillæg af renter og omkostninger, i alt TEUR 1.300. Denne afgørelse søges omgjort. I den anden retssag har selskabet i første instans fået medhold, men modparten har anket.

Som omtalt i fondsbørsmeddelelse nr. 162 har selskabet måttet betale TEUR 468 til køberen af Kristensen Real Estate Berlin GmbH som følge af en ny opgørelse af selskabsskatten for årene 2010 – 2012. Der er indgivet indsigelse mod skatteansættelsen, og skattevæsenets reaktion herpå afventes. Beløbet er udgiftsført i halvårsrapporten.

Resultatet for perioden 1. januar til 30. juni 2017 udgør TEUR 59 (2016: TEUR -115). Resultatet er som forventet, men ikke tilfredsstillende.

Status vedrørende retssager

Som oplyst i Fondsbørsmeddelelse nr. 155 er selskabet dømt til at skulle yde erstatning. Erstatningen blev på TEUR 1.300 inkl. renter og omkostninger for, hvad der hævdes at være fejlagtigt solgte grunde. Beløbet er betalt fra de deponerede beløb. Sagen er indbragt for Tysklands øverste retsinstans, men en tysk højesteretsadvokat har vurderet, at der er risiko for, at højesteret ikke vil behandle sagen. Samme højesteretsadvokat vurderer også, at såfremt selskabet får lov at føre sagen, vil der være gode chancer for at få medhold.

I retssagen vedrørende modpartens krav om regulering af købesummen for ejendommene beliggende i Berlin afventes det, at retten ultimo september 2017 tager stilling til modpartens anke af den afsagte dom, der faldt ud til selskabets fordel. I denne sag skønnes den maksimale risiko for selskabet fortsat at udgøre TEUR 8.300 + renter m.v., såfremt modparten får medhold.

Skattemæssige forhold

I forbindelse med salget af datterselskaber i 2012/2013 indestår sælger for eventuelle skattekrav vedrørende perioden forud for salget.

Køber af selskabet Kristensen Real Estate Berlin GmbH har på den baggrund anmodet om en yderligere godtgørelse i henhold til salgsvilkårene på EUR 0,5 mio. (DKK 3,5 mio.), hvilket beløb blev betalt i juli måned. Kravet er opstået som følge af skattevæsenets tolkning af de tyske rentefradragsregler. Der er efter drøftelse med selskabets skatterådgiver gjort indsigelse mod den foreliggende skatteansættelse.

I de øvrige handler er skattevæsenets rutinemæssige gennemgang af årene 2010 – 2012 endnu ikke afsluttet. Der vil ligeledes komme en efterregulering i disse handler, men denne forventes at medføre en indtægt for selskabet.

Deponerede beløb

Efter afklaringen af retssagen om grundene i Braunschweig blev det deponerede beløb i denne handel frigivet.

Det deponerede beløb i handlen vedrørende ejendomme i Berlin, TEUR 1.002, skulle i henhold til kontrakten have været frigivet ultimo 2015, men tilbageholdes fortsat af køberen pga. den igangværende retssag. Det er selskabets ledelses vurdering, at tilbageholdelsen er berettiget i henhold til kontrakten.

Obligationslånet

Obligationslånet blev på det ordinære obligationsejermøde den 6. april 2017 forlænget til den 30. juni 2018. Tilsvarende blev perioden, hvor renten på obligationslånet udgør 0,5%, forlænget til den 30. juni 2018 på samme møde.

Udbetaling til obligationsejerne

Det er nu forventningen, at der efter frigivelse af deponerede midler vil kunne udbetales yderligere TEUR 1.500 – TEUR 2.000 til obligationsejerne. Dette er under forudsætning af, at der ikke trækkes på den stillede garanti, og at retssagerne ikke påfører selskabet væsentlige omkostninger. Ved offentliggørelsen af årsrapporten for 2016 var forventningen, at der kunne udbetales yderligere TEUR 2.300 – TEUR 3.000. Grunden til, at der nu forventes et lavere beløb, er især betalingen til køberen af Kristensen Real Estate Berlin GmbH, men også at selskabet nu først forventes likvideret et år senere end hidtil forventet.

På grund af de to retssager, der begge er anket, er det på nuværende tidspunkt meget usikkert, hvornår det er muligt at foretage slutudlodning og opstart af likvidation af selskabet, men det vil tidligst kunne ske medio 2018.

Selskabet har i forbindelse med aflæggelsen af halvårsrapporten på ny gennemgået de to retssager og de to skatteforhold og vurderet, at det er økonomisk fornuftigt at fortsætte sagerne.

Halvårsrapport for regnskabsåret 2017

Bestyrelsen for Kristensen Germany AG har dags dato afholdt bestyrelsesmøde, hvor selskabets halvårsrapport for regnskabsåret 2017 blev behandlet og godkendt.

- ❖ Resultatet for perioden 1. januar til 30. juni 2017 udgør TEUR 59 før skat (1. halvår 2016: TEUR -115). Efter skat udgør resultatet TEUR 59 (1. halvår 2016: TEUR -115).
- ❖ Selvom driftsresultatet er positivt, anses resultatet og udviklingen heri alligevel for utilfredsstillende. Dette skyldes, at det positive resultat alene skyldes en regnskabsteknisk revurdering af obligationsgælden som følge af, at der nu forventes udbetalt et lavere beløb til obligationsejerne end tidligere.
- ❖ Selskabets egenkapital udgør pr. 30. juni 2017 TEUR 148 (31. december 2016: TEUR 89). Obligationsejerne er trådt tilbage for anden gæld med hovedstolen på obligationsgælden tillige med renter herpå.

- ❖ Pengestrømme fra driftsaktiviteten er i første halvår 2017 TEUR 493, hvilket er en forbedring på ca. TEUR 900 i forhold til samme periode sidste år.
- ❖ Som følge af ændring af skønnet for selskabets restlevetid, har ledelsen ændret forventningerne til årets resultat fra et underskud før skat i størrelsesordenen EUR 0,0 – 0,1 mio. til et overskud på EUR 0,2 – 0,3 mio. Denne forventning indeholder ikke eventuelle træk på garantier 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)

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt halvårsrapporten for perioden 1. januar – 30. juni 2017 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 148 pr. 30. juni 2017. Obligationsejerne er trådt tilbage for anden gæld med hovedstolen på obligationsgælden tillige med renter herpå. Disse to beløb er i balancen pr. 30. juni 2017 indregnet med TEUR 1.726.

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.

Halvårsregnskabet har hverken været underlagt revision eller review af selskabets uafhængige revisor.

Aalborg, den 30. august 2017

DIREKTION

Kent Hoeg Sørensen

BESTYRELSE

Tage Benjaminsen, formand

Gustav Hedeager

Erik Bresling

Selskabsoplysninger

SELSKABET

Kristensen Germany AG
Hauptstrasse 27
D-10827 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

EUR 1.000

Hovedtal for perioden	Halvår 2017	Halvår 2016	Halvår 2015	Halvår 2014	Halvår* 2013
Nettoomsætning	0	0	0	0	-13
Bruttoresultat	0	0	0	0	187
Resultat af primær drift	-163	-86	-161	-281	-346
Finansielle poster, netto	690	-29	-25	-31	-1.649
Resultat før skat	59	-115	-176	-312	-1.995
Årets resultat i alt	59	-115	-176	-312	-2.453
Pengestrøm fra driftsaktivitet	492	-410	-516	352	-6.146
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	0	0	10	0	105.280
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	0	0	0	0	-98.741
Ændring i likvider	492	-410	-506	352	393
Antal medarbejdere (direktion)	1	1	1	1	1
Hovedtal pr. 30. juni					
Balancesum	2.405	4.268	4.833	6.808	8.524
Egenkapital før minoritetsinteresser	148	305	307	625	-60.625
Egenkapital	148	305	307	627	-60.623
Nøgletal					
Bruttomargin	-	-	-	-	-
Overskudsgrad	-	-	-	-	-
Afkastningsgrad	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.
Soliditetsgrad	6,2%	7,1%	6,3%	9,2%	Neg.
Forrentning af egenkapital	26,0%	Neg.	Neg.	Neg.	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 2017

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 resultatet for utilfredsstillende.

Usædvanlige forhold

Som omtalt i årsrapporten for 2016 har Landsretten ved dom af 9. februar 2017 givet sagsøger medhold i retssagen vedrørende Kristensen Real Estate Braunschweig GmbH. Selskabet blev dømt til at betale en erstatning på TEUR 1.150 med tillæg af renter samt modpartens sagsomkostninger, hvilket moderselskabet i henhold til salgskontrakten skal dække. Den samlede udgift for selskabet er fortsat ikke endeligt opgjort, men skønnes at blive EUR 1,3 mio.

Da selskabet solgte sine datterselskaber i 2012/2013 skete det med en skatteklausul som gør, at eventuelle efter- eller tilbagebetalinger af selskabsskatter for årene forud for salget skal afregnes mellem parterne. Som følge heraf har selskabet måtte betale TEUR 468 til køber af selskabet Kristensen Real Estate Berlin GmbH.

REGNSKABSBERETNING

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 2016 og forventes ikke ændret i indeværende regnskabsår. Der henvises til årsrapporten for 2016 for nærmere beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis, herunder definitioner på de angivne nøgletal.

Resultatopgørelsen

Da der ikke længere er nogen driftsmæssig aktivitet, er bruttoresultatet TEUR 0.

Resultat af primær drift udgør TEUR -163.

Finansielle poster udgør netto TEUR 690. De finansielle indtægter består hovedsageligt af revurdering af obligationsgælden, samt amortisering af forskellen mellem dagsværdien af obligationslånet på tidspunktet for obligationsejernes tilbagetræden og den forventede tilbagebetaling på udløbstidspunktet, medens de finansielle omkostninger hovedsageligt består af renteudgifter på de udstedte obligationer.

Resultat før skat er dermed et overskud på TEUR 59.

Beretning for perioden 1. januar – 30. juni 2017

Aktiver

De samlede aktiver udgør pr. 30. juni 2016 i alt TEUR 2.405.

Heraf udgør tilgodehavender hos køberne af Real Estate selskaberne TEUR 1.002. Beløbet er deponeret hos notarerne i selskabets navn.

Forpligtelser

De samlede forpligtelser udgør pr. 30. juni 2017 i alt TEUR 2.257. Alle selskabets forpligtelser anses for at være kortfristede.

Obligationsejerne er trådt tilbage med hovedstolen på obligationsgælden tillige med renter herpå. Disse to beløb er i balancen pr. 30. juni 2017 indregnet med TEUR 1.726.

Egenkapital

Egenkapitalen er i perioden 1. januar – 30. juni 2017 forøget med TEUR 59, svarende til periodens resultat.

Egenkapitalen udgør pr. 30. juni 2017 TEUR 148.

Der er ikke betalt udbytte i perioden.

Pengestrømsopgørelsen

Periodens drift har påvirket likviditeten positivt med TEUR 492.

De samlede likvide beholdninger pr. 30. juni 2017 udgør herefter TEUR 1.374.

EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER

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

FORVENTNINGER TIL HELÅRSRESULTATET 2017

Drift

Selskabets drift vil i 2. halvår af 2017 udelukkende dreje sig om gennemførelse af de indgåede salgsaftaler, herunder forsvar i retssagen anlagt af oprindelig sælger, med fokus på at minimere evt. træk på garantierne.

Konklusion

Ledelsen forventer, at helårsresultatet før skat vil udgøre et overskud før skat i størrelsesordenen EUR 0,2 – 0,3 mio., mod tidligere et underskud før skat i størrelsesordenen EUR 0,0 – 0,1 mio. Ændringen kan alene henføres til ændring i skønnet levetid for selskabet.

Resultatopgørelse

EUR 1.000

	Halvår 2017	Halvår 2016	Helår 2016
Administrationsomkostninger	163	86	168
Resultat af primær drift	-163	-86	-168
Resultat af kapitalandele i tidligere datterselskaber	-468	-1	-742
Finansielle indtægter	855	136	909
Finansielle omkostninger	-165	-164	-327
Resultat før skat	59	-115	-328
Skat af periodens resultat	0	0	-4
Periodens resultat	59	-115	-332

Totalindkomstopgørelse

EUR 1.000

	Halvår 2017	Halvår 2016	Helår 2016
Periodens resultat i alt	59	-115	-332
Anden totalindkomst	0	0	0
Skat af anden totalindkomst	0	0	0
Anden totalindkomst efter skat	0	0	0
Totalindkomst i alt	59	-115	-332

Balance, aktiver

EUR 1.000

	30. juni 2017	30. juni 2016	31. dec. 2016
Tilgodehavender	0	2.546	0
Langfristede aktiver i alt	0	2.546	0
Tilgodehavender	1.031	776	3.296
Likvide beholdninger	1.374	946	882
Kortfristede aktiver i alt	2.405	1.722	4.178
Aktiver i alt	2.405	4.268	4.178

Balance, passiver

EUR 1.000

	30. juni 2017	30. juni 2016	31. dec. 2016
Aktiekapital	8.000	8.000	8.000
Kapitalreserve	797	797	797
Overført resultat	-8.649	-8.492	-8.708
Egenkapital	148	305	89
Gæld optaget ved udstedelse af obligationer	0	3.179	0
Hensættelser til træk på garantier	0	582	0
Langfristede forpligtelser	0	3.761	0
Gæld optaget ved udstedelse af obligationer	1.582	0	2.421
Selskabsskat	0	0	0
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	675	202	1.668
Kortfristede forpligtelser i alt	2.257	202	4.089
Forpligtelser i alt	2.257	3.963	4.089
Passiver i alt	2.405	4.268	4.178

Egenkapitalopgørelse

EUR 1.000

	30. juni 2017	30. juni 2016	31. dec. 2016
Egenkapital primo	89	421	421
Periodens resultat	59	-115	-332
Anden totalindkomst	0	0	0
Totalindkomst i alt	59	-115	-332
Øvrige bevægelser	0	0	0
Egenkapitalbevægelser i alt	59	-115	-332
Egenkapital ultimo	148	307	89

Pengestrømsopgørelse

EUR 1.000

	Halvår 2017	Halvår 2016	Helår 2016
Periodens resultat før skat	59	-115	-328
Regulering for ikke-likvide driftsposter	0	1	1
Finansielle indtægter	-855	-136	-909
Finansielle omkostninger	165	164	327
Betalte skatter	0	0	0
Ændring i driftskapital	1.416	-32	730
Pengestrøm fra primær drift	785	-118	-179
Finansielle indtægter, betalt	0	0	0
Finansielle omkostninger, betalt	-293	-292	-295
Pengestrøm fra driftsaktivitet	492	-410	-474
Afdrag på langfristede forpligtelser	0	0	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	0	0	0
Ændring i likvider	492	-410	-471
Likvider primo	882	1.356	1.356
Likvider i alt ultimo	1.374	946	882

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 2016.

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 2017 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 på næste side viser pengestrømme vedr. selskabets finansielle forpligtelser baseret på forfaldstidspunkt i den resterende tid fra balancedagen og frem til den kontraktuelle udløbsdato.

Risici og dagsværdier

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

EUR mio.	< 1 år	1 - 2 år	2 - 5 år	> 5 år
Gæld optaget ved udstedelse af obligationer	-1,7	0,0	0,0	0,0
Kreditinstitutter	0,0	0,0	0,0	0,0
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	-0,7	0,0	0,0	0,0

KREDITRISICI

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

Aftaler om bankindestående og om afledte finansielle instrumenter indgås kun med modparter med en kreditvurdering hos Standard & Poors på AA- eller bedre. Baseret på den høje kreditvurdering 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 2017 6,2% (31. december 2016: 2,1%).

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.