

Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar – 30. juni 2007

Bestyrelsen i Kristensen Salzgitter AG har den 29. august 2007 afholdt bestyrelsesmøde, hvor koncernens halvårsrapport 2007 blev behandlet og godkendt.



Resumé

- ❑ Salget af porteføljen er gennemført og afregnet den 29. juni 2007.
- ❑ Indfrielse af obligationslånet gennemføres som offentliggjort den 30. september 2007 til kurs 118.
- ❑ Obligationsinvestorerne vil dermed realisere en effektiv forrentning på ca. 20% p.a. siden udstedelsen.
- ❑ Koncernresultatet for 1. halvår 2007 udviser efter transaktionen et underskud før skat på EUR 9,4 mio., hvoraf EUR 6,7 mio. vedrører planlagte nettotab og omkostninger ved lånenes førtidige indfrielse til dagsværdier.
- ❑ Bestyrelsen anser det samlede resultat for tilfredsstillende.

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

Koncernens hoved- og nøgletal

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

Hovedtal for perioden	2007 (1.1 – 30.6)	2006 (1.1 – 30.6)
Nettoomsætning	7.600	7.518
Bruttoresultat	2.112	5.173
Resultat af primær drift	1.592	4.938
Finansielle poster, netto	-10.947	-4.465
Resultat før skat	-9.355	473
Periodens resultat	-6.849	368
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-814	-1.610
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	171.093	-1.689
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-139.294	-622
Ændring i likvider	30.985	-3.921
Antal medarbejdere (direktion)	3	1

Hovedtal pr. ultimo		
Balancesum	40.372	171.566
Egenkapital før minoritetsinteresser	6.029	5.003
Egenkapital	6.005	5.052

Nøgletal		
Bruttomargin	27,8%	68,8%
Overskudsgrad	21,0%	65,7%
Afkastningsgrad	2,8%	5,8%
Soliditetsgrad	14,9%	2,9%
Forrentning af egenkapital	(neg.)	15,2%

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

Beretning for perioden 1. januar – 30. juni 2007

Afhændelse af ejendomsportefølje

Kristensen Real Estate Salzgitter GmbH, som er 94% ejet af Kristensen Salzgitter AG, har indgået endelig aftale med et ledende tysk ejendomsselskab om salg af alle ejendomme tilhørende Kristensen Real Estate Salzgitter GmbH. Selskabet har den 29. juni 2007 modtaget salgssummen og har til gengæld afstået ejendomsretten til ejendomsporteføljen.

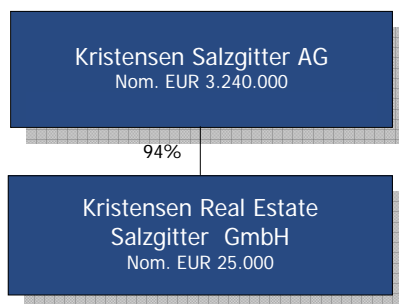
Finansiering

I forbindelse med salget af ejendomsporteføljen er såvel 1. som 2. prioritetsfinansieringen den 29. juni 2007 blevet indfriet. Herefter udestår alene obligationslånet som udgjorde 3. prioritetsfinansieringen.

Som nævnt i Fondsbørsmeddelelse nr. 27 vil de børsnoterede obligationer blive førtidsindfriet pr. 30. september 2007.

Koncernstruktur

Pr. 30. juni 2007 består koncernen uændret af følgende selskaber:



Det er koncernens hensigt efterfølgende at fusionere selskaberne med AG'et som det fortsættende selskab.

Koncernens hovedaktiviteter

Koncernens hovedaktiviteter fordelt på koncernens virksomheder:

Kristensen Salzgitter AG

Selskabet, der er uden aktivitet, har – til finansiering af de nu solgte ejendomme – udstedt for EUR 27 mio. obligationer noteret på Københavns Fondsbørs, hvoraf selskabet selv ejer EUR 3 mio., der er beholdt som likviditetsreserve.

Jf. ovenstående førtidsindfries obligationerne pr. 30. september 2007 til kurs 118.

Kristensen Real Estate Salzgitter GmbH

Selskabet drev frem til ovenfor omtalte ejendomsafståelse udlejningsvirksomhed med en portefølje af boligejendomme i de tyske byer Salzgitter og Kassel.

I dag er selskabet uden aktivitet.

Driften

Selv om nettolejeindtægten har været svagt stigende, ligger udlejningsprocenten under målsætningen for 2007, men dette er delvist opvejet af, at udgifter til ejendommens vedligeholdelse har været lavere end forventet for indeværende år.

Finansieringsomkostningerne på den variabelt forrentede del af finansieringen har været stigende som følge af et generelt stigende renteniveau, men svarer til det forventede.

Driften har i 1. halvår givet et overskud før skat på ca. TEUR 200, hvilket i al væsentlighed svarer til forventningen.

Samlet har driften således været tilfredsstillende.

Usædvanlige forhold

Som tidligere omtalt er ejendomsporteføljen afhændet pr. 29. juni 2007. Resultatet er derfor især påvirket af tab og avancer fra ejendommenes afhændelse og lånenes indfrielse.

Ejendommene er i koncernresultatopgørelsen pr. 31.12.2006 reguleret til dagsværdi svarende til salgssummen. Salget påvirker derfor i indeværende periode resultatet med EUR -2,9 mio. før skat, primært som følge af ydet driftstilskud til køber i form af en salgsprisreduktion. Korrektionen er indregnet på særskilt linie i resultatopgørelsen under bruttoresultatet.

Den førtidige indfrielse af lånefinansieringen reducerer resultatet i indeværende periode med EUR 6,6 mio. før skat ved indfrielse af gælden til dagværdier.

Endelig er der foretaget forsigtige hensættelser til tab på de lejerestancer og tilgodehavender, som ikke er overdraget til køber.

Foruden salget af ejendomsporteføljen er der ikke indtruffet usædvanlige forhold i perioden.

Økonomiske udvikling i perioden

Regnskabspraksis Halvårsrapporten er urevideret og aflagt i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsrapporter". Der gives ikke segmentoplysninger efter IAS 14, idet koncernens aktiviteter afvikles i ét forretningsmæssigt område (boligsegmentet) og i ét geografisk område (Tysklandssegmentet).

Den anvendte regnskabspraksis er i øvrigt uændret i forhold til den senest aflagte årsrapport for 2006 og forventes ikke ændret i indeværende regnskabsår.

Bestyrelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at halvårsrapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 30. juni 2007 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme i perioden 1. januar – 30. juni 2007.

Resultatopgørelsen

Periodens samlede nettoomsætning udgjorde TEUR 7.600 og bruttoresultatet TEUR 2.112. Bruttoresultatet består af indgåede lejeindtægter reduceret med omkostninger til vedligeholdelse af investeringsejendommene samt ejendomsrelaterede omkostninger, der ikke kan pålignes lejen. Bruttoresultatet er i indeværende periode reduceret med EUR 2,9 mio. vedr. investeringsejendommenes værdiansættelse, jf. ovenfor.

Resultat af primær drift udgjorde TEUR 1.592.

Finansielle omkostninger udgjorde netto TEUR 10.947. De finansielle omkostninger består dels af renteomkostninger m.v. relateret til selskabets sædvanlige drift, dels af nettotab opstået ved lånenes indfrielse til dagsværdier, jf. ovenfor.

De sædvanlige renteudgifter m.v. udgør hovedsagelig renteudgifter og amortiserede låneomkostninger fra lånefinansieringen.

Det omtalte nettotab ved førtidig indfrielse omfatter hovedsagelig udgiftsførsel af ikke-amortiserede låneomkostninger (efter den effektive rentes metode) med EUR 6,6 mio., overkurs ved førtidig indfrielse af obligationslånet på EUR 4,3 mio. samt diverse gebyrer for førtidig indfrielse. Modsat er der realiseret en avance på EUR 5,1 mio. ved afhændelse af den fastrenteaftale, som var knyttet til 1. prioritetslånet.

Resultat før skat blev dermed et underskud på TEUR 9.355.

Skat af årets resultat er indregnet med TEUR -2.506 (indtægt) svarende til periodens tilbageførsel af udskudte skatteforpligtelser modregnet afsættelse af beregnet, aktuel skat af avancer og tab.

Periodens resultat på TEUR -6.849 findes på baggrund af salget tilfredsstillende.

- Aktiver** Aktiverne udgjorde pr. 30. juni 2007 TEUR 40.372. Efter ejendommenes afhændelse udgør aktivmassen hovedsagelig indestående på bankkonti.
- Forpligtelser** Forpligtelser udgjorde pr. 30. juni 2007 TEUR 34.367, som primært omfatter obligationslånet, skat og diverse øvrige kortfristede forpligtelser.
- Egenkapital** Egenkapitalen er i perioden reduceret med TEUR 6.849 som følge af periodens resultat. Egenkapitalen udgjorde herefter pr. 30. juni 2007 TEUR 6.005. Minoritetsaktionærernes andel heraf udgjorde pr. 30. juni 2007 TEUR -24. Der er ikke betalt udbytte i perioden.
- Pengestrøms-
opgørelsen** Likviditeten fra periodens primære drift har forøget likviditeten med TEUR 4.229, men efter betaling af finansielle omkostninger bliver periodens samlede likviditetsvirkning negativ med TEUR 814. Herudover er der i perioden anvendt EUR 139 mio. til afdrag og indfrielse af 1. og 2. prioritetslånene, hvorunder likviditetstilførslen fra salget af ejendommene på EUR 172 mio. er anvendt. Periodens pengestrøm udgjorde dermed en netto likviditetsforøgelse på EUR 31 mio., hvorefter de samlede likvide beholdninger pr. 30. juni 2007 udgjorde TEUR 38.483.

Efterfølgende begivenheder

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

Forventninger til helårsresultatet 2007

- Konklusion** Resultatet for 2. halvår 2007 ventes udelukkende at omfatte 3. kvartals rente på obligationslånet samt i mindre omfang administrationsomkostninger. Således forventes det, at koncernresultatet før skat 2007 vil udgøre et underskud i størrelsesordenen EUR 9-10 mio. Nedjusteringen af resultatforventningen skyldes især det omtalte driftstilskud til køber.

Risici

Efter afståelse af ejendommene vurderes koncernen alene at være eksponeret for kommercielle og skattemæssige risici knyttet til selve ejendomsafståelsen. Disse forventes at være begrænsede.

Alle beløb i TEUR

Resultatopgørelse	2007 (1.1 – 30.6)	2006 (1.1 – 30.6)
Nettoomsætning	7.600	7.518
Driftsomkostninger	2.581	2.345
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer ved salg af investeringsejendomme	2.907	0
Bruttoresultat	2.112	5.173
Administrationsomkostninger	520	235
Resultat af primær drift	1.592	4.938
Finansielle indtægter	763	97
Nettotab og omkostninger ved førtidig indfrielse af lån til dagsværdi	6.655	0
Finansielle omkostninger i øvrigt	5.055	4.562
Resultat før skat	-9.355	473
Skat af periodens resultat	-2.506	105
Periodens resultat	-6.849	368
Fordeles således:		
Aktionærerne i Kristensen Salzgitter AG	-6.297	340
Minoritetsinteresser	-552	28
Periodens resultat	-6.849	368

Alle beløb i TEUR

Aktiver	30.6.2007	31.12.2006	30.6.2006
Investeringsejendomme	0	174.000	161.689
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	10	0
Langfristede aktiver i alt	10	174.010	161.689
Tilgodehavender	1.870	10.551	541
Periodeafgrænsningsposter	9	234	361
Likvide beholdninger	38.483	7.498	8.975
Kortfristede aktiver i alt	40.362	18.283	9.877
Aktiver i alt	40.372	192.293	171.566

Alle beløb i TEUR

Passiver	30.6.2007	31.12.2006	30.6.2006
Aktiekapital	3.240	3.240	3.240
Overført resultat	1.712	8.009	686
Warrants	1.077	1.077	1.077
Aktionærerne i Kristensen Salzgitter AG's andel af egenkapitalen	6.029	12.326	5.003
Minoritetsinteresser	-24	528	49
Egenkapital	6.005	12.854	5.052
Udskudt skat	0	3.784	564
Gæld optaget ved udstedelse af obligationer	0	21.945	21.882
Kreditinstitutter	0	138.045	138.500
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	0	1.200	1.600
Selskabsskat m.m.	1.277	0	0
Langfristede forpligtelser	1.277	164.974	162.546
Gæld optaget ved udstedelse af obligationer	28.320	0	0
Kreditinstitutter	0	828	839
Forudbetalt lejeindtægt	0	8.904	64
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	4.770	4.733	3.065
Kortfristede forpligtelser	33.090	14.465	3.968
Forpligtelser i alt	34.367	179.439	166.514
Passiver i alt	40.372	192.293	171.566

Alle beløb i TEUR

Egenkapitalopgørelse	2007 (1.1 – 30.6)	2006 (1.1 – 30.6)
Egenkapital primo	12.854	4.684
Periodens resultat	-6.849	368
Totalindkomst i alt *	-6.849	368
Egenkapitalbevægelser i alt	-6.849	368
Egenkapital ultimo	6.005	5.052

*) : Der fordeles således:

Aktionærerne i Kristensen Salzgitter AG	-6.297	340
Minoritetsinteresser	-552	28
Totalindkomst i alt	-6.849	368

Alle beløb i TEUR

Pengestrømsopgørelse	2007 (1.1 – 30.6)	2006 (1.1 – 30.6)
Periodens resultat før skat	-9.355	473
Reguleringer:		
Realisationsavancer og –tab	2.907	0
Finansielle indtægter	-763	-97
Finansielle omkostninger	11.710	4.562
Ændring i driftskapital	-270	-1.511
Pengestrøm fra primær drift	4.229	3.427
Finansielle indtægter, betalt	763	95
Finansielle omkostninger, betalt	-5.806	-5.132
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-814	-1.610
Modernisering af investeringsejendomme	-681	-1.613
Erhvervelse af investeringsejendomme, regulering	0	-76
Nettoprovenu fra salg af investeringsejendomme	171.774	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	171.093	-1.689
Afdrag på langfristede forpligtelser	-622	-622
Afhændelse af fastrenteaftale på langfristede forpligtelser	5.145	0
Indfrielse af langfristede forpligtelser	-143.817	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-139.294	-622
Ændring i likvider	30.985	-3.921
Likvider primo	7.498	12.896
Likvider ultimo	38.483	8.975