

## Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar – 31. december 2016.

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.

Resultatet for perioden 1. januar til 31. december 2016 udgør TEUR -332 (2015: TEUR -63). 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 maj 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.

### Deponerede beløb

Af de deponerede beløb pr. 31. december 2016 på i alt TEUR 3.296, er foreløbig TEUR 1.200, jf. ovenfor, efterfølgende udbetalt til modparten i retssagen, og TEUR 960 er udbetalt til selskabet. Der er forsat tilbageholdt TEUR 100 til dækning af sagens omkostninger. De resterende TEUR 1.000 står til sikkerhed for retssagen vedrørende ejendommene i Berlin.

### Obligationslånet

Obligationslånet 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.

På grund af at de igangværende retssager er det på nuværende tidspunkt meget usikkert, hvornår det er muligt at foretage slutudlodning og likvidation af selskabet, men det vil tidligst kunne ske i 2. halvår 2018.

Som følge heraf er der til det kommende obligationsejermøde den 6. april 2017 stillet forslag om, at løbetiden på obligationslånet forlænges til den 30. juni 2018, og at renten på obligationslånet bevares på de nuværende 0,5% p.a. til den 30. juni 2018.

### Udbetaling til obligationsejerne

Som en konsekvens af ovenstående dom og såfremt der i en eventuel efterfølgende anke ikke gives medhold, er de resterende forventede udbetalinger på obligationerne reduceret fra TEUR 3.000 – TEUR 4.500 til TEUR 2.300 – TEUR 3.000. Dette er under forudsætning af, at der ikke trækkes yderligere på de stillede garantier, og at retssagerne ikke påfører selskabet yderligere omkostninger.

### Regnskabsaflæggelse 2016

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

- Resultatet for 2016 udgør TEUR -332 (2015: TEUR -63).
- I årsrapporten 2015 og halvårsrapporten for regnskabsåret 2016 var der forventet et resultat i størrelsesordenen TEUR -300 til TEUR -400.
- Resultatet på TEUR -332 er således som forventet. På trods heraf er resultatet ikke tilfredsstillende, idet det indeholder en udgift på EUR 741, som følge af den udbetalte erstatning i en af retssagerne. At resultatet alligevel er som forventet skyldes, at denne udgift regnskabsteknisk udlignes af en revurdering af obligationsgælden.
- Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2016 TEUR 89 (31. december 2015: TEUR 421).
- Pengestrømme fra driftsaktiviteten 2016 udgør TEUR -179.
- Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten 2016 udgør TEUR -295 og består af rentebetaling på obligationsgælden.
- Ændring i likvider udgør TEUR -473, og med likvider primo på TEUR 1.356 udgør likvider ultimo TEUR 882.
- Ledelsen forventer, at resultatet for 2017 udgør i størrelsesordenen TEUR -100 efter afsættelse af renter på obligationslånet, samt amortisering af den revaluerede dagsværdi på obligationslånet.

**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 2016**

*Geschäftsbericht 2016*

# Indholdsfortegnelse

Inhaltsverzeichnis

	Side <i>Seite</i>
<b>Påtegninger</b> <i>Bericht und Vermerk</i>	
Ledelsespåtegning <i>Bericht des Aufsichtsrats</i>	3
Revisionspåtegning <i>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</i>	4
Selskabsoplysninger <i>Informationen über die Gesellschaft</i>	6
<b>Ledelsesberetning</b> <i>Lagebericht</i>	7
Hoved- og nøgletal <i>Eckdaten und Kennzahlen</i>	12
Regnskabsberetning <i>Bericht über die Unternehmenslage</i>	14
Information til obligationsejere og aktionærer <i>Informationen an Obligationseigner und Aktionäre</i>	17
<b>Årsregnskab</b> <i>Jahresabschluss</i>	20
Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2016 <i>Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016</i>	20
Totalindkomstopgørelse for 2016 <i>Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016</i>	21
Balance pr. 31. december 2016 <i>Bilanz zum 31. Dezember 2016</i>	22
Egenkapitalopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2016 <i>Eigenkapitalveränderungsrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016</i>	25
Opgørelse af pengestrømme for perioden 1. januar til 31. december 2016 <i>Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016</i>	26
Noter til årsregnskabet: <i>Anhang:</i>	27
Specifikationer til regnskabet <i>Erläuterungen zum Jahresabschluss</i>	27
Regnskabspraksis <i>Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze</i>	40
Øvrige noteoplysninger <i>Übrige Angaben</i>	50

# Ledespåtegning

*Bericht des Aufsichtsrats*

## Ledespåtegning

*Bericht des Aufsichtsrats*

Selskabets bestyrelse har dags dato aflagt årsregnskabet for 2016 for Kristensen Germany AG.

Årsregnskabet 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.

Årsregnskabet udviser en egenkapital på TEUR 89 pr. 31. december 2016 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 direktionen fremlagte årsregnskab for Kristensen Germany AG.

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

*Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft wurde heute der Einzelabschluss der Kristensen Germany AG für das Jahr 2016 vorgelegt.*

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

*Der Einzelabschluss weist ein Eigenkapital von TEUR 89 per 31. Dezember 2016 aus, das im Wesentlichen aus der Neubewertung der Anleihe resultiert.*

*Der Aufsichtsrat hat den durch den Vorstand vorgelegten Einzelabschluss der Kristensen Germany AG geprüft und genehmigt.*

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

Berlin, den 22. marts 2017

*Berlin, den 22. März 2017*

## Direktion

*Vorstand*

Kent Hoeg Sørensen

## Bestyrelse

*Aufsichtsrat*

Tage Benjaminsen

Formand

*Vorsitzender*

Erik Bresling

Gustav Hedeager

# Revisionspåtegning

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Vi har revideret det på tysk udarbejdede årsregnskab for Kristensen Germany AG, Berlin - bestående af balance, resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter – samt den på tysk udarbejdede ledelsesberetning for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016. Selskabets direktion er ansvarlig for udarbejdelsen af årsregnskabet og ledelsesberetningen i henhold til IFRS, som godkendt af EU, samt de yderligere handelsretlige regler i henhold til § 325, stk. 2a i HGB (den tyske handelsretslovbog). Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet og ledelsesberetningen på grundlag af vores revision.

Vi har gennemført vores revision af årsregnskabet i henhold til §317 i HGB under iagttagelse af de tyske principper for god revisions-skik, 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter i årsregnskabet samt i ledelsesberetningen, bliver identificeret. Ved fastlæggelsen af revisionshandlingerne tages der hensyn til kendskabet til aktiviteterne og til selskabets økonomiske og juridiske miljø samt forventningerne om mulige fejl. I forbindelse med revisionen bedømmes det interne kontrolsystems effektivitet i forbindelse med regnskabsaflæggelsen samt dokumentationen for oplysningerne i årsregnskabet og ledelsesberetningen i overvejende grad på grundlag af stikprøver. Revisionen omfatter de anvendte regnskabsprincipper og direktionens væsentlige skøn samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet og ledelsesberetningen. 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 det på tysk udarbejdede årsregnskab aflagt i henhold til IFRS, som godkendt af EU, samt de yderligere handelsretlige regler i henhold til § 325, stk. 2a i HGB, og det giver efter vor mening, under iagttagelse af disse regler, et

*Wir haben den von der Kristensen Germany AG, Berlin, in deutscher Sprache aufgestellten Einzelabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang - sowie den in deutscher Sprache aufgestellten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Aufstellung von Einzelabschluss und Lagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 325 Abs. 2a 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 Einzelabschluss und den Lagebericht abzugeben.*

*Wir haben unsere Abschlussprüfung 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 Einzelabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Lagebericht 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Einzelabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Einzelabschlusses und des Lageberichts. 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 in deutscher Sprache aufgestellte Einzelabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 325 Abs. 2a HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den*

# Revisionspåtegning

*Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers*

retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter. Den på tysk udarbejdede ledelsesberetning er i overensstemmelse med det på tysk udarbejdede årsregnskab, giver et retvisende billede af selskabets 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 fortolkningen af det på tysk, med dansk oversættelse, udarbejdede årsregnskab og ledelsesberetning for selskabet for regnskabsåret fra 1. januar til 31. december 2016 udelukkende refererer til den tyske udgave.

*tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der in deutscher Sprache aufgestellte Lagebericht steht in Einklang mit dem in deutscher Sprache aufgestellten Einzelabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.*

*Ergänzend weisen wir darauf hin, dass sich unsere Beurteilung im Falle einer unterschiedlichen Auslegbarkeit des in deutscher Sprache mit einer dänischen Übersetzung aufgestellten Einzelabschlusses und des Lageberichts der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 ausschließlich auf die deutsche Fassung bezieht.*

Berlin, den 23. marts 2017

*Berlin, den 23. März 2017*

## **PricewaterhouseCoopers GmbH**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Gregory Hartman

Wirtschaftsprüfer

ppa. Dr. Kay Lubitzsch

Wirtschaftsprüfer

# Selskabsoplysninger

Informationen über die Gesellschaft

## **Selskabet**

*Gesellschaft*

Kristensen Germany AG  
Hauptstrasse 27  
Aufgang C  
D-10827 Berlin

[post@kristensenproperties.com](mailto:post@kristensenproperties.com)  
[www.kristensenproperties.com](http://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  
Gustav Hedeager  
Erik Bresling

## **Direktion**

*Vorstand*

Kent Hoeg Sørensen

## **Advokat**

*Rechtsanwalt*

Beiten Burkhardt  
Kurfürstenstraße 72-74  
D-10787 Berlin

## **Revision**

*Abschlussprüfer*

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Kapelle-Ufer 4  
D-10117 Berlin

## **Bank**

*Bank*

Danske Bank  
Georgplatz 1  
D-20010 Hamburg

# Ledelsesberetning

Lagebericht

## Formål

Gegenstand

Idet selskabets datterselskaber er afhængede/likviderede, er selskabets formål reduceret til at være opfylde bestemmelserne i salgskontrakterne af 28. september 2012, hvor samtlige ejendomme, der tidligere tilhørte koncernen, blev solgt.

*Da sämtliche Tochtergesellschaften der Gesellschaft veräußert oder liquidiert wurden, beschränkt sich die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft auf die Erfüllung der Verkaufsverträge vom 28. September 2012, mit denen sämtliche Immobilien des vormaligen Konzerns veräußert wurden.*

## Going concern

Going concern

Årsregnskabet udviser en egenkapital på TEUR 89 pr. 31. december 2016.

*Der Einzelabschluss weist ein Eigenkapital von TEUR 89 per 31. Dezember 2016 aus.*

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

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

Endvidere er Kristensen Properties A/S ligeledes trådt tilbage 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 Einzelabschluss 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 konti stillet til sikkerhed for garantier, vil restbeløbet efter afsættelse af likvidationsomkostninger blive udbetalt til obligationsejerne. Selskabet forventes at blive likvideret herefter, forudsat retssagerne er afsluttede.

## 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 und Abschluss von Rechtsstreitigkeiten ist grundsätzlich eine Liquidation der Gesellschaft geplant.*

Først efter afslutning af de igangværende retssager kan den endelige udlodning til obligations-ejeren forventes. Dette kan trække i langdrag. Likvidation af selskabet kan tidligst ske et år efter slutudlodningen, hvorfor tidspunktet for likvidationen ikke kan forudses. Årsrapporten pr. 31. december 2016 aflægges derfor fortsat under forudsætning om videreførelse af virksomheden (IAS 1.25), med det formål at opfylde forpligtelserne i salgskontrakterne.

*Die Schlusszahlung an die Obligationseigner wird erst nach Klärung der laufenden Rechtsstreitigkeiten erwartet, die noch längere Zeit in Anspruch nehmen wird. Eine Liquidation der Gesellschaft kann frühestens ein Jahr nach der Schlusszahlung erfolgen. Daher ist die Liquidation derzeit noch nicht absehbar. Der Jahresabschluss und der Lagebericht zum 31. Dezember 2016 werden weiterhin unter der Annahme der Unternehmensfortführung (IAS 1.25) aufgestellt. Unternehmensgegenstand ist die Erfüllung der Verkaufsvereinbarungen.*

# Ledelsesberetning

Lagebericht

## Udvikling i året

### Væsentlige begivenheder

Wichtige Ereignisse

Datterselskabet Kristensen Real Estate Munich GmbH blev endeligt likvideret i regnskabsåret og pr. 1. marts 2016 afmeldt selskabsregistret.

### Selskabets drift

Betrieb der Gesellschaft

Da samtlige ejendomme hhv. hovedparten af datterselskaberne blev afhændet ved salgskontrakter af 28. september 2012, er driften reduceret til at opfylde aftalerne indeholdt i de indgåede salgskontrakter.

Til sikkerhed for de garantier, der er afgivet ved salget af datterselskaberne, blev der på notarkonti tilbageholdt i alt EUR 4 mio. i en treårig periode. I 2014 blev EUR 0,7 mio. frigivet heraf. Det tilbageværende beløb forventes at blive frigivet i 2017, såfremt retssagerne er afklaret forinden, og de ikke resulterer i yderligere træk på garantierne.

Salgskontrakterne indeholdt endvidere en skatteklausul som sikrer, at såfremt den endelige skat for årene forud for overtagelsen afviger fra det i forbindelsen med handlen afsatte beløb, skal der ske en efterregulering af salgssummen. P.t. gennemfører de tyske skattemyndigheder en rutinemæssig revision af hovedparten af de selskaber som blev solgt. Såfremt denne revision godkender de foreløbige skatteansættelser, kan det føre til en mer-salgssum på op imod EUR 0,3 mio. På grund af usikkerhed omkring resultatet af skatterevisionen er den mulige regulering af salgssummen ikke optaget som et tilgodehavende.

Der blev primo 2013 anlagt to retssager mod tidligere ejede selskaber.

I den ene sag dømte retten i 2014 til selskabets fordel, men sagsøger ankede afgørelsen, og Landsretten har ved dom af 9. februar 2017 dømt selskabet til at betale en erstatning på TEUR 1.150 med tillæg af renter samt modpartens sagsomkostninger. Den samlede udgift for selskabet skønnes at blive EUR 1,3 mio., hvoraf EUR 0,6 mio. regnskabsmæssigt dækkes af den tidligere foretagne hensættelse, således effekten på nærværende regnskabs resultat er EUR - 0,7 mio., hvilket er opført som "Regulering af

## Entwicklung im Geschäftsjahr

*Die Tochtergesellschaft Kristensen Real Estate Munich GmbH i.L. (in Liquidation) wurde im Berichtsjahr vollständig abgewickelt und per 1. März 2016 aus dem Handelsregister gelöscht.*

*Da sämtliche Immobilien der Gesellschaft bzw. der verbundenen Unternehmen mit Verkaufsverträgen vom 28. September 2012 veräußert wurden, beschränkt sich die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft nunmehr darauf, die Vereinbarungen aus den Verkaufsverträgen zu erfüllen.*

*Als Sicherheit für die in Verbindung mit dem Verkauf der Tochtergesellschaften übernommenen Gewährleistungen wurden insgesamt EUR 4 Mio. auf Notarkonten hinterlegt, die Laufzeit beträgt maximal 3 Jahre. In 2014 wurden EUR 0,7 Mio. davon freigegeben. Falls die Gerichtsverfahren vorher abgeklärt sind, und diese nicht zur weiteren in Anspruchnahme von Sicherheiten führen, wird erwartet, dass der restliche Betrag in 2017 freigegeben wird.*

*Die Verkaufsverträge beinhalten außerdem eine Steuerklausel, die sichert, dass sofern die endgültigen Steuern für die Jahre vor der Übernahme von dem Betrag abweichen, der in Verbindung mit dem Kauf hinterlegt war, eine Nachregulierung der Verkaufssumme stattfindet. Zur Zeit nimmt die deutsche Steuerbehörde eine routinemäßige Revision vom Großteil der Gesellschaften, die verkauft wurden, vor. Sofern diese Revision die vorläufigen Steuereinschätzungen bestätigt, kann dies zu einer höheren Verkaufssumme bis zu EUR 0,3 Mio. führen. Wegen der bestehenden Unsicherheiten wurde das Ergebnis der vorläufigen Steuerbescheide noch nicht als Vermögenswert bilanziert.*

*Anfang 2013 wurden zwei Klagen gegen frühere Tochtergesellschaften erhoben.*

*Der eine Rechtsstreit wurde in 2014 zugunsten der ehemaligen Tochtergesellschaft entschieden, aber der Kläger legte Berufung gegen das Urteil ein. Das Berufungsgericht hat am 9. Februar 2017 die ehemalige Tochtergesellschaft zur Zahlung einer Kompensation in Höhe von TEUR 1.150 zuzüglich Zinsen und Prozesskosten der Gegnerpartei verurteilt, die die Kristensen Germany AG aufgrund der Verkaufsverträge übernehmen muss. Die Gesamtkosten werden auf EUR 1,3 Mio. geschätzt, wovon EUR 0,6 Mio. durch*

# Ledelsesberetning

Lagebericht

tidligere års avance ved salg”, jf. note 3. Selskabet arbejder på at få tilladelse til at indbringe sagen for Højesteret, da selskabets ledelse på baggrund af en udtalelse fra en advokat med møderet for Højesteret vurderer, at såfremt sagen indbringes for Højesteret vil der blive dømt til selskabets fordel. Chancen for at Højesteret giver denne tilladelse anses imidlertid ikke for at være høj.

I den anden sag har retten i efteråret 2015 dømt til selskabets fordel, men sagsøger har den 24. februar 2016 anket denne afgørelse. Landsretten forventes at tage foreløbig stilling til anken ultimo maj 2017. Hvis det findes, at der er belæg for en anke, vil sagen skulle føres på ny ved denne højere instans.

Såfremt sagsøger får medhold kan det medføre træk på garantierne. Kravet udgør ca. EUR 8 mio. plus renter, hvilket overstiger selskabets egenkapital, men sagen vurderes af selskabets ledelse at være grundløs, hvilken holdning deles af selskabets juridiske rådgiver, og der er således ikke foretaget hensættelser i forbindelse hermed.

## Finansiering

Finanzierung

De finansielle poster er under ét positive som følge af, at amortiseringen og tilpasningen af obligationsgælden er en indtægt, som for året udgør EUR 0,9 mio. Beløbet fremkommer primært fordi, at den tabte retssag i Braunschweig fører til en lavere tilbagebetaling til obligationsejerne.

## Likviditet

Liquidität

Efter rentebetalinger til obligationsejerne på EUR 0,3 mio. udgør årets nettolikviditetsvirkning EUR -0,5 mio.

*früher vorgenommene Rückstellungen abgedeckt sind, so dass der Ergebniseffekt EUR -0,7 Mio. beträgt (Siehe Anhang 3 „Nachlaufendes Veräußerungsergebnis“). Die Gesellschaft arbeitet daran eine Genehmigung zu erzielen, um den Rechtsstreit im Bundesgerichtshof einzubringen. Der Vorstand der Gesellschaft ist aufgrund der Konsultation mit seinen rechtlichen Beratern, u.a. einem Rechtsanwalt mit Zulassung vor dem Bundesgerichtshof, der Meinung, dass zugunsten der Gesellschaft entschieden wird, sofern der Rechtsstreit beim Bundesgerichtshof angenommen wird. Generell ist die Wahrscheinlichkeit der Annahme des Rechtsstreits durch den Bundesgerichtshof als gering einzustufen.*

*Im zweiten Gerichtsstreit wurde im Herbst 2015 zugunsten der Gesellschaft entschieden, aber der Kläger legte am 24. Februar 2016 Berufung gegen das Urteil ein. Es wird erwartet, dass das Landgericht Ende Mai 2017 eine vorläufige Stellungnahme zur Berufung abgibt. Sollte es Belege für eine Berufung geben, ist der Rechtsstreit wieder von der nachgeordneten gerichtlichen Instanz zu entscheiden.*

*Sofern der Rechtsstreit zugunsten des Klägers entschieden werden sollte, würde dies zu einer weiteren Inanspruchnahme der Bürgschaften führen. Darüber hinaus besteht eine Haftung der Gesellschaft. Die Klageforderung beträgt ca. EUR 8 Mio. zuzüglich Zinsen. Sie übersteigt das Vermögen der Gesellschaft. Dieser Rechtsstreit wird aber vom Vorstand der Gesellschaft als eindeutig unbegründet eingeschätzt. Die rechtlichen Berater der Gesellschaft sind ebenfalls dieser Meinung, so dass keine Rückstellungen diesbezüglich vorgenommen wurden.*

*Die Finanzposten sind insgesamt positiv aufgrund der Amortisation und Schätzanpassung der Obligationsschulden, die einen sonstigen Finanzierungsertrag von EUR 0,9 Mio. ergeben. Dieser Ertrag resultiert daraus, dass insbesondere aufgrund des im Berufungsverfahren verlorenen Rechtsstreits voraussichtlich weniger an die Obligationinhaber zurückgezahlt werden kann.*

*Nach Zinszahlungen an die Obligationinhaber von insgesamt EUR 0,3 Mio. im Geschäftsjahr 2016 beträgt der Rückgang der Nettolikvidität EUR -0,5 Mio. im Vergleich zum Vorjahr.*

# Ledelsesberetning

Lagebericht

## Samlet vurdering

Gesamtbewertung

Det samlede resultat før skat udgør et underskud på TEUR 328.

I årsrapporten for 2015 forventedes for 2016 et underskud i størrelsesordenen EUR 0,3 – 0,4 mio., og i halvårsrapporten for regnskabsåret 2016 fastholdtes denne forventning.

Resultatet på TEUR -332 er således som forventet. På trods heraf er resultat ikke tilfredsstillende, idet det indeholder en udgift på TEUR 741, som følge af den udbetalte erstatning i retssagen. At resultatet alligevel er som forventet skyldes, at udgiften regnskabs teknisk udlignes af en revurdering af obligationsgælden. Der henvises endvidere til Regnskabsberetningen.

Das Ergebnis vor Steuern beträgt TEUR -328.

Im Geschäftsbericht 2015 wurde für das Jahr 2016 ein Verlust von EUR 0,3 bis 0,4 Mio. erwartet, und im Zwischenbericht 2016 wurde diese Erwartung beibehalten.

Das Jahresergebnis von TEUR -332 liegt im Rahmen der Erwartungen. Es ist nicht zufriedenstellend, da es Aufwendungen von TEUR 741 wegen des verlorenen Rechtsstreits enthält. Das Jahresergebnis ist dennoch erwartungsgemäß, da diese Kosten durch die Schätzanpassung der Anleihe kompensiert wurden. Außerdem verweisen wir auf den Bericht über die Unternehmenslage.

## Efterfølgende begivenheder

I retssagen vedrørende Kristensen Real Estate Braunschweig GmbH har Landsretten ved dom af 9. februar 2017 givet sagsøger medhold. 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 skønnes at blive EUR 1,3 mio.

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

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Rechtsstreit bezüglich Kristensen Real Estate Braunschweig GmbH hat das Oberlandesgericht Braunschweig am 9. Februar 2017 zugunsten des Klägers entschieden. Die ehemalige Tochtergesellschaft wurde zur Zahlung einer Kompensation in Höhe von TEUR 1.150 zuzüglich Zinsen und Prozesskosten der Gegenpartei verurteilt, die die Kristensen Germany AG aufgrund der Verkaufsverträge übernehmen muss. Die Gesamtkosten der Gesellschaft werden auf EUR 1,3 Mio. geschätzt.

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

## Forventninger til 2017

### Drift

Geschäftstätigkeit

Som følge af at samtlige datterselskaber er afhændet/likvideret, 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 pr. 31. december 2016 i alt EUR 3,3 mio.

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

## Erwartungen an das Jahr 2017

Aufgrund der vollständigen Veräußerung oder Liquidation der Tochtergesellschaften ist der Betrieb der Gesellschaft weiterhin auf die Durchführung der geschlossenen Kaufvereinbarungen reduziert.

In den Kaufverträgen wurde vereinbart, dass ein Teil des Kaufpreises als Sicherheit für die vereinbarten Garantien einbehalten wird. Sie betragen zum 31. Dezember 2016 insgesamt EUR 3,3 Mio.

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

# Ledelsesberetning

Lagebericht

## 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 blive likvideret herefter, forudsat retssagerne er afsluttede.

Slutudlodningen til obligationsejerne vil først ske efter en afklaring af de igangværende retssager, som forventes at tage længere tid.

## Konklusion

Zusammenfassung

Resultatet for 2017 forventes at være et underskud i størrelsesordenen EUR 0,0 - 0,1 mio.

*Das Obligationsdarlehen wird nur teilweise getilgt werden können. Da die Obligationeninhaber hinter die Verbindlichkeiten gegenüber den anderen Gläubigern zurückgetreten sind, wird dies für die Gesellschaft keine negativen Folgen haben. Nach Erfüllung der Verkaufsvereinbarungen und Abschluss der Rechtsstreitigkeiten ist grundsätzlich eine Liquidation der Gesellschaft geplant.*

*Die Schlusszahlung an die Obligationseigner wird erst nach Klärung der laufenden Rechtsstreitigkeiten erwartet, die noch längere Zeit in Anspruch nehmen wird*

*Das Jahr 2017 wird voraussichtlich mit einem Verlust in Höhe von EUR 0,0 – 0,1 Mio abschließen.*

# Ledelsesberetning

Lagebericht

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

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

Hovedtal for regnskabsåret <i>Eckdaten für das Geschäftsjahr</i>	2016	2015	2014	2013 *)	2012 *)
Nettoomsætning <i>Umsatzerlöse</i>	0	0	0	0	27.842
Regulering af ejendomme til salgspris/dagspris <i>Anpassung von Immobilien zum Verkaufspreis/beizulegenden Zeitwert</i>	0	0	0	0	-1.792
Bruttoresultat <i>Bruttogewinn</i>	0	0	0	6	20.060
Resultat af primær drift <i>Betriebsergebnis</i>	-168	-304	-447	-682	17.620
Finansielle poster, netto <i>Finanzergebnis, netto</i>	582	240	-12	122.407	-22.650
Resultat før skat <i>Ergebnis vor Steuern</i>	-328	-63	-459	121.725	-5.030
Årets resultat i alt <i>Jahresergebnis</i>	-332	-63	-459	121.812	-3.624
Pengestrøm fra driftsaktivitet <i>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</i>	-179	-321	263	45.875	4.951
Pengestrøm fra investeringsaktivitet <i>Cashflow aus Investitionstätigkeit</i>	0	2	810	22.544	219.151
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet <i>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</i>	-295	-295	-1.510	-66.033	-224.719
Ændring i likvider <i>Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</i>	-474	-614	-437	2.386	-617
Antal medarbejdere (direktion) <i>Zahl der Mitarbeiter (Vorstand)</i>	1	1	1	1	1

## Hovedtal ultimo

*Eckdaten zum Jahresende*

Balancesum <i>Bilanzsumme</i>	4.178	4.678	5.316	7.589	131.475
Egenkapital før minoritetsinteresser <i>Eigenkapital vor Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter</i>	n/a	n/a	n/a	n/a	-58.872
Egenkapital <i>Eigenkapital</i>	89	421	483	942	-57.150

## Nøgletal

*Kennzahlen*

Bruttomargin <i>Bruttomarge</i>	n/a	n/a	n/a	n/a	77,0%
Overskudsgrad <i>Umsatzrentabilität</i>	n/a	n/a	n/a	n/a	67,6%
Afkastningsgrad <i>Gesamtkapitalverzinsung</i>	neg.	neg.	neg.	neg.	6,7%
Soliditetsgrad <i>Eigenkapitalquote</i>	2,1%	9,0%	9,1%	12,4%	neg.
Forrentning af egenkapital <i>Eigenkapitalverzinsung</i>	neg.	neg.	neg.	n/a	neg.

\*) For Kristensen Germany AG koncernen / Für die gesamte Kristensen Germany AG Gruppe

# Ledelsesberetning

*Lagebericht*

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

Lagebericht

## Regnskabsberetning

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

## Resultatopgørelse

Gewinn- und Verlustrechnung

Resultat før skat, TEUR -328 består af refusion af sagsomkostninger, TEUR 69, administrationsomkostninger, TEUR 237, resultat af kapitalinteresser, TEUR -742, samt en nettorenteindtægt på TEUR 582. Nettorenteindtægten indeholder især obligationsrenter på TEUR 288 såvel som revurdering af obligationslånet med TEUR 877. Årets resultat, TEUR -332, er indenfor det forventede interval.

## Balance

Bilanz

De samlede aktiver udgjorde pr. 31. december 2016 i alt TEUR 4.178, og består overvejende af beløb deponeret på notarkonti, i alt TEUR 3.296, og likvide midler TEUR 882.

Egenkapitalen er faldet til TEUR 89 (2015: TEUR 421) som følge af resultatet.

Der er ikke udbetalt udbytte i perioden.

Langfristede forpligtelser udgør TEUR 0, efter at obligationslånet er overført til kortfristede forpligtelser.

## Bericht über die Unternehmenslage

*Der Einzelabschluss der Kristensen Germany AG wurde gemäß den IFRS (International Financial Reporting Standards) erstellt, wie sie in der EU angewendet werden.*

*Das Ergebnis vor Steuern von TEUR -328 umfasst eine Erstattung von Prozesskosten von TEUR 69, Verwaltungskosten von TEUR 237, Beteiligungsergebnis aus Tochterunternehmen von TEUR -742 sowie Finanzierungsergebnis von netto TEUR 582. Das Finanzierungsergebnis beinhaltet insbesondere die gezahlten Zinsen an die Obligationeninhaber von TEUR 288 sowie den Ertrag aus der Schätzanpassung der Obligationsanleihe von TEUR 877. Das Jahresergebnis von TEUR -332 liegt in der erwarteten Bandbreite.*

*Die Vermögenswerte betragen zum 31. Dezember 2016 insgesamt TEUR 4.178. Sie betreffen insbesondere die Sicherheit auf Notarkonten von TEUR 3.296 sowie flüssige Mittel von TEUR 882.*

*Das Eigenkapital ist auf TEUR 89 (2015: TEUR 421) gesunken, was auf den Jahresfehlbetrag zurückzuführen ist.*

*Im Berichtszeitraum erfolgte keine Gewinnausschüttung.*

*Die langfristigen Verbindlichkeiten betragen TEUR 0, insbesondere da die Obligationsanleihe zum 31. Dezember 2016 als kurzfristige Verbindlichkeit ausgewiesen wird.*

# Ledelsesberetning

Lagebericht

## Intern kontrol og risikostyring vedr. regnskabsaflæggelsesprocessen

## Interne Kontrolle und Risikosteuerung bei Vorlegung des Abschlussprozesses

Selskabets 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 selskabets 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 § 325, stk. 2a i HGB, og som giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation.

Bestyrelse og direktion 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 selskabet, 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 selskabet 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 der Gesellschaft, die den Geschäftsbericht betreffen, sind teils im Hinblick auf Erstellung von einem internen Geschäftsbericht, der die Möglichkeit gibt, die Leistung der Gesellschaft 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 § 325, Absatz 2a HGB aufgestellt.*

*Der Aufsichtsrat und Vorstand sind so zusammengesetzt, dass relevante Kompetenzen betreffen 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 der Gesellschaft 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 sichergestellt, dass der Gesellschaft 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 Einzel- und Jahresabschlüssen werden zusätzliche Analysen und Kontrolltätigkeiten als Sicherung dafür durchgeführt, dass der Einzelabschluss 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, berichtet werden, und dass Kontrollsysteme und Verfahren, die diesen Fehlern und Mängeln entgegenwirken, implementiert werden.*

# Ledelsesberetning

Lagebericht

## Risici og dagsværdier

### Risikostyring

Risikomanagement

Selskabet har vedtaget en skriftlig politik for finansiel risikostyring.

Der er en mulighed for at skatteklausulerne i salgskontrakterne kan føre til en forhøjelse af salgspriserne. Der henvises til afsnittet om udviklingen i regnskabsåret.

Selskabet er som følge af dens drift, investeringer 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.

Der henvises til omtalen under "Øvrige noteoplysninger", Risici og dagsværdier, side 50.

Der blev primo 2013 anlagt to retssager mod tidligere ejede selskaber. I den ene sag dømte retten i 2014 til selskabets fordel, men sagsøger ankede afgørelsen, og fik medhold i den næste instans. Selskabet arbejder på at få tilladelse til at indbringe sagen for Højesteret. I den anden sag har retten i efteråret 2015 dømt til selskabets fordel, men sagsøger har den 24. februar 2016 anket også denne afgørelse.

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 3,3 mio. Garantierne vedrører bl.a. skatte- og retssager.

### Dagsværdier

Fair value Bewertung

Note 1 indeholder regnskabsmæssige skøn og vurderinger. Der henvises i øvrigt til omtalen under "Øvrige noteoplysninger", Risici og dagsværdier, side 50.

## Risiken, Chancen und Fair Value-Bewertungen

*Die Gesellschaft hat eine Richtlinie zum finanziellen Risikomanagement erlassen.*

*Eine wesentliche Chance besteht darin, dass es wegen der Steuerklausel in den Verkaufsverträgen zu einer Erhöhung des Verkaufspreises kommt (siehe Abschnitt Entwicklung im Geschäftsjahr).*

*Die Gesellschaft ist aufgrund ihrer Finanzierung den Veränderungen der Währungskurse ausgesetzt. Es ist Gesellschaftspolitik, keine aktive Spekulation zu betreiben. Die Finanzpolitik der Gesellschaft richtet sich deshalb nur auf die Steuerung der Finanzrisiken, die eine direkte Folge der Finanzierung der Gesellschaft sind.*

*Wir verweisen auf die Darstellung unter „Übrige Angaben“, Risiken und Fair-Value-Bewertungen, Seite 50.*

*Anfang 2013 wurden zwei Klagen gegen frühere Tochtergesellschaften erhoben. Der eine Rechtsstreit wurde in 2014 zugunsten der ehemaligen Tochtergesellschaft entschieden, aber der Kläger legte Berufung gegen das Urteil ein, und zweitinstanzlich wurde zugunsten des Klägers entschieden. Die Gesellschaft arbeitet daran eine Genehmigung zu erzielen, um den Rechtsstreit im Bundesgerichtshof einzubringen. Bezüglich des zweiten Rechtsstreits wurde im Herbst 2015 zugunsten der Gesellschaft entschieden, aber der Kläger hat auch hier am 24. February 2016 Berufung gegen das Urteil eingelegt.*

*Gemäß den Verkaufsverträgen wurden mit Stand zum 31. Dezember 2016 insgesamt EUR 3,3 Mio. als Garantien u.a. für Steuer- und Gerichtsverfahren einbehalten.*

*Anhang Nummer 1 beinhaltet die Darstellung bilanzieller Schätzungen und Beurteilungen. Wir verweisen darüber hinaus auf die Darstellung unter „Übrige Angaben“, Risiken und Fair Value-Bewertungen, Seite 50.*

# Ledelsesberetning

Lagebericht

## Information til obligationsejere

### Aktiekapital

Grundkapital

Selskabets aktiekapital består af 8.000.000 aktier à EUR 1, svarende til en samlet nominal 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 aktiekapitalen.

### Resultatdisponering

Ergebnisverwendung

Hele årets resultat foreslås overført til overført resultat.

### Politik for egne aktier

Politik für eigene Aktien

Selskabets vedtægter åbner ikke mulighed for anskaffelse af egne aktier.

### Udstedte obligationer

Ausgegebene Obligationen

Selskabet 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 i alt 4,5% på obligationslånet, svarende til DKK 22,5 mio.

### Udstedte warrants

Ausgegebene Optionsscheine

Selskabet havde, i tilknytning til udstedelse af ovenstående obligationer, udstedt 4.000.000 warrants, der hver gav ret til at nytegne én aktie til pari. De udstedte warrants udløb pr. 31. december 2015, og ingen udnyttede deres tegningsret.

### Omsætning i obligationer

Umsatz der Obligationen

Der er i perioden fra 1. januar 2016 til 31. december 2016 jf. Københavns Fondsbørs omsat nominelt DKK 18.622.500.

### Kursudvikling og markedsværdi

Kursentwicklung und Marktwert

Obligationerne blev udstedt til pari. Kursen pr. 2. marts 2017 udgør DKK 2,75 (31. december 2016: DKK 2,50).

### Delårsrapporter

Zwischenberichterstattungen

Kristensen Germany AG offentliggør alene halvårsregnskab, ikke kvartalsregnskaber.

### Kontakt til investorer og analytikere

Kontakt an Investoren und Analytiker

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

## Informationen an Obligationseigner

*Das Grundkapital der Gesellschaft umfasst 8.000.000 Aktien zu je EUR 1, oder ein nominales 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.*

*Es wird vorgeschlagen, das Jahresergebnis der Gesellschaft auf neue Rechnung vorzutragen.*

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

*Die Gesellschaft hat folgende Obligationen ausgegeben, die an der Kopenhagener Wertpapierbörse notiert sind: 0,5% Kristensen Germany AG 2015, DKK 500.000.000, Fondskode DK0030033535. Insgesamt wurden 4,5% des Obligationsdarlehens getilgt, welches DKK 22,5 Mio. entspricht.*

*Im Rahmen der Ausgabe der obigen Obligationen hat die Gesellschaft 4.000.000 Optionsscheine ausgegeben, die ein Recht auf Zeichnung von je 1 Aktie zum Nennwert enthalten. Die ausgegebenen Optionsscheine, liefen zum 31. Dezember 2015 ab. Kein Inhaber eines Optionsrechtes hat sein Recht auf Zeichnung ausgeübt.*

*Vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016 wurden an der Kopenhagener Wertpapierbörse DKK 18.622.500 umgesetzt.*

*Die Obligationen wurden zum Nennwert ausgegeben. Der Kurs zum 2. März 2017 beträgt DKK 2,75 (31. Dezember 2016: DKK 2,50).*

*Der Kristensen Germany AG veröffentlicht lediglich Halbjahresabschlüsse, keine regelmäßigen Quartalsabschlüsse.*

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

# Ledelsesberetning

Lagebericht

## Fondsbørsmeddelelser

Börsenmitteilungen

Der er siden sidste årsrapport offentliggjort følgende fondsbørsmeddelelser:

- Nr. 146 af 29. marts 2016  
Koncernregnskabsmeddelelse for 2015.
- Nr. 147 af 31. marts 2016  
Indkaldelse til ordinært obligationsejermøde.
- Nr. 148 af 31. marts 2016  
Meddelelse ordinær generalforsamling.
- Nr. 149 af 7. april 2016  
Meddelelse fra Intertrust (Denmark) A/S.
- Nr. 150 af 21. april 2016  
Materiale til ordinært obligationsejermøde.
- Nr. 151 af 21. april 2016  
Referat af ordinært obligationsejermøde.
- Nr. 152 af 21. april 2016  
Referat fra ordinær generalforsamling.
- Nr. 153 af 29. august 2016  
Halvårsrapport for perioden  
01.01 – 30.06.2016.
- Nr. 154 af 8. december 2016  
Finanskalender 2017.
- Nr. 155 af 20. februar 2017  
Status vedrørende retssager.

Seit dem letzten Geschäftsbericht wurden folgende Börsenmitteilungen veröffentlicht.

- Nr. 146 vom 29. März 2016  
Geschäftsbericht 2015.
- Nr. 147 vom 31. März 2016  
Einberufung der ordentlichen  
Obligationseignerversammlung.
- Nr. 148 vom 31. März 2016  
Mitteilung der ordentlichen  
Hauptversammlung.
- Nr. 149 vom 21. April 2016  
Mitteilung von Intertrust (Denmark) A/S
- Nr. 150 vom 21. April 2016  
Anlage für die ordentliche Obligationseignerversammlung.
- Nr. 151 vom 21. April 2016  
Protokoll über ordentliche  
Obligationseignerversammlung.
- Nr. 152 vom 21. April 2016  
Protokoll über ordentliche  
Hauptversammlung.
- Nr. 153 vom 29. August 2016  
Zwischenbericht für den Zeitraum  
01.01. – 30.06.2016.
- Nr. 154 vom 8. Dezember 2016  
Finanzkalender 2017.
- Nr. 155 vom 20. Februar 2017  
Stand der Rechtsstreitigkeiten.

# Ledelsesberetning

Lagebericht

## Finanskalender 2017

Finanzkalender 2017

30. marts 2017	Årsregnskab 2016.	30. März 2017	Einzelabschluss 2016.
6. april 2017	Obligationsejermøde.	6. April 2017	Obligationseignerversammlung.
6. april 2017	Generalforsamling.	6. April 2017	Hauptversammlung.
29. august 2017	Halvårsrapport for perioden 01.01 – 30.06. 2017.	29. August 2017	Zwischenbericht für den Zeitraum 01.01 – 30.06.2017.

## Obligations- ejermøde

Obligationseignerversammlung

Selskabets ordinære obligationsejermøde afholdes tirsdag den 6. april 2017 i henhold til særskilt senere mødeindkaldelse.

*Die ordentliche Obligationseignerversammlung der Gesellschaft wird am Dienstag, den 6. April 2017 laut gesonderter, späterer Einberufung stattfinden.*

# Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2016

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

(EUR)

Note <i>Anhang</i>		2016	2015
2	Refusion af omkostninger ved retssag <i>Erstattung Prozesskosten</i>	69.192	0
2	Administrationsomkostninger <i>Verwaltungskosten</i>	237.137	304.139
	<b>Resultat af primær drift</b> <i>Betriebsergebnis</i>	-167.945	-304.139
3	Resultat af kapitalandele i datterselskaber <i>Beteiligungsergebnis aus Investitionen in Tochterunternehmen</i>	-742.001	1.471
4	Finansielle indtægter <i>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</i>	909.263	564.028
5	Finansielle omkostninger <i>Finanzierungsaufwendungen</i>	327.378	323.972
	<b>Resultat før skat</b> <i>Ergebnis vor Steuern</i>	-328.061	-62.612
6	Skat af årets resultat <i>Ertragsteuern</i>	-3.778	-62
	<b>Årets resultat</b> <i>Jahresergebnis</i>	<b>-331.839</b>	<b>-62.674</b>

# Totalindkomstopgørelse 2016

Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

(EUR)

	2016	2015
<b>Årets resultat i alt</b> <i>Jahresergebnis</i>	-331.839	-62.674
Anden totalindkomst <i>Sonstiges Ergebnis</i>	0	0
Skat af anden totalindkomst <i>Steuern auf das sonstige Ergebnis</i>	0	0
<b>Anden totalindkomst efter skat</b> <i>Sonstige Gewinne und Verluste der Periode nach Steuern</i>	0	0
<b>Totalindkomst i alt</b> <i>Gesamtergebnis der Periode</i>	-331.839	-62.674

# Balance pr. 31. december 2016

Bilanz zum 31. Dezember 2016

(EUR)

Note Anhang	2016	2015
<b>Aktiver</b> <i>Aktiva</i>		
8 Tilgodehavender <i>Sonstige Ausleihungen</i>	0	2.295.553
<b>Langfristede aktiver i alt</b> <i>Langfristiges Vermögen insgesamt</i>	0	2.295.553
7 Kapitalandele i dattervirksomheder <i>Anteile an Tochterunternehmen</i>	0	22.475
8 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser og andre tilgodehavender <i>Sonstige Forderungen</i>	3.295.555	1.003.780
12 Likvide beholdninger <i>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</i>	882.191	1.356.061
<b>Kortfristede aktiver i alt</b> <i>Kurzfristiges Vermögen insgesamt</i>	4.177.746	2.382.316
<b>Aktiver i alt</b> <i>Aktiva insgesamt</i>	4.177.746	4.677.869

# Balance pr. 31. december 2016

Bilanz zum 31. Dezember 2016

(EUR)

Note Anhang	2016	2015
<b>Passiver</b>		
<i>Passiva</i>		
Aktiekapital <i>Gezeichnetes Kapital</i>	8.000.000	8.000.000
Kapitalreserve <i>Kapitalrücklage</i>	797.000	797.000
Overført resultat <i>Bilanzverlust</i>	-8.708.300	-8.376.461
<b>9 Egenkapital</b> <i>Eigenkapital</i>	<b>88.700</b>	<b>420.539</b>
10 Gæld optaget ved udstedelse af obligationer <i>Durch die Ausgabe von Obligationen übernommene Verbindlichkeiten</i>	0	3.298.180
10 Hensættelser til træk på garantier <i>Rückstellungen für Risiken aus Steuer- und Gerichtsverfahren</i>	0	582.490
<b>10 Langfristede forpligtelser</b> <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	<b>0</b>	<b>3.880.670</b>
10 Gæld optaget ved udstedelse af obligationer <i>Durch die Ausgabe von Obligationen übernommene Verbindlichkeiten</i>	2.421.146	0
11 Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser <i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</i>	1.667.900	376.660
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b> <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>	<b>4.089.046</b>	<b>376.660</b>
<b>Forpligtelser i alt</b> <i>Verbindlichkeiten insgesamt</i>	<b>4.089.046</b>	<b>4.257.330</b>
<b>Passiver i alt</b> <i>Passiva insgesamt</i>	<b>4.177.746</b>	<b>4.677.869</b>

# Balance pr. 31. december 2016

Bilanz zum 31. Dezember 2016

(EUR)

Note  
Anhang

## Noter uden henvisning

*Zusätzliche Anhangangaben*

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

# Egenkapitalopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2016

Eigenkapitalveränderungsrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

(EUR)

	Aktiekapital <i>Gezeichnetes Kapital</i>	Kapitalreserve <i>Kapitalrücklage</i>	Overført resultat <i>Bilanzverlust</i>	Warrants <i>Optionsscheine</i>	I alt <i>Insgesamt</i>
<b>Saldo pr. 31. december 2014</b> <i>Saldo zum 31. Dezember 2014</i>	8.000.000	700.000	-8.313.787	97.000	483.213
Warrants udløbet <i>Abgelaufene Optionsscheine</i>	0	97.000	0	-97.000	0
Totalindkomst for regnskabsåret 2015 <i>Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr 2015</i>	0	0	-62.674	0	-62.674
<b>Saldo pr. 31. december 2015</b> <i>Saldo zum 31. Dezember 2015</i>	8.000.000	797.000	-8.376.461	0	420.539
Totalindkomst for regnskabsåret 2016 <i>Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr 2016</i>	0	0	-331.839	0	-331.839
<b>Saldo pr. 31. december 2016</b> <i>Saldo zum 31. Dezember 2016</i>	8.000.000	797.000	-8.708.300	0	88.700

Ultimo maj 2013 indskød moderselskabet, Kristensen Partners IV A/S, EUR 700.000 i selskabet som kapitalreserve.

Selskabet havde, i tilknytning til udstedelse af ovenstående obligationer, udstedt 4.000.000 warrants, der hver gav ret til at nytegne én aktie til pari. De udstedte warrants udløb pr. 31. december 2015, og ingen udnyttede deres tegningsret. Beløbet blev derfor overført til kapitalreserven.

Ende Mai 2013 investierte die Muttergesellschaft, Kristensen Partners IV A/S, EUR 700.000 als Kapitalrücklage in die Gesellschaft.

Im Rahmen der Ausgabe der obigen Obligationen hat die Gesellschaft 4.000.000 Optionsscheine ausgegeben, die ein Recht auf Zeichnung von je 1 Aktie zum Nennwert enthalten. Die ausgegebenen Optionsscheine liefen zum 31. Dezember 2015 aus. Bis zum Ablauf der Zeichnungsfrist wurde keines der Optionsrechte ausgeübt. Das bedingte Kapital ist entsprechend erloschen.

# Opgørelse af pengestrømme for perioden 1. januar til 31. december 2016

Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

(EUR)

Note	2016	2015
Anhang		
Årets resultat før skat <i>Ergebnis vor Steuern</i>	-328.061	-62.612
16 Regulering for ikke-likvide driftsposter <i>Bereinigung um nicht zahlungswirksame Transaktionen</i>	719	-1.471
4 Finansielle indtægter <i>Erträge aus Finanzinvestitionen und Schätzungsanpassung der Obligationsanleihe</i>	-909.263	-564.028
5 Finansielle omkostninger <i>Finanzierungsaufwendungen</i>	327.378	323.972
Betalte skatter <i>Bezahlte Steuern</i>	0	-7.501
17 Ændring i driftskapital <i>Änderungen des Betriebsnettovermögens</i>	730.308	-9.132
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b> <i>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</i>	<b>-178.919</b>	<b>-320.772</b>
Finansielle indtægter, betalt <i>Erträge aus Finanzinvestitionen, bezahlt</i>	182	196
Salg af datterselskaber <i>Verkauf von Tochterunternehmen</i>	0	1.522
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b> <i>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</i>	<b>182</b>	<b>1.718</b>
Finansielle omkostninger, betalt <i>Finanzierungsaufwendungen, bezahlt</i>	-295.133	-295.111
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b> <i>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</i>	<b>-295.133</b>	<b>-295.111</b>
<b>Ændring i likvider</b> <i>Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</i>	<b>-473.870</b>	<b>-614.165</b>
Likvider primo <i>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Jahresanfang</i>	1.356.061	1.970.226
<b>Likvider ultimo</b> <i>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Jahresende</i>	<b>882.191</b>	<b>1.356.061</b>

# Noter til årsregnskabet

Anhang

## 1 Kritiske regnskabsmæssige skøn og vurderinger

*Kritische bilanzielle Schätzungen und Beurteilungen*

### Generel information

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

### Going concern

Årsregnskabet udviser en egenkapital på TEUR 89 pr. 31. december 2016.

Obligationsejerne er trådt tilbage for anden gæld, hvilket er tiltrådt af Intertrust Denmark (tidligere 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 notarkonti til sikkerhed for garantier, vil restbeløbet efter afsættelse af likvidationsomkostninger blive udbetalt til obligationsejerne. Selskabet forventes at blive likvideret herefter, forudsat retssagerne er afsluttede.

Først efter afslutning af de igangværende retssager, kan den endelige udlodning til obligationsejerne forventes. Dette kan trække i langdrag. Likvidation af selskabet kan tidligst ske et år efter slutudlodningen, hvorfor tidspunktet for likvidationen ikke kan forudses. Årsrapporten pr. 31. december 2016 aflægges derfor fortsat under forudsætning om videreførelse af virksomheden (IAS 1.25), med det formål at opfylde forpligtelserne i salgskontrakterne.

### Værdiansættelse

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

### Generelle Information

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

### Going Concern

*Der Einzelabschluss weist ein Eigenkapital von TEUR 89 per 31. Dezember 2016 aus.*

*Die Obligationseigner sind gegenüber den anderen Gläubigern zurückgetreten, welches durch Intertrust Denmark (vormals 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 und Abschluss von Rechtsstreitigkeiten ist grundsätzlich eine Liquidation der Gesellschaft geplant.*

*Die Schlusszahlung an die Obligationseigner wird erst nach Klärung der laufenden Rechtsstreitigkeiten erwartet, die noch längere Zeit in Anspruch nehmen wird. Eine Liquidation der Gesellschaft kann frühestens ein Jahr nach der Schlusszahlung erfolgen. Daher ist die Liquidation derzeit noch nicht absehbar. Der Jahresabschluss und der Lagebericht zum 31. Dezember 2016 werden weiterhin unter der Annahme der Unternehmensfortführung (IAS 1.25) aufgestellt. Unternehmensgegenstand ist die Erfüllung der Verkaufsvereinbarungen.*

### Bewertung

*Die für den Ansatz bestimmter Poster im Einzelabschluss 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.*

# Noter til årsregnskabet

Anhang

## 2 Administrationsomkostninger

Verwaltungskosten

Bestyrelseshonorarer

Aufsichtsratsvergütung

Revisionshonorar

Prüfungshonorar

Konsulenthonorarer, interne

Beraterhonorare, interne

Konsulenthonorarer, eksterne

Beraterhonorare, externe

Administrationsomkostninger i øvrigt

Sonstige Verwaltungskosten

**I alt**

Insgesamt

	2016	2015
Bestyrelseshonorarer	39.933	39.933
Revisionshonorar	12.113	23.312
Konsulenthonorarer, interne	80.412	131.567
Konsulenthonorarer, eksterne	80.032	61.259
Administrationsomkostninger i øvrigt	24.647	48.068
<b>I alt</b>	<b>237.137</b>	<b>304.139</b>

Konsulenthonorarer, interne, omfatter ydelser leveret af selskaber indenfor Kristensen Properties A/S koncernen.

Selskabet er blevet tilkendt TEUR 69 til dækning af omkostninger til førelse af retssagen om ejendommene i Berlin. Da omkostningerne er afholdt i tidligere regnskabsår, vises beløbet særskilt som en indtægt i resultatopgørelsen.

I administrationsomkostningerne indgår honorarer til selskabets revisionsfirma med TEUR 53 (2015: TEUR 34). Heraf udgør revision TEUR 12 (2015: TEUR 23) og skattemæssig bistand TEUR 41 (2015: TEUR 10).

Interne Beraterhonorare betreffen Leistungen innerhalb der Kristensen Properties A/S Gruppe.

Der Gesellschaft wurden TEUR 69 zur Deckung von Prozesskosten bezüglich eines Rechtsstreits zuerkannt. Sie werden in der Gewinn- und Verlustrechnung gesondert ausgewiesen. Die entsprechenden Prozesskosten wurden von der Gesellschaft in früheren Geschäftsjahren getragen.

In den Verwaltungskosten sind Honoraraufwendungen für den Abschlussprüfer in Höhe von TEUR 53 (Vorjahr TEUR 33) erfasst. Davon entfallen auf Abschlussprüfungsleistungen TEUR 12 (Vorjahr TEUR 23) und Steuerberatungsleistungen TEUR 41 (Vorjahr TEUR 10).

## 3 Resultat af kapitalandele i datterselskaber

Beteiligungsergebnis aus Investitionen in Tochterunternehmen

Regulering til tidligere års avance ved salg

Nachlaufendes Veräußerungsergebnis

Resultat ved likvidation af datterselskaber

Ergebnis aus dem Abgang von Tochterunternehmen

**I alt**

Insgesamt

	2016	2015
Regulering til tidligere års avance ved salg	-741.282	0
Resultat ved likvidation af datterselskaber	-719	1.471
<b>I alt</b>	<b>-742.001</b>	<b>1.471</b>

Regulering til tidligere års avance ved salg opstår som følge af, at Landsretten ved dom af 9. februar 2017 har dømt et tidligere ejet datterselskab til at betale en erstatning på TEUR 1.150 med tillæg af renter samt modpartens sagsomkostninger. P.g.a. afgivne garantier overfor køber af datterselskabet, skal udgiften afholdes af selskabet. Den samlede udgift skønnes at blive EUR 1,3 mio., hvoraf EUR 0,6 mio. regnskabsmæssigt dækkes af den tidligere foretagne hensættelse, således effekten på nærværende regnskabs resultat er EUR -0,7 mio.

Die Anpassung des Verkaufsergebnisses der früheren Jahre entstand als Folge daraus, dass das Berufungsgericht am 9. Februar 2017 die ehemalige Tochtergesellschaft zur Zahlung einer Kompensation in Höhe von TEUR 1.150 zuzüglich Zinsen und Prozesskosten der Gegnerpartei verurteilt hat. Aufgrund der Verkaufsverträge wird der Aufwand durch die Gesellschaft bezahlt werden. Die Gesamtkosten werden auf EUR 1,3 Mio. geschätzt, wovon EUR 0,6 Mio. durch früher vorgenommene Rückstellungen abgedeckt sind, so dass der Ergebniseffekt EUR -0,7 Mio. beträgt.

# Noter til årsregnskabet

Anhang

## 4 Finansielle indtægter

*Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge*

	2016	2015
Renteindtægter <i>Zinserträge</i>	32.047	31.887
Øvrige renteindtægter <i>Ähnliche Erträge</i>	182	11
Finansielle indtægter i øvrigt <i>Sonstige Finanzierungserträge</i>	877.034	532.130
<b>I alt</b> <i>Insgesamt</i>	<b>909.263</b>	<b>564.028</b>

Renteindtægter, TEUR 32, stammer fra selskabets beholdning af egne obligationer.

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 tilbageberegnet værdi af forventede fremtidige betalinger til långiverne. Da forpligtelserne ikke forventes at kunne indfries fuldt ud, førte ovenstående til en indtægt på TEUR 59.704 i 2013. Amortiseringen af forskellen mellem dagsværdien på tilbagetrædelsesdatoen og den forventede tilbagebetaling til obligationsejerne på udløbstidspunktet føres over resultatopgørelsen under finansielle poster. Amortiseringen og revurderingen af obligationsværdien pr. 31. december 2016 udgør tilsammen en finansiell indtægt på TEUR 877 (2015: TEUR 532).

*Die Zinseinnahmen, TEUR 32, stammen aus dem Bestand der eigenen Obligationen.*

*Als Folge der Tatsache, dass durch die Rangrücktrittserklärungen vom 28. Januar 2013 bzw. 21. März 2013 eine wesentliche Änderung der Darlehensbedingungen 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, entstand in 2013 ein Unterschiedsbetrag von TEUR 59.704, der als Finanzierungsertrag ausgewiesen wurde. 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. Die Amortisation und aktuelle Schätzungsanpassung der Obligationsverbindlichkeit zum 31. Dezember 2016 führte insgesamt zu einem sonstigen Finanzierungsertrag von TEUR 877 (Vorjahr TEUR 532).*

## 5 Finansielle omkostninger

*Finanzierungsaufwendungen*

	2016	2015
Renteomkostning, obligationsgæld <i>Zinsaufwendungen, Schuldverschreibungen</i>	320.469	316.909
Renteomkostning, kreditinstitutter <i>Zinsaufwendungen, Kreditinstitute</i>	4.707	5.293
Finansielle omkostninger i øvrigt <i>Sonstige Finanzierungsaufwendungen</i>	2.004	1.395
Kursreguleringer <i>Währungsumrechnungsdifferenzen</i>	198	375
<b>I alt</b> <i>Insgesamt</i>	<b>327.378</b>	<b>323.972</b>

# Noter til årsregnskabet

Anhang

## 6 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.

Årets aktuelle skat

Laufende Steuern

Årets udskudte skatter

Latente Steuern

### Skat af årets resultat

Ertragsteuern

Anvendelse af en gennemsnitlig skattesats på 30% af selskabets resultat før skat ville give en forventet skatteindtægt på TEUR 98 i selskabet. Forskellen mellem dette beløb og den effektive skat på TEUR -4 er vist nedenfor:

Die Anwendung des durchschnittlichen Ertragsteuersatzes des Unternehmens von 30 Prozent auf das Ergebnis vor Ertragsteuern würde zu einem erwarteten Steuerertrag von TEUR 98 führen. Die Differenz zwischen diesem Betrag und dem effektiven Steuerertrag von TEUR -4 ist aus der folgenden Überleitungsrechnung ersichtlich:

Resultat før skat

Ergebnis vor Steuern

Forventet skat af årets resultat

Erwarteter Ertragsteuerertrag

Afvigelse p.g.a. permanente afvigelser

Abweichung durch permanente Differenzen

Regulering af udskudt skatteaktiv

Ansatzkorrekturen aktive latente Steuern

Regulering af tidligere års selskabsskatter

Aperiodische tatsächliche Steuern

Effektiv skat af årets resultat

Effektiver Steuerertrag

### Effektiv skatteprocent

Effektiver Steuersatz

Som følge af revalueringen af den gæld for hvilken der er afgivet tilbagetrædelseserklæringer, opstår der en finansiel indtægt i h.t. IAS 39, som ikke skal 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 2016 er der anvendt en selskabsskatteprocent på 15% (foregående år: 15%). Endvidere er et solidaritetstillæg på 5,5% af selskabsskatten samt en gennemsnitlig virksomhedsskattemultiplikator på 410% (foregående år: 410%) lagt til

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 nicht entstehen wird. Daher liegt eine permanente Differenz zwischen IFRS und Steuerrecht vor.

Für die Berechnung der laufenden und latenten Ertragsteuern der Kristensen Germany AG wurde im Geschäftsjahr 2016 ein Körperschaftsteuersatz von 15% (Vorjahr: 15%) verwendet. Weiterhin wurde ein Solidaritätszuschlag von 5,5% auf die Körperschaftsteuer sowie ein durchschnittlicher Gewerbesteuerhebesatz von

	2016	2015
Årets aktuelle skat	-3.778	-62
Årets udskudte skatter	0	0
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>-3.778</b>	<b>-62</b>

	2016	2015
Resultat før skat	-328.061	-62.612
Forventet skat af årets resultat	-98.418	-18.784
Afvigelse p.g.a. permanente afvigelser	-262.895	-160.080
Regulering af udskudt skatteaktiv	361.313	178.864
Regulering af tidligere års selskabsskatter	-3.778	-62
<b>Effektiv skat af årets resultat</b>	<b>-3.778</b>	<b>-62</b>
<b>Effektiv skatteprocent</b>	<b>1%</b>	<b>0%</b>

# Noter til årsregnskabet

Anhang

grund. Således er de aktuelle og udskudte indkomstskatter for regnskabsåret 2016 beregnet med en gennemsnitlig skatteprocent på 30% (foregående år: 30%).

410% (Vorjahr: 410%) zugrunde gelegt. Entsprechend wurden die laufenden und latenten Steuern im Geschäftsjahr 2016 mit einem Durchschnittssteuersatz von 30% (Vorjahr: 30%) errechnet.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

*Latente Steueransprüche und verbindlichkeiten*

De pr. 31. december 2016 beregnede udskudte skatteaktiver fremkommer som følge af udskudt skat af fremførte skattemæssige underskud. Da underskuddene ikke forventes at kunne udnyttes, er der ikke foretaget aktivering af latente skatteaktiver.

Die zum 31. Dezember 2016 berechneten latenten Steueransprüche resultieren aus aktiven latenten Steuern auf die in der Vergangenheit erzielten steuerlichen Verlustvorträge. Da mit einer Inanspruchnahme der Verlustvorträge nicht gerechnet wird, erfolgte keine Aktivierung von latenten Steueransprüchen.

Der er anvendt en effektiv skatteprocent på 30% (foregående år: 30%).

Es wurde mit einem effektiven Körperschaftsteuersatz inkl. Solidaritätszuschlag von 30% (Vorjahr: 30 %) gerechnet.

EUR	2016	2015
Udskudte skatteaktiver <i>Latente Steueransprüche</i>	0	0
Udskudte skatteforpligtelser <i>Latente Steuerverbindlichkeiten</i>	0	0
<b>I alt</b> <i>Gesamt</i>	0	0

EUR	2016		2015	
	Aktiver <i>Aktiva</i>	Passiver <i>Passiva</i>	Aktiver <i>Aktiva</i>	Passiver <i>Passiva</i>
Fremførte skattemæssige underskud, selskabsskat <i>Körperschaftsteuerliche Verlustvorträge</i>	8.261.508	0	7.725.574	0
Fremførte skattemæssige underskud, virksomhedsskat <i>Gewerbesteuerliche Verlustverträge</i>	5.588.750	0	5.154.888	0
<b>I alt</b> <i>Summe</i>	13.850.258	0	12.880.462	0
Heraf langfristet <i>Davon langfristige</i>	13.850.258	0	12.880.462	0
Overførsel <i>Saldierung</i>	0	0	0	0
<b>Indregnet i balancen</b> <i>Bilanzansatz</i>	0	0	0	0

Der er pr. 31. december 2016 ikke indregnet udskudt skatteaktiv i balancen af fremførte underskud vedrørende selskabsskat på TEUR 52.205 (2015: TEUR 48.819) og vedrørende virksomhedsskat på TEUR 38.946 (2015: TEUR 35.923).

Zum 31. Dezember 2016 wurden auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 52.205 (Vorjahr: TEUR 48.819) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 38.946 (Vorjahr: TEUR 35.923) keine latenten Steueransprüche angesetzt.

# Noter til årsregnskabet

Anhang

## 7 Kapitalandele i dattervirksomheder

Anteile an Tochterunternehmen

	2016	2015
Anskaffelsesomkostninger ved regnskabsårets begyndelse <i>Anschaffungskosten zu Geschäftsjahresbeginn</i>	81.230	243.660
Afgang <i>Abgänge</i>	-81.230	-162.430
Anskaffelsesomkostninger ved regnskabsårets slutning <i>Anschaffungskosten zum Geschäftsjahresende</i>	0	81.230
Værdiregulering ved regnskabsårets begyndelse <i>Wertberichtigungen zu Geschäftsjahresbeginn</i>	-58.755	-209.313
Afgang <i>Abgänge</i>	58.755	150.558
Værdiregulering ved regnskabsårets slutning <i>Wertberichtigungen zum Geschäftsjahresende</i>	0	-58.755
<b>Bogført værdi ved regnskabsårets slutning</b> <i>Buchwert zum zum Geschäftsjahresende</i>	0	22.475

Det tidligere datterselskab, Kristensen Munich GmbH, Berlin, blev afmeldt selskabsregistret den 1. marts 2016. *Die frühere Tochtergesellschaft Kristensen Munich GmbH i.L., Berlin, wurde am 1. März 2016 aus dem Handelsregister gelöscht.*

## 8 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser og andre tilgodehavender samt langfristede tilgodehavender

Sonstige Forderungen

	31.12.16	31.12.15
Andre tilgodehavender <i>Sonstige Forderungen</i>	3.295.555	3.299.333
<b>I alt</b> <i>Insgesamt</i>	3.295.555	3.299.333
Tilgodehavender er indregnet således i balancen: <i>Die Forderungen wurden wie folgt in der Bilanz erfasst:</i>		
Langfristede tilgodehavender <i>Langfristige Ausleihungen</i>	0	2.295.553
Kortfristede tilgodehavender <i>Kurzfristige Forderungen</i>	3.295.555	1.003.780
<b>I alt</b> <i>Insgesamt</i>	3.295.555	3.299.333
Dagsværdi <i>Beizulegender Zeitwert</i>	3.295.555	3.299.333
Nominel værdi <i>Nomineller Wert</i>	3.295.555	3.299.333

Andre tilgodehavender omfatter primært købesumstilbageholdelser i forbindelse med salget af en række datterselskaber 2012 og 2013. De tilbageholdte beløb

*Die sonstigen Forderungen umfassen hauptsächlich Kaufpreiseinbehalte aus dem Verkauf von Tochtergesellschaften in den Jahren 2012 und 2013. Die hinterlegten Beträge stehen auf zwei Notarkonten und werden*

# Noter til årsregnskabet

Anhang

står på to notarkonti, og forventes udbetalt i forbindelse med retssagernes afslutning i 2017, og er derfor opført som kortfristede tilgodehavender.

*voraussichtlich in Verbindung mit dem Abschluss der Gerichtsverfahren in 2017 freigegeben. Daher werden sie als kurzfristige Forderungen ausgewiesen.*

## 9 Egenkapital

Eigenkapital

	Aktiekapi- tal <i>Gezeichnetes Kapital</i>	Kapitalre- serve <i>Kapitalrück- lage</i>	Overført re- sultat <i>Bilanzverlust</i>	Warrants <i>Optionsscheine</i>	I alt <i>Insgesamt</i>
<b>Saldo pr. 31. december 2014</b> <i>Saldo zum 31. Dezember 2014</i>	8.000.000	700.000	-8.313.787	97.000	483.213
Warrants udløbet <i>Abgelaufene Optionsscheine</i>	0	97.000	0	-97.000	0
Totalindkomst for regnskabsåret 2015 <i>Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr 2015</i>	0	0	-62.674	0	-62.674
<b>Saldo pr. 31. december 2015</b> <i>Saldo zum 31. Dezember 2015</i>	8.000.000	797.000	-8.376.461	0	420.539
Totalindkomst for regnskabsåret 2016 <i>Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr 2016</i>	0	0	-331.839	0	-331.839
<b>Saldo pr. 31. december 2016</b> <i>Saldo zum 31. Dezember 2016</i>	8.000.000	797.000	-8.708.300	0	-88.700

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

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

Ultimo maj 2013 indskød moderselskabet, Kristensen Partners IV A/S, EUR 700.000 i selskabet som kapitalreserve.

*Ende Mai 2013 investierte die Muttergesellschaft, Kristensen Partners IV A/S, EUR 700.000 als Kapitalrücklage in die Gesellschaft.*

Selskabet havde, i tilknytning til udstedelse af ovenstående obligationer, udstedt 4.000.000 warrants, der hver gav ret til at nytte én aktie til pari. De udstedte warrants udløb pr. 31. december 2015, og ingen udnyttede deres tegningsret. Beløbet blev derfor overført til kapitalreserven.

*Im Rahmen der Ausgabe der obigen Obligationen hat die Gesellschaft 4.000.000 Optionsscheine ausgegeben, die ein Recht auf Zeichnung von je 1 Aktie zum Nennwert enthalten. Die ausgegebenen Optionsscheine liefen zum 31. Dezember 2015 aus. Bis zum Ablauf der Zeichnungsfrist wurde keines der Optionsrechte ausgeübt. Das bedingte Kapital ist entsprechend erloschen.*

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

*Im Laufe des Jahres wurde keine Dividende vorgeschlagen oder ausgeschüttet.*

# Noter til årsregnskabet

Anhang

## 10 Langfristede forpligtelser og obligationsgæld

Langfristige Verbindlichkeiten und durch die Ausgabe von Obligationen übernommene Verbindlichkeiten

Hensættelser er indregnet således i balancen:

Die Rückstellungen wurden wie folgt in der Bilanz erfasst:

Hensættelser til træk på garantier ved regnskabsårets begyndelse

Rückstellungen für Risiken aus Steuer- und Gerichtsverfahren zu Geschäftsjahresbeginn

Regnskabsårets træk på garantier

Im Geschäftsjahr verbrauchte Beträge

Hensættelser til træk på garantier ved regnskabsårets slutning

Rückstellungen für Risiken aus Steuer- und Gerichtsverfahren zum Geschäftsjahresende

31.12.16	31.12.15
582.490	600.000
-582.490	-17.510
0	582.490

I salgsåret blev der hensat TEUR 600 til imødegåelse af tab på de i forbindelse med salget afgivne garantier. I 2015 blev der brugt TEUR 18 af hensættelsen til dækning af skattekrav, og i 2016 er det resterende beløb blevet anvendt til delvis dækning af erstatningen til den oprindelige sælger af grundene i Braunschweig.

Im Verkaufsjahr wurden TEUR 600 für Risiken aus Steuer- und Gerichtsverfahren zurückgestellt. In 2015 wurden TEUR 18 der Rückstellung zur Deckung der Steuerforderungen verwendet. In 2016 wurde der restliche Betrag als teilweise Deckung für einen verlorenen Rechtsstreit verwendet.

Obligationsgælden fremkommer således:

Die Entwicklung der Anleiheschulden ist wie folgt:

Obligationsgæld 31.12.15

Anleiheschuld 31.12.15

Amortisering og tilpasning

Amortisierung und Schätzanpassung

**I alt**

Insgesamt

Obligationsgælden er indregnet således i balancen:

Die Anleiheschulden wurden wie folgt in der Bilanz erfasst:

Langfristede forpligtelser

Langfristige Verbindlichkeiten

Kortfristede forpligtelser

Kurzfristige Verbindlichkeiten

**I alt**

Insgesamt

Nominel værdi

Nomineller Wert

3.298.180	3.830.310
-877.034	-532.130
2.421.146	3.298.180
0	3.298.180
2.421.146	0
2.421.146	3.298.180
57.805.606	57.587.940

Obligationsgælden havde oprindeligt udløb 31. december 2015, men p.g.a. selskabets finansielle situation og de igangværende retssager kunne der ikke ske tilbagebetaling ved forfald, og derfor blev løbetiden forlænget. På det ordinære obligationsejermøde d. 21. april 2016 blev løbetiden vedtaget forlænget til 30. juni 2017. Slutudlodningen til obligationsejerne vil først ske efter en afklaring af de igangværende retssager, som forventes at tage længere tid.

Die Obligationsverbindlichkeiten liefen ursprünglich zum 31. Dezember 2015 aus, aber wegen der finanziellen Situation der Gesellschaft und der laufenden Rechtsstreitigkeiten konnte keine Rückzahlung bei Fälligkeit erfolgen. Daher wurde die Laufzeit der Obligationsverbindlichkeiten verlängert. Auf der ordentlichen Obligationseigentümersitzung am 21. April 2016 wurde die Laufzeit zuletzt bis zum 30. Juni 2017 verlängert. Die Schlusszahlung an die Obligationseigner wird erst nach Klärung der laufenden Rechtsstreitigkeiten erwartet, die noch längere Zeit in Anspruch nehmen wird.

Gælden forrentes med en fast rente på 0,5% p.a. Rentesatsen blev på obligationsejermødet d. 18. november 2013 vedtaget sænket fra 7,0% til 0,5% med tilbagevirkende kraft fra 1. januar 2013 og gældende frem til udløb. Nedsættelsen af rentesatsen blev forlænget til d. 30. juni 2017 på det ordinære obligationsejermøde d. 21. april 2016.

Die Obligationsverbindlichkeit wird mit einem festen Zinssatz von 0,5% p.a. verzinst. 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 und war bis zum Ablauf geltend. Die Senkung des Zinssatzes wurde auf der ordentlichen Obligationseigentümersitzung am 21. April 2016 bis zum 30. Juni 2017 verlängert.

# Noter til årsregnskabet

Anhang

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%. Amortiseringen og revurderingen af obligationsværdien pr. 31. december 2016 udgør tilsammen en finansiel indtægt på TEUR 877 (2015: TEUR 532).

Obligationslånet har pr. 31.12.2016 en restløbetid på under ét år. Lånets Fair Value svarer p.g.a. den korte restløbetid næsten til den bogførte værdi på EUR 2.421.146.

Der henvises i øvrigt til beskrivelse af rente- og kreditrisici under "øvrige noteoplysninger" på side 50 ff.

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

I juni 2013 skete der en førtidig indfrielse af 2,5% af den nominelle obligationsrestgæld, og i september 2014 blev yderligere 2,0% af den oprindelige nominelle obligationsrestgæld indfriet.

Som en del af kontraktkomplekset er det aftalt, at der er tilbageholdt en del af købesummerne, som sikkerhed for afgivne garantier. Disse andrager pr. 31. december 2016 i alt EUR 3,3 mio. Garantierne vedrører bl.a. skatte- og retssager.

*Als Folge der Tatsache, dass mit der Rangrücktrittserklärung 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%. Die Amortisation und aktuelle Schätzungsanpassung der Obligationsverbindlichkeit zum 31. Dezember 2016 führte insgesamt zu einem sonstigen Finanzierungsertrag von TEUR 877 (Vorjahr TEUR 532).*

*Die Obligationsverbindlichkeiten haben per 31.12.2016 eine Restlaufzeit unter einem Jahr. Der Fair Value der Obligationsverbindlichkeiten entspricht aufgrund der kurzen Restlaufzeit näherungsweise dem Buchwert von EUR 2.421.146.*

*Ferner wird auf die Beschreibung der Zins- und Kreditrisiken unter „Übrige Angaben“, auf Seite 50 ff. verwiesen.*

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

*Im Juni 2013 erfolgte eine vorzeitige Rückzahlung von 2,5% des Nominalwertes. Im September 2014 erfolgte eine weitere Rückzahlung von 2% des ursprünglichen Nominalwertes.*

*Gemäß den Verkaufsverträgen wurden mit Stand zum 31. Dezember 2016 insgesamt EUR 3,3 Mio. als Garantien u.a. für Steuer- und Gerichtsverfahren einbehalten.*

# Noter til årsregnskabet

Anhang

## 11 Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser samt selskabsskat

*Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten*

	31.12.16	31.12.15
Forpligtelser til tilknyttede virksomheder <i>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</i>	0	23.586
Leverandørgæld <i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>	7.236	7.386
Skyldige finansielle omkostninger <i>Zu zahlende Finanzierungsaufwendungen</i>	288.423	288.423
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	1.372.241	57.265
<b>I alt</b> <i>Insgesamt</i>	1.667.900	376.660
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>	1.667.900	376.660
<b>I alt</b> <i>Insgesamt</i>	1.667.900	376.660
Dagsværdi <i>Beizulegender Zeitwert</i>	1.667.900	376.660
Nominel værdi <i>Nomineller Wert</i>	1.667.900	376.660

Anden gæld omfatter en hensættelse på TEUR 1.324 til dækning af erstatning m.v. i forbindelse med en tabt retssag.

*Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen in Höhe von TEUR 1.324 die aus einem verlorenen Rechtsstreit resultierenden Kosten.*

## 12 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og likvide midler

*Verpfändungen und Sicherheitsleistungen*

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld:

*Folgende Vermögenswerte wurden als Sicherheit für Verbindlichkeiten geleistet:*

Likvide beholdninger  
*Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente*

Obligationsgæld for hvilken der er stillet sikkerhed (dagsværdi)

*Anlehenschulden, für die Sicherheit geleistet wurde (beizulegender Zeitwert)*

Der kan kun ske betaling fra de likvide midler efter forudgående skriftlig tilladelse fra Intertrust, som indtil videre altid er blevet givet.

*Ohne vorherige schriftliche Zustimmung von Intertrust dürfen keine Auszahlungen aus den liquiden Mitteln geschehen. Diese erfolgt aber stets für Auszahlungen des normalen Geschäftsbetriebs. Die Zustimmung wurde bisher immer erteilt.*

	31.12.16	31.12.15
Likvide beholdninger <i>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</i>	882.191	1.356.061
Obligationsgæld for hvilken der er stillet sikkerhed (dagsværdi) <i>Anlehenschulden, für die Sicherheit geleistet wurde (beizulegender Zeitwert)</i>	2.421.146	3.298.180

# Noter til årsregnskabet

Anhang

## 13 Eventualaktiver og -forpligtelser

*Eventualforderungen und -verbindlichkeiten*

Hovedparten af de selskaber, som blev solgt i 2012/13, bliver for tiden revideret af de tyske skattemyndigheder. Såfremt denne revision ikke fører til ændringer i de foreliggende skatteansættelser, vil dette, jf. salgs-kontrakterne, medføre en yderligere betaling på op mod EUR 0,3 mio. P.g.a. usikkerhed om udfaldet er beløbet ikke optaget som et tilgodehavende.

*Ein Großteil der Gesellschaften, die in 2012/2013 verkauft wurden, befindet sich derzeit in der steuerlichen Außenprüfung. Sofern diese Revision die vorläufigen Steuerbescheide bestätigt, führt dies nach den Verkaufsverträgen zu einer Rückerstattung von bis zu EUR 0,3 Mio. Aufgrund der bestehenden Unsicherheiten wurde hierfür keine Forderung im Abschluss gebucht.*

## 14 Kontraktlige forpligtelser

*Vertragliche Verpflichtungen*

Ingen.

*Keine.*

## 15 Nærtstående parter

*Nahestehende Parteien*

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

Gustav Hedeager

Erik Bresling

Selskabets nærtstående parter omfatter desuden samtlige dattervirksomheder og associerede virksomheder under moderselskabet.

Der er indgået aftale med Kristensen Properties A/S om et honorar for selskabsadministration baseret på faktisk forbrugte timer. Aftalen er indgået på markedsvilkår.

Af det oprindelige honorar til Kristensen Properties A/S for erhvervelse og finansiering af ejendomsporteføljen resterer betaling af EUR 2,7 mio. Denne gæld er revalueret som følge af afgivelsen af en tilbagetrædelseserklæring, og er pr. 31.12.16 uændret indregnet til EUR 0.

### Grundlag

*Grundlage*

Hovedaktionær

*Alleiniger Aktionär*

Betydelig indflydelse

*Signifikanter Einfluss*

Betydelig indflydelse

*Signifikanter Einfluss*

Betydelig indflydelse

*Signifikanter Einfluss*

Direktion

*Vorstand*

Bestyrelse

*Aufsichtsrat*

Bestyrelse

*Aufsichtsrat*

Bestyrelse

*Aufsichtsrat*

*Die nahestehenden Parteien der Gesellschaft schließen außerdem sämtliche Tochterunternehmen und assoziierte Unternehmen der obersten Muttergesellschaft ein.*

*Mit der Kristensen Properties A/S wurde eine Vereinbarung über ein Honorar für die Verwaltung der Gesellschaft für die tatsächlich geleisteten Stunden vereinbart. Die Vereinbarung wurde zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen.*

*Aus dem ursprünglichen Honorar an Kristensen Properties A/S für den Erwerb und die Finanzierung des Immobilienportfolios steht noch eine Zahlung von EUR 2,7 Mio. aus. Diese Verbindlichkeit wurde aufgrund der Abgabe einer Rangrücktrittserklärung abgewertet und ist per 31.12.2016 weiterhin mit EUR 0 eingebucht.*

# Noter til årsregnskabet

Anhang

Tilsvarende sidste år er der pr. 31. december 2016 ingen tilgodehavender hos nærtstående parter. Gælden til nærtstående parter udgør TEUR 0 (2015: TEUR 24).

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 40 (2015: TEUR 40). Selskabets direktion har ikke modtaget særskilt aflønning.

Følgende tabeller viser transaktioner med nærtstående parter i oversigtsform.

Transaktioner i årets løb:  
*Transaktionen im Laufe des Jahres:*

Konsulenthonorarer, interne:  
*Beraterhonorare, interne:*

Moderselskaber  
*Mutterunternehmen*

Tilknyttede selskaber  
*Assoziierte Unternehmen*

Åbentstående poster:  
*Offene posten*

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder:

*Forderungen gegen verbundene Unternehmen:*

Moderselskaber  
*Mutterunternehmen*

Øvrige tilknyttede selskaber  
*Sonstige verbundene Unternehmen*

Gæld til tilknyttede virksomheder:

*Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen:*

Moderselskaber  
*Mutterunternehmen*

Tilknyttede selskaber  
*Verbundene Unternehmen*

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.

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

Kristensen Partners IV A/S, Aalborg

*Wie im Vorjahr bestehen auch zum 31. Dezember 2016 keine Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betragen TEUR 0 (Vorjahr TEUR 24).*

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

*Die Aufsichtsratsvergütungen betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr TEUR 40 (2015: TEUR 40) als kurzfristig fällige Leistungen. Der Vorstand hat keine Vergütung von der Gesellschaft erhalten.*

*Die folgende Tabellen zeigen Transaktionen mit nahe stehenden Personen im Überblick.*

	2016	2015
Konsulenthonorarer, interne: <i>Beraterhonorare, interne:</i>		
Moderselskaber <i>Mutterunternehmen</i>	0	0
Tilknyttede selskaber <i>Assoziierte Unternehmen</i>	80.412	131.567
Åbentstående poster: <i>Offene posten</i>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder:		
<i>Forderungen gegen verbundene Unternehmen:</i>		
Moderselskaber <i>Mutterunternehmen</i>	0	0
Øvrige tilknyttede selskaber <i>Sonstige verbundene Unternehmen</i>	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder:		
<i>Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen:</i>		
Moderselskaber <i>Mutterunternehmen</i>	0	0
Tilknyttede selskaber <i>Verbundene Unternehmen</i>	0	23.586

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

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

*Kristensen Partners IV A/S, Aalborg*

# Noter til årsregnskabet

Anhang

## 16 Regulering for ikke-likvide driftsposter

*Bereinigung um nicht zahlungswirksame Transaktionen*

	2016	2015
Resultat af kapitalandele i datterselskaber <i>Beteiligungsergebnis aus Investitionen in Tochterunternehmen</i>	719	-1.471
<b>I alt</b> <i>Insgesamt</i>	719	-1.471

## 17 Ændring i driftskapital

*Änderungen des kurzfristigen Betriebsnettovermögens*

	2016	2015
Ændring i tilgodehavender <i>Änderung der Forderungen</i>	21.558	11.865
Ændring i leverandørgæld og andre gældsforpligtelser <i>Änderung der sonstigen Verbindlichkeiten</i>	708.750	-20.997
<b>I alt</b> <i>Insgesamt</i>	730.308	-9.132

# Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

## Regnskabsgrundlag

Kristensen Germany AG har pr. 31. december 2016 udarbejdet et årsregnskab 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).

Selskabet har i regnskabsåret indført alle nye og ændrede standarder som er gældende pr. 1. januar 2016 og som er relevante for selskabet. Førstengangsindførelsen af disse nye regler har ingen væsentlig indflydelse på årsregnskabet for Kristensen Germany AG. Det drejer sig om følgende nye og ændrede standarder:

- Årlige forbedringer (2012-2014). De årlige forbedringer medfører en række mindre ændringer til 4 eksisterende IFRS'er.
- *IAS 1*: Ændringer til IAS 1 med henblik på at forbedre oplysningskravene efter IFRS.
- *IAS 27*: Ændring vedrørende anvendelse af Equity-metoden.
- *IAS 16/IAS 38*: Omsætningsbaserede afskrivningsmetoder må ikke længere anvendes.
- *IFRS 10, IFRS 12 og IAS 38*: Ændringer om anvendelse af undtagelse fra at konsolidere.

## Bilanzierungsgrundlage

Zum 31. Dezember 2016 hat die Kristensen Germany AG einen Einzelabschluss in Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und den Auslegungen des Interpretation Committee (IC), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, aufgestellt. Alle verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standard Board (IASB) wurden berücksichtigt.

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft alle neuen und überarbeiteten Standards und Interpretationen berücksichtigt, die erstmalig verpflichtend ab dem 1. Januar 2016 anzuwenden und für die Gesellschaft von Relevanz sind. Die erstmalige Anwendung dieser neuen Regelungen hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Einzelabschluss der Kristensen Germany AG. Es handelt sich um folgende neue und geänderte Standards:

*Improvements to IFRSs 2012-2014: „Improvements to IFRSs“.*

*Dieser IFRS-Zyklus stellt einen siebten Sammelstandard zu verschiedenen Änderungen an vier bestehenden IFRSs dar. Dabei geht es hauptsächlich um die Klarstellung missverständlicher Formulierungen und Definitionen. Die Änderungen führen zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf den Einzelabschluss.*

*IAS 1: Änderungen an IAS 1 „Angabeninitiative“. Die Änderungen führen zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf den Abschluss.*

*IAS 27: Änderungen an IAS 27 „Anwendung der Equity-Methode in Einzelabschlüssen“. Die Änderungen führen zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf den Abschluss.*

*IAS 16 und IAS 38: Änderungen an IAS 16 und IAS 38 „Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden“. Die Änderungen führen zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf den Abschluss.*

*IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28: Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28 „Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierung“. Die Änderungen führen*

# Regnskabspraxis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

- *IFRS 11*: Køb af kapitalandele i en joint operation, skal behandles som køb af enkeltaktiver eller køb af virksomhed.

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 selskabet, er de indført med virkning fra indeværende regnskabsår:

- *IAS 7*: Krav om yderligere oplysninger om afstemning af finansielle forpligtelser.
- *IAS 12*: Ændringer præciserer kravene til at indregne visse udskudte skatteaktiver.
- *IFRS 9*: Tilpasninger vedrørende "Måling og klassifikation af finansielle aktiver og forpligtelser".
- *IFRS 15*: Ny standard om indregning af omsætning.

zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf den Abschluss.

*IFRS 11: Erwerb von Anteilen an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit. Mit diesen Änderungen wird die Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit klargestellt, wenn diese einen Geschäftsbetrieb darstellen. Danach gelten alle Regelungen in Bezug auf die Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen aus IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ und anderen IFRS, solange diese nicht im Widerspruch zu den Leitlinien in IFRS 11 stehen. Die Änderungen führen zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf den Abschluss.*

*Folgende Standards, Überarbeitungen von Standards und Interpretationen, die zum Berichtszeitpunkt verabschiedet waren, jedoch noch nicht verpflichtend anzuwenden sind und nicht vorzeitig angewendet werden, können die Kristensen Germany AG zukünftig betreffen:*

*IAS 7: Änderungen an IAS 7 „Angabeninitiative“ (anzuwenden für Berichtsperioden mit Beginn ab 01. Januar 2017, noch nicht von der EU endorsed). Wir gehen von keinen wesentlichen Auswirkungen auf den Abschluss aus.*

*IAS 12: Änderungen an IAS 12 „Ansatz latenter Steueransprüche für unrealisierte Verluste“ (anzuwenden für Berichtsperioden mit Beginn ab 01. Januar 2017, noch nicht von der EU endorsed). Wir gehen von keinen wesentlichen Auswirkungen auf den Abschluss aus.*

*IFRS 9: Finanzinstrumente (anzuwenden für Berichtsperioden mit Beginn ab 01. Januar 2018). Aus der Anwendung von IFRS 9 werden sich Auswirkungen auf die Bilanzierung von Finanzinstrumenten ergeben.*

*IFRS 15: „Umsatzerlöse aus Kundenverträgen inkl. Änderung des Erstanwendungszeitpunkts“ (anzuwenden für Berichtsperioden mit Beginn ab 01. Januar 2018, Änderungen noch nicht von der EU endorsed). Wir gehen von keinen Auswirkungen auf den Abschluss aus.*

# Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

- **IFRS 16:** Ny standard om regnskabsmæssig behandling af leasing.

Udarbejdelsen af en årsrapport samt ledelsesberetning kræver 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 årsrapporten, er oplyst i note 1.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

*IFRS 16: „Leasingverhältnisse“ (anzuwenden für Berichtsperioden mit Beginn ab 01. Januar 2019, noch nicht von der EU endorsed). Wir gehen von keinen Auswirkungen auf den Abschluss aus.*

*Die Aufstellung eines Einzelabschlusses und Lageberichts erfordert die Vornahme von bestimmten kritischen bilanziellen Schätzungen. Außerdem 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 Jahresbericht wesentlich sind, werden im Anhang Nr. 1 angegeben.*

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

## Omregning af fremmed valuta

### Funktionel valuta og præsentationsvaluta

*Funktionale Währung und Darstellungswährung*

De balanceposter og poster i resultatopgørelsen, der er indeholdt i årsrapporterne, måles i den valuta, der benyttes i det primære økonomiske miljø, hvor virksomhederne opererer (funktionel valuta). Årsregnskabet aflægges i EUR, som både er selskabets 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 sowie die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung der Unternehmung werden in der Währung des primären Wirtschaftsumfelds erfasst, in dem die Unternehmen tätig sind (funktionale Währung). Der Einzelabschluss wird in EUR erstellt, der sowohl die funktionale Währung als auch die Darstellungswährung der Gesellschaft ist.*

*Geschäftsvorfälle in Fremdwährung sind in die funktionale 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*

# Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

*Verlusts aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfasst. Währungsdifferenzen betreffend nicht monetäre Posten wie Aktien, die als zur Veräußerung gehaltene finanzielle Vermögenswerte klassifiziert sind, werden im sonstigen Ergebnis erfasst.*

## Balancen

### Dattervirksomheder

*Tochterunternehmen*

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

*Anteile an Tochtergesellschaften werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Falls der erzielbare Betrag niedriger ist, wird eine Abschreibung vorgenommen.*

### Andre værdipapirer og kapitalandele (investeringer)

*Sonstige Wertpapiere und Anteile (Finanzielle Vermögenswerte)*

Selskabet 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.

*Die Gesellschaft unterteilt ihre 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.*

Klassifikationen afhænger af formålet med investeringerne. Ledelsen fastlægger klassifikationen af investeringerne ved første indregning og revurderer klassifikationen i forbindelse med hver regnskabsafslæggelse.

*Die Klassifizierung hängt vom Zweck des finanziellen Vermögenswertes ab. Die Unternehmensleitung legt die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte bei der Erfassung fest und bewertet die jeweilige Klasse finanzieller Vermögenswerte zu jedem Bilanzstichtag.*

I regnskabsåret har selskabet ikke klassificeret nogen af sine investeringer som investeringer, der holdes til udløb.

*Im Geschäftsjahr hat die Gesellschaft keine der von ihr gehaltenen finanziellen Vermögenswerte als solche klassifiziert, die bis zur Endfälligkeit gehalten werden.*

### 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.

### 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 diese 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*

# Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

Selskabet 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 selskabet 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.

## Investeringer, der holdes til udløb

Investeringer, der holdes til udløb, er ikke-afledte finansielle instrumenter med faste eller bestemmelige betalinger og fast udløbstidspunkt, som ledelsen 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.

Selskabet har ikke i regnskabsåret haft investeringer i denne kategori.

*gehalten werden oder wahrscheinlich innerhalb eines Jahres nach dem Bilanzstichtag realisiert werden.*

*Die Gesellschaft 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 die Gesellschaft 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.*

## 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 Leitung beabsichtigt und imstande ist, diese bis zur Endfälligkeit zu halten. Bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet.*

*Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr keine Vermögenswerte dieser Kategorie.*

### 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder tilhører denne kategori.

### Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

*Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie 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 selskabet 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 pengestrømme 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.

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

### 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, 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.*

*Die Anteile an Tochterunternehmen zum Bilanzstichtag des Vorjahres gehören in diese Kategorie.*

*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 die Gesellschaft 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 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.*

*Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Sichteinlagen bei Banken und sonstige kurzfristige, leicht übertragbare finanzielle Vermögenswerte mit ursprünglichen Laufzeiten von bis zu 3 Monaten.*

*Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente haben überwiegend kurze Restlaufzeiten. Daher entsprechen deren Buchwerte zum Abschlussstichtag dem beizulegenden Zeitwert.*

# Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

## 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 selskabets aktionærer indregnes som en forpligtelse i årsregnskabet i den periode, hvor udbyttet deklarerer.

*Stammaktien werden als gezeichnetes Kapital klassifiziert.*

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

*Eine eventuelle Dividendenzahlung an die Aktionäre wird im Einzelabschluss als Verbindlichkeit in der Periode erfasst, in der die Dividende beschlossen wird.*

## Warrants

Optionsscheine

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

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

## 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.

*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.*

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

*Darlehen werden als kurzfristige Verbindlichkeiten klassifiziert, es sei denn, dass der Gesellschaft ein unbedingtes Recht auf Hinauszögerung der Tilgung der Verbindlichkeiten für wenigstens ein Jahr nach dem Bilanzstichtag hat.*

## Udskudt skat

Latente Steuern

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.

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

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.

*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.*

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.

*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.*

# Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Ved opgørelsen af den udskudte skat anvendes de for kapitalselskaber gældende skattesatser på 15,825% (2015: 15,825%) og erhvervsbeskatning på 3,5% (2015: 3,5%) under anvendelse af den til enhver tid gældende skatteprocent.

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

## Hensatte forpligtelser

*Rückstellungen*

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

*Rückstellungen werden gebildet, wenn die Gesellschaft 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 die Gesellschaft 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.*

## 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.

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

## Resultatopgørelsen

### Værdireguleringer

*Wertminderungen und Wertsteigerungen*

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

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

### 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.

*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.*

For tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser antages, at den nominelle værdi reduceret med værdireguleringer svarer

*Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird angenommen, dass der*

# Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

til dagsværdi. Den i noterne angivne dagsværdi af finansielle forpligtelser er værdiansat ved tilbagediskontering af fremtidige kontraktlige pengestrømme med Selskabets 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 der Gesellschaft 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 Jahresergebnis erfasst und mit den gewinnneutralen sonstigen Aufwendungen und sonstigen Erträgen direkt im Gesamtergebnis verrechnet.*

## Opgørelse af pengestrømme

Opgørelse af pengestrømme viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, forskydning i likvider samt selskabets 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 der Gesellschaft für das Jahr aus der laufenden Geschäftstätigkeit, der Investitions- und der Finanzierungstätigkeit, Änderungen der flüssigen Mittel sowie die flüssigen Mittel der Gesellschaft 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.

## 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>	=	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}^*}$	$\frac{\text{Bruttoergebnis} \times 100}{\text{Umsatzerlöse}^*}$
Overskudsgrad <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 hinzugerechnet.

# Øvrige noteoplysninger

Übrige Angaben

## Risici og dagsværdier

### Risikostyring

Risikomanagement

Selskabet har vedtaget en skriftlig politik for finansiel risikostyring.

Selskabet er som følge af sin 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 under anvendt regnskabspraksis.

Selskabet vurderes at være eksponeret for følgende risici:

### Driftsrisici

Betriebsrisiken und -chancen

Selskabet udøver ikke længere egentlig drift, så de driftsmæssige risici begrænser sig til de garantier som er stillet overfor køberne af selskabets datterselskaber.

### Markedsrisici

Marktrisiken und -chancen

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

### Beskæftigelsesrisici

Beschäftigungsrisiken und -chancen

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

## Risiken und fair-value-Bewertungen

*Die Gesellschaft hat eine Richtlinie zum finanziellen Risikomanagement erlassen.*

*Die Gesellschaft ist wegen ihrer Finanzierung den Veränderungen der Währungskurse und des Zinsniveaus u.a.m. ausgesetzt. Es ist Gesellschaftspolitik, keine aktive Spekulation zu betreiben. Die Finanzpolitik der Gesellschaft richtet sich deshalb nur auf die Steuerung der Finanzrisiken, die eine direkte Folge der Geschäftstätigkeiten und der Finanzierung der Gesellschaft 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.*

*Die Gesellschaft schätzt ein, dass sie den untenstehenden Risiken ausgesetzt ist:*

*Die Gesellschaft übt nicht länger einen operativen Betrieb aus, so dass sich die betriebsmäßigen Risiken auf die Garantien, die gegenüber den Käufern vom Tochtergesellschaften der Gesellschaft gestellt worden sind, begrenzen.*

*Nach dem Verkauf der Tochtergesellschaften wird es schätzungsweise keine marktmäßigen Risiken mehr geben.*

*Mit dem Verkauf der Tochtergesellschaften wird es schätzungsweise keine beschäftigungsmäßigen Risiken mehr geben.*

## Øvrige noteoplysninger

Übrige Angaben

### Valutarisici

Währungsrisiken

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

Selskabets indtægter afregnes i EUR, mens selskabets udgifter overvejende afregnes i DKK.

Samtlige selskabets aktiver er overvejende i EUR, mens passiverne overvejende er i DKK. Aktiver og passiver i DKK 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 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.

En stigning på 5% i kursen på EUR i forhold til danske kroner ville betyde en besparelse på EUR 2,8 mio. i forbindelse med en fuld indfrielse af obligationslånet.

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

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. 31. december 2016 havde selskabet ingen variabelt forrentede lån.

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.

*Die Gesellschaft ist nur Währungsrisiken gegenüber der DKK Währungsentwicklung im Verhältnis zum EUR, die die funktionale Währung der Gesellschaft ist, ausgesetzt.*

*Sämtliche Erträge der Gesellschaft werden in EUR abgerechnet, während die Aufwendungen überwiegend in DKK abgerechnet werden.*

*Sämtliche Aktiva der Gesellschaft sind überwiegend EUR-Aktiva, während die Passiva überwiegend DKK-Passiva sind. DKK-Aktiva und -Passiva werden in EUR auf Basis des jeweiligen DKK-Kurses gegenüber EUR angesetzt.*

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

*In Übereinstimmung mit der Politik der Gesellschaft 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 2,8 Mio. im Falle der vollständigen Rückzahlung der Obligationendarlehen bedeuten.*

*Ein entsprechendes Fallen des Eurokurses würde einen entgegengesetzten Effekt haben.*

*Es ist die Politik der Gesellschaft, 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 2016 hatte die Gesellschaft 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.*

### Renterisici

Zinsrisiken

### Likviditetsrisici

Finanzierungsrisiken

## Øvrige noteoplysninger

Übrige Angaben

Selskabets likviditetsreserve består af likvide midler og egne obligationer. Det er selskabets målsætning at have et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til fortsat at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditeten.

*Die Liquiditätsreserve der Gesellschaft umfasst die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente. Es ist Ziel der Gesellschaft, eine hinreichende Liquiditätszusage für eine fortgesetzte, zweckmäßige Disponierung im Falle der unvorhergesehenen Liquiditätsschwankungen zu haben.*

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

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

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

*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)

Gæld optaget ved udstedelse af obligationer  
*Durch die Ausgabe von Obligationen übernommene Verbindl.*  
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser  
*Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten*

	< 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	-2,7	-	-	-
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	-1,4	-	-	-

## Øvrige noteoplysninger

Übrige Angaben

### Kreditrisici

Kreditrisiken

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 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.

*Die Gesellschaftspolitik 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 der Gesellschaft 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.*

### Kapitalstyring

Kapitallenkung

Selskabet 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.

Egenkapitalens andel af de samlede passiver var ved udgangen af 2016 2,1% (2015: 9,0%).

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

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

*Die Eigenkapitalquote am Ende des Jahres 2016 ist 2,1% (2015: 9,0%).*

*Unter Berücksichtigung des Geschäftsplans, der im 2006 veröffentlichten Prospekt näher beschrieben ist, ist die Politik der Kapitallenkung nach Einschätzung der Gesellschaft befolgt.*

### Politiske risici

Politische Risiken und -chancen

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

*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 selskabet 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. Selskabet 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. Selskabet har ingen finansielle instrumenter på dette niveau.

Anhang Nummer 1 beinhaltet kritische bilanzielle Schätzungen und Beurteilungen.

Ferner hat die Gesellschaft 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 Gesellschaft 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 Vermögenswerte und Schulden dieser Stufe umfassen hauptsächlich Swap-Verträge. Die Gesellschaft hält keine Finanzinstrumente dieser Stufe.

## Øvrige noteoplysninger

Übrige Angaben

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

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

*Wenn ein oder mehrere der wesentlichen Parameter nicht auf beobachtbaren Marktdaten basiert, ist das Finanzinstrument Teil der Kategorie 3.*

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

### Efterfølgende begivenheder

I retssagen vedrørende Kristensen Real Estate Braunschweig GmbH har Landesretten ved dom af 9. februar 2017 givet sagsøger medhold. 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 skønnes at blive EUR 1,3 mio.

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

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

*Im Rechtsstreit bezüglich Kristensen Real Estate Braunschweig GmbH hat das Oberlandesgericht Braunschweig am 9. Februar 2017 zugunsten des Klägers entschieden. Die ehemalige Tochtergesellschaft wurde zur Zahlung einer Kompensation in Höhe von TEUR 1.150 zuzüglich Zinsen und Prozesskosten der Gegenpartei verurteilt, die die Kristensen Germany AG aufgrund der Verkaufsverträge übernehmen muss. Die Gesamtkosten der Gesellschaft werden auf EUR 1,3 Mio. geschätzt.*

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

Ledelsen har den 22. marts 2017 godkendt det forelagte årsregnskab.

*Der vorliegende Jahresabschluss wurde am 22. März 2017 vom Vorstand zur Veröffentlichung genehmigt.*

Berlin, den 22. marts 2017  
*Berlin, den 22. März 2017*

Kent Hoeg Sørensen