

Koncernregnskabsmeddelelse for perioden 1. januar – 30. juni 2014

Efter at samtlige ejendomme er solgt, og gælden til bankerne er indfriet, består driften i at gennemføre de indgåede salgsaftaler, herunder forsvar i retssagerne anlagt af oprindelig sælger.

Der har siden seneste fondsbørsmeddelelse ikke været betydende fremdrift i de to retssager.

Til obligationsejerne udbetales, som delvis obligationsindfrielse, DKK 2.000 pr. obligation á oprindeligt nominelt DKK 100.000. Der er sket indbetaling af EUR 712.000 fra køber, som delvis frigivelse af deponerede beløb.

Koncernresultatet for perioden 1. januar til 30. juni 2014 udgør EUR -0,3 mio. før skat (2013: EUR -2,0 mio.). Efter skat udgør resultatet EUR -0,3 mio. (2013: EUR -2,3 mio.). Resultatet er som forventet.

Status retssager

Der er den 30. juni 2014 afholdt retsmøde om sælgers krav på tilbageførsel af grundarealer i Braunschweig. Der kunne imidlertid ikke afsiges dom på grund af behov for yderligere vidneafhøring, og der vil være et nyt retsmøde den 1. september 2014.

I retssagen om sælgers krav om regulering af købesummen for ejendommene beliggende i Berlin har der ikke været nogen yderligere udvikling.

Sælger har afvist selskabets tilbud på TEUR 250, der senere er forhøjet til TEUR 350 til endelig afslutning af begge sager. Samlet skønnes den maksimale risiko for selskabet – som tidligere meddelt - at udgøre EUR 9,0 mio. + renter, såfremt modparten får medhold. Selskabets ledelse mener fortsat, at der ikke er belæg for de udtagne stævninger. Retssagerne kan blive langvarige.

Delvis tilbagebetaling af deponerede beløb

Der er fra køberen af ejendommene uden for Berlin modtaget EUR 712.000 som delvis frigivelse af den stillede sikkerhed for garantier på EUR 3.000.000. I henhold til den indgåede kontrakt skulle køber frigive EUR 1.500.000, men som følge af den igangværende retssag er der tilbageholdt EUR 788.000. Det er selskabets ledelses vurdering, at købers tilbagehold er berettiget i henhold til kontrakten.

Delvis obligationsindfrielse

Under behørig hensyntagen til selskabets fremtidige likviditet giver den delvise frigivelse af deponerede beløb mulighed for at der til obligationsejerne samlet udbetales EUR 1,2 mio. Udbetalingen sker som en delvis obligationsindfrielse på 2,0%, svarende til DKK 2.000 pr. obligation á oprindeligt nominelt DKK 100.000. Der henvises til særskilt fondsbørsmeddelelse nr. 132 - Delvis obligationsindfrielse.

Ved udgangen af 2015 forventes der yderligere at kunne udbetales EUR 3 - 5 mio. til obligationsejerne. Dette skøn forudsætter, at der ikke trækkes på de stillede garantier på i alt EUR 3,2 mio., og at udfaldet af retssagerne ikke går selskabet imod.

Halvårsrapport for regnskabsåret 2014

Bestyrelsen for Kristensen Germany AG har dags dato afholdt bestyrelsesmøde, hvor koncernens halvårsrapport for regnskabsåret 2014 blev behandlet og godkendt.

- ❖ Koncernresultatet for perioden 1. januar til 30. juni 2014 udgør EUR -0,3 mio. før skat (2013: EUR -2,0 mio.). Efter skat udgør resultatet EUR -0,3 mio. (2012: EUR -2,3 mio.).
- ❖ Driftsresultatet og udviklingen heri anses under de givne omstændigheder for tilfredsstillende.
- ❖ Koncernens egenkapital udgør pr. 30. juni 2014 EUR 0,6 mio. (31. december 2013: EUR 0,9 mio.). Obligationsejerne er trådt tilbage for anden gæld med hovedstolen på obligationsgælden tillige med renter herpå.
- ❖ Pengestrømme fra driftsaktiviteten er i første halvår 2014 EUR 0,4 mio., hvilket er en forbedring i forhold til samme periode sidste år på EUR 6,5 mio. Dette skal ses i lyset af betalingen af de akkumulerede obligationsrenter for årene 2011 og 2012, som blev foretaget i maj måned 2013.
- ❖ Ledelsen forventer, at koncernresultatet før skat for 2014 vil udgøre et underskud i størrelsesordenen EUR 0,5 – 0,6 mio., hvilket er som forventet.

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt koncernhalvårsrapporten for perioden 1. januar – 30. juni 2014 for Kristensen Germany AG.

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

Koncernhalvårsrapporten udviser en egenkapital på EUR 0,6 mio. pr. 30. juni 2014. Obligationsejerne er trådt tilbage for anden gæld med hovedstolen på obligationsgælden tillige med renter herpå. Disse to beløb er i balancen pr. 30. juni 2014 indregnet med EUR 5,3 mio.

Bestyrelsen har gennemgået og godkendt den af moderselskabets direktion forelagte koncernhalvårsrapport for Kristensen Germany AG.

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

Berlin, den 28. august 2014

Direktion Kent Hoeg Sørensen

Bestyrelse Tage Benjaminsen Gustav Hedeager Erik Bresling
Formand

Moderselskabsoplysninger

Moderselskabet	Kristensen Germany AG Carmerstraße 13 D-10623 Berlin post@kristensenproperties.com www.kristensenproperties.com Registernummer: B 101836 B Stiftet den: 28. april 2006 Hjemsted: Berlin, Tyskland
Bestyrelse	Tage Benjaminsen (formand) Gustav Hedeager Erik Bresling
Direktion	Kent Hoeg Sørensen
Advokat	Beiten Burkhardt Kurfürstenstraße 72-74 D-10787 Berlin
Revision	PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Lise-Meitner-Strasse 1 D-10589 Berlin
Bank	Danske Bank Georgplatz 1 D-20010 Hamburg

Koncernens hoved- og nøgletal

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

Hovedtal for perioden	2014 (1.1 – 30.6)	2013 (1.1 – 30.6)	2012 (1.1 – 30.6)	2011 (1.1 – 30.6)	2010 (1.1 – 30.6)
Nettoomsætning	0	-13	13.878	13.768	13.208
Regulering af ejendomme til dagsværdi	0	0	-1.487	-88.055	0
Bruttoresultat	0	187	9.323	-77.175	9.859
Resultat af primær drift	-281	-346	8.351	-78.222	9.008
Finansielle poster, netto	-31	-1.649	-10.357	-9.794	-10.405
Resultat før skat	-312	-1.995	-2.005	-88.303	-1.397
Årets resultat i alt	-312	-2.453	-1.355	-78.635	-1.285
Pengestrøm fra driftsaktivitet	352	-6.146	3.313	-1.590	-2.857
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	0	105.280	-1.352	-2.704	-4.083
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	0	-98.741	-1.075	-1.320	-3.025
Ændring i likvider	352	393	886	-5.614	-9.965
Antal medarbejdere (direktion)	0	1	1	2	2
Hovedtal pr. ultimo					
Balancesum	6.808	8.524	414.236	368.815	457.488
Egenkapital før minoritetsinteresser	625	-60.625	-52.723	-45.186	29.671
Egenkapital	627	-60.623	-51.407	-44.317	34.765
Nøgletal					
Bruttomargin	-	-	67,2%	Neg.	74,6%
Overskudsgrad	-	-	60,2%	Neg.	68,2%
Afkastningsgrad	Neg.	Neg.	4,1%	Neg.	4,0%
Soliditetsgrad	9,2%	Neg.	Neg.	Neg.	7,6%
Forrentning af egenkapital	Neg.	IR	IR	IR	Neg.

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

Beretning for perioden 1. januar – 30. juni 2014

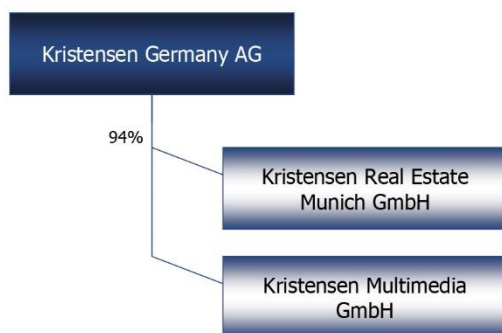
Generelle oplysninger

Formål

Koncernens formål har været at opkøbe fast ejendom, at udleje og at administrere fast ejendom, at istandsætte og modernisere egne ejendomme samt efterfølgende at sælge disse ejendomme. Med salget af koncernens ejendomsportefølje er formålet ændret til at gennemføre de indgåede kontrakter.

Koncernstruktur pr. 30. juni 2014

Pr. 30. juni 2014 består koncernen af følgende selskaber:



Ovenstående er uændret i forhold til 31. december 2013.

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

Udvikling i perioden

Driften

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

Ændring i bestyrelsen

Jørn Holm Jensen og Hans Peter Larsen udtrådte af bestyrelsen på den ordinære generalforsamling den 29. april 2014, og bestyrelsen består herefter af 3 medlemmer.

Usædvanlige forhold

Der er ikke indtruffet usædvanlige forhold i perioden.

Økonomisk udvikling i perioden

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den senest aflagte koncernrapport for 2013 og forventes ikke ændret i indværende regnskabsår.

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

Resultatopgørelsen Resultatopgørelsen er som i årsregnskabet opdelt i ophørende / fortsættende aktiviteter. Nedenstående kommentarer vedrører alle aktiviteter under ét.

Da der ikke længere er nogen driftsmæssig aktivitet, er bruttoresultatet TEUR 0. I sammenligningstallene består bruttoresultatet af korrektioner til resultatet i 2012.

Resultat af primær drift udgør TEUR -281.

Finansielle poster udgør netto TEUR -31. De finansielle indtægter består hovedsageligt af amortisering af forskellen mellem dagsværdien af obligationslånet på tidspunktet for obligationsejernes tilbagetræden og den forventede tilbagebetaling på udløbstidspunktet, medens de finansielle omkostninger hovedsageligt består af renteudgifter på de udstedte obligationer.

Resultat før skat er dermed et underskud på TEUR -312.

Aktiver De samlede aktiver udgør pr. 30. juni 2014 i alt TEUR 6.808.

Heraf udgør tilgodehavender hos køberne af Real Estate selskaberne TEUR 4.006. Beløbet er deponeret hos notarerne i selskabets navn.

Forpligtelser De samlede forpligtelser udgør pr. 30. juni 2014 i alt TEUR 6.181. Heraf udgør langfristede forpligtelser TEUR 5.726.

Obligationsejerne er trådt tilbage med hovedstolen på obligationsgælden tillige med renter herpå. Disse to beløb er i balancen pr. 30. juni 2014 indregnet med EUR 5,3 mio.

Egenkapital Egenkapitalen er i perioden 01.01 – 30.06 2014 formindsket med TEUR 312, hvilket skyldes periodens resultat.

Egenkapitalen udgør pr. 30. juni 2014 TEUR 627. Minoritetsaktionærernes andel heraf udgør pr. 30. juni 2014 TEUR 2.

Der er ikke betalt udbytte i perioden.

Pengestrømsopgørelsen Periodens drift har påvirket likviditeten positivt med TEUR 352.

De samlede likvide beholdninger pr. 30. juni 2014 udgør herefter TEUR 2.752.

Efterfølgende begivenheder

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

Forventninger til helårsresultatet 2014

Drift

Selskabets drift vil i 2. halvår af 2014 udelukkende dreje sig om gennemførelse af de indgåede salgsaftaler, herunder forsvar i retssagerne anlagt af oprindelig sælger, med fokus på at minimere evt. træk på garantierne.

Konklusion

Ledelsen forventer, at koncernresultatet før skat vil udgøre et underskud i størrelsesordenen EUR 0,5 – 0,6 mio.

Alle beløb i TEUR

Resultatopgørelse	2014 (1.1 – 30.6)	2013 (1.1 – 30.6)	2013 (hele året)
Ophørende aktiviteter:			
Nettoomsætning	0	-13	0
Driftsomkostninger	0	-200	0
Omkostninger i f.b.m. de afhændede ejendomme	0	0	634
Regulering af ejendomme og anlæg til salgspris/dagspris	0	0	0
Bruttoresultat	0	187	-634
Administrationsomkostninger	2	8	22
Resultat af primær drift	-2	179	-656
Finansielle indtægter	0	0	2
Finansielle omkostninger	0	0	0
Resultat før skat	-2	179	-654
Skat af årets resultat	0	-223	0
Årets resultat for ophørende aktiviteter	-2	-44	-654
Fortsættende aktiviteter:			
Nettoomsætning	0	0	0
Administrationsomkostninger	279	525	695
Finansielle indtægter	133	849	61.465
Finansielle omkostninger	164	2.498	1.076
Resultat før skat	-310	-2.174	59.694
Skat af årets resultat	0	-235	68
Årets resultat for fortsættende aktiviteter	-310	-2.409	59.762
Årets resultat i alt	-312	-2.453	59.108

Fordeles således:

Aktionærerne i Kristensen Germany AG	-312	-2.453	59.108
Minoritetsinteresser	0	0	0
Periodens resultat i alt	-312	-2.453	59.108

Alle beløb i TEUR

Totalindkomstopgørelse	2014 (1.1 – 30.6)	2013 (1.1 – 30.6)	2013 (hele året)
Periodens resultat i alt	-312	-2.453	59.108
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0
Skat af anden totalindkomst	0	0	0
Anden totalindkomst efter skat	0	0	0
Totalindkomst i alt	-312	-2.453	59.108

Der fordeles således:

Aktionærerne i Kristensen Germany AG	-312	-2.453	59.108
Minoritetsinteresser	0	0	0
Totalindkomst i alt	-312	-2.453	59.108

Alle beløb i TEUR

Balance	30.6.2014	30.6.2013	31.12.2013
AKTIVER			
Investeringsejendomme	0	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0	0
Tilgodehavender	4.006	4.000	4.005
Udskudt skat	0	0	0
Langfristede aktiver i alt	4.006	4.000	4.005
Tilgodehavender	43	3.130	1.137
Selskabsskat	0	0	0
Likvide beholdninger	2.752	1.394	2.407
	2.795	4.524	3.544
Aktiver bestemt for salg	7	0	4
Kortfristede aktiver i alt	2.802	4.524	3.548
Aktiver i alt	6.808	8.524	7.553

Alle beløb i TEUR

Balance	30.6.2014	30.6.2013	31.12.2013
PASSIVER			
Aktiekapital	8.000	8.000	8.000
Kapitalreserve	700	700	700
Overført resultat	-8.172	-69.422	-7.860
Warrants	97	97	97
Aktionærerne i Kristensen Germany AG's andel af egenkapitalen	625	-60.625	937
Minoritetsinteresser	2	2	2
Egenkapital	627	-60.623	939
Gæld optaget ved udstedelse af obligationer	5.126	62.783	5.234
Hensættelser til træk på garantier	600	0	600
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	0	0	0
Langfristede forpligtelser	5.726	62.783	5.834
Selskabsskat	262	237	273
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	188	6.119	499
Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg	450	6.356	772
	5	8	8
Kortfristede forpligtelser i alt	455	6.364	780
Forpligtelser i alt	6.181	69.147	6.614
Passiver i alt	6.808	8.524	7.553

Alle beløb i TEUR

Egenkapitalopgørelse	2014 (1.1 – 30.6)	2013 (1.1 – 30.6)	2013 (hele året)
Egenkapital primo	939	-57.150	-57.150
Periodens resultat	-312	-2.453	59.108
Anden totalindkomst	0	0	0
Totalindkomst i alt *	-312	-2.453	59.108
Kapitalindskud	0	700	700
Afgang minoritetsinteresser pga. salg	0	-1.720	-1.720
Egenkapitalbevægelser i alt	-312	-1.101	58.088
Egenkapital ultimo	627	-51.407	939

*) Der fordeles således:

Aktionærerne i Kristensen Germany AG	-312	-2.453	59.108
Minoritetsinteresser	0	0	0
Totalindkomst i alt	-312	-2.453	59.108

Alle beløb i TEUR

Pengestrømsopgørelse	2014 (1.1 – 30.6)	2013 (1.1 – 30.6)	2013 (hele året)
Periodens resultat før skat for ophørende aktiviteter	-2	179	-653
Regulering for ikke-likvide driftsposter	0	0	600
Finansielle indtægter	0	0	-2
Finansielle omkostninger	0	0	0
Betalte skatter	0	-2.838	-2.616
Ændring i driftskapital	0	1.550	1.546
Pengestrøm fra primær drift	-2	-1.109	-1.125
Finansielle indtægter, betalt	0	0	2
Finansielle omkostninger, betalt	0	0	0
Pengestrøm fra driftsaktivitet (ophørende aktiviteter)	-2	-1.109	-1.123
Periodens resultat før skat for fortsættende aktiviteter	-310	-2.174	59.693
Finansielle indtægter	-133	-849	-61.465
Finansielle omkostninger	164	2.498	1.076
Betalte skatter	98	-55	175
Ændring i driftskapital	821	-4.856	-3.878
Pengestrøm fra primær drift	640	-5.436	-4.399
Finansielle indtægter, betalt	9	849	880
Finansielle omkostninger, betalt	-295	-450	-492
Pengestrøm fra driftsaktivitet (fortsættende aktiviteter)	354	-5.037	-4.011
Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	352	-6.146	-5.134
Salg af investeringsejendomme	0	105.280	105.280
Pengestrøm fra investeringsaktivitet (ophørende aktiviteter)	0	105.280	105.280
Pengestrøm fra investeringsaktivitet (fortsættende aktiviteter)	0	0	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	0	105.280	105.280

Pengestrømsopgørelse	2014 (1.1 – 30.6)	2013 (1.1 – 30.6)	2013 (hele året)
Provenu ved optagelse af langfristede forpligtelser	0	0	0
Afdrag på langfristede forpligtelser	0	-99.441	-29.005
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet (ophørende aktiviteter)	0	-99.441	-29.005
Indbetaling af kapitalreserve	0	700	700
Afdrag på langfristede forpligtelser	0	0	-70.435
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet (fortsættende aktiviteter)	0	700	-69.735
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	0	-98.741	-98.740
Ændring i likvider	352	393	1.406
Likvider primo	2.407	1.001	1.001
Likvide beholdninger ultimo vist under aktiver bestemt for salg	-7	0	0
Likvider i alt ultimo	2.752	1.394	2.407
Heraf udgør indestående på bundne konti	0	0	0

Risici og dagsværdier

Risikostyring

Koncernen har vedtaget en skriftlig politik for finansiel risikostyring.

Koncernen er som følge af sin drift og finansiering eksponeret over for ændringer i valutakurser og renteniveau m.v. Det er koncernens politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Koncernens finansielle styring retter sig således alene mod styring af de finansielle risici, der er en direkte følge af koncernens drift og finansiering. Vedrørende beskrivelse af anvendt regnskabspraksis og metoder, herunder anvendte indregningskriterier og målingsgrundlag, henvises til omtale af anvendt regnskabspraksis i årsrapport for 2013.

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

Valutarisici

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

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

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

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

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

Eksponering i EUR/DKK afdækkes imidlertid ikke.

En stigning på 1% i kursen på Euro i forhold til danske kroner ville betyde en besparelse på EUR 0,6 mio. i forbindelse med indfrielse af obligationslånet.

Et fald i forholdet mellem Euro og danske kroner ville tilsvarende have den modsatte effekt.

Renterisici

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

Pr. 30. juni 2014 havde koncernen ingen variabelt forrentede lån.

Likviditetsrisici

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

Obligationsgælden skal efter dens gældende bestemmelser indfries den 31. december 2015.

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

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

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

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

Kreditrisici

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

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

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

Kapitalstyring

Egenkapitalens andel af de samlede passiver var pr. 30. juni 2014 9,2% (31. december 2013: 12,4%).

Under hensyn til koncernens forretningsplan, som er nærmere beskrevet i tidligere offentliggjort prospekt, anser koncernen politikken for kapitalstyring for efterlevet.

Politiske risici

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