

## Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar – 30. juni 2017

Bestyrelsen i Kristensen Partners III A/S har dags dato afholdt bestyrelsesmøde, hvor koncernens halvårsrapport 2017 blev behandlet og godkendt.



Östliche Karl-Friedrich-Straße 1-5, Pforzheim

### Resumé

- Pr. 30. juni 2017 ejer koncernen to ejendomme, og deres bogførte værdi udgør i alt DKK 139,1 mio.
- Den aktuelle udlejningsprocent er sammenlagt på 75%.
- Koncernens halvårsresultat udgør DKK 1,0 mio., hvilket er DKK 0,6 mio. bedre end forventet.
- Periodens resultat forøger aktiernes værdi fra DKK 8,61 pr. stk. (nom. 0,06) ultimo 2016 til DKK 8,72 pr. 30. juni 2017.
- I koncernens prognose for 2017 forventes et samlet resultat efter skat på DKK 1,4 mio., hvilket svarer til det tidligere udmeldte.
- Aktierne indre værdi forventes at udgøre DKK 8,75 pr. stk. (nom. DKK 0,06) ultimo 2017.

### Salg af selskabets ejendomme

Ombygning og proces for genudlejning af lejemålet i Göttingen pågår, og ejendommen forventes herefter solgt i 2018. For ejendommen i Pforzheim pågår der offentlige arbejder omkring bygningen, der skønnes at have en gunstig indvirkning på ejendommens værdi. Disse arbejder forventes afsluttet i 2019, og som følge heraf er det for øjeblikket ikke optimalt at afhænde ejendommen.

### Udbytte

Der tages løbende stilling til udbytte fra selskabet, og udlodning vil ske i takt med salget af ejendommene i Göttingen og Pforzheim, samt afklaring af om der er garantier, som gøres gældende vedrørende salget af de 15 ejendomme i 2016 og eventuelt tilbagekøb af en af de solgte ejendomme (Oldenburg).

**Spørgsmål vedrørende denne meddelelse kan rettes til direktør Kent Hoeg Sørensen eller controller Christian Holmgreen (tel. +45 7022 8880)**

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt halvårsrapporten for perioden 1. januar - 30. juni 2017 for Kristensen Partners III A/S.

Halvårsrapporten aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsrapporter" som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede skøn for forsvarlige.

Værdien af ejendomsporteføljen opgøres årligt af en ekstern valuar på grundlag af ejendommenes løbende drifts-overskud samt en anslået markedsbestemt afkastforventning for ejendomme af samme karakter. Der er ikke indhentet ekstern vurdering af koncernens to ejendomme pr. 30. juni 2017, men det er ledelsens vurdering, at den bogførte værdi svarer til dagsværdien. Værdien af ejendomsporteføljen er uændret i forhold til den bogførte værdi pr. 31. december 2016.

Halvårsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme. Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler, og beskriver koncernens væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer.

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

Aalborg, den 30. august 2017

### DIREKTION

Kent Hoeg Sørensen

Anders Holm-Pedersen

### BESTYRELSE

Henning Frost Studsgaard, formand

Tage Benjaminsen

Niels Jørgen Frank

## Koncernens hoved- og nøgletal

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

Hovedtal for perioden	Halvår 2017	Halvår 2016	Halvår 2015	Halvår 2014
Nettoomsætning	3.052	20.466	20.648	20.540
Bruttoresultat	2.532	17.087	18.255	16.914
Resultat af primær drift	2.532	13.557	16.632	15.035
Finansielle poster, netto	-1.690	-6.561	-5.704	-6.779
Resultat før skat	842	6.996	10.928	8.256
Periodens resultat i alt	1.022	5.723	8.985	6.890
Pengestrøm fra driftsaktivitet	2.802	4.145	6.453	2.197
Pengestrøm fra investeringsaktivitet				284
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-12.813	-11.727	-19.608	-6.032
Ændring i likvider	-10.011	-7.582	-13.155	-3.551
Antal medarbejdere (direktion)	2	2	2	2

### Hovedtal pr. 30. juni 2017

Balancesum	164.102	583.086	576.703	588.581
Egenkapital før minoritetsinteresser	78.919	232.959	213.554	214.722
Egenkapital	81.962	245.988	225.113	225.584

### Nøgletal

Bruttomargin	83,0%	83,5%	88,4%	82,3%
Overskudsgrad	83,0%	66,2%	80,6%	73,2%
Afkastningsgrad	3,1%	4,7%	5,8%	5,1%
Soliditetsgrad	49,9%	42,2%	39,0%	38,3%
Forrentning af egenkapital	2,5%	4,7%	8,0%	6,1%
Indre værdi pr. aktie (DKK)	8,72	25,73	23,58	23,71
Indre værdi pr. aktie, korrigeret* (DKK)	8,57	25,37	22,80	23,32

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis i årsrapport 2016, side 58 ff.

\* Korrigeret for indregning af koncernens renteswap til dagsværdi.

## Moderselskabsoplysninger

### MODERSELSKABET

Kristensen Partners III A/S  
c/o Kristensen Properties A/S  
Vesterbro 18  
DK-9000 Aalborg  
post@kristensenproperties.com  
www.kristensenproperties.com  
CVR nr. 31 05 38 38  
Hjemstedskommune: Aalborg

### BESTYRELSE

Henning Frost Studsgaard, formand  
Tage Benjaminsen  
Niels Jørgen Frank

### DIREKTION

Kent Hoeg Sørensen  
Anders Holm-Pedersen

### REVISION

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Skelagervej 1A  
DK-9000 Aalborg

### HOVEDBANK

Danske Bank A/S  
Algade 53  
DK-9100 Aalborg

## Ledelsesberetning for perioden 1. januar – 30. juni 2017

### FORMÅL

Det er koncernens formål at drive virksomhed med direkte og indirekte investering i ejendomme beliggende i Tyskland.

### HOVEDAKTIVITETER

Koncernens hovedaktiviteter fordeles således på koncernens virksomheder:

#### *Kristensen Partners III A/S*

Moderselskabet har på grundlag af offentliggjort prospekt af 20. november 2007 udstedt 10 mio. aktier à DKK 22,50. Moderselskabet fungerer som koncernens holdingselskab.

Aktiekapitalen er den 8. maj 2013 nedskrevet med DKK 9,2 mio., svarende til beholdningen af egne aktier på daværende tidspunkt.

Den 1. december 2016 blev selskabets aktiekapital nedskrevet yderligere med DKK 90,2 mio., og kapitalen blev overført til en særlig reserve med henblik på fremtidige udlodninger.

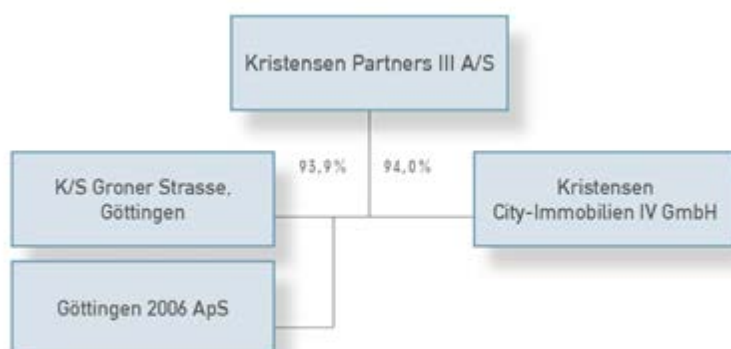
Aktiekapitalen udgør herefter DKK 0,5 mio.

#### *Ejendomsselskaber*

Ejendomsporteføljen består af to ejendomme i de tyske byer Göttingen og Pforzheim, der ejes af henholdsvis K/S Groner Strasse, Göttingen og Kristensen City-Immobilien IV GmbH, og som driver udlejningsvirksomhed hermed.

### KONCERNOVERSIGT

Nedenstående figur viser koncernen pr. 30. juni 2017, der er uændret i forhold til 31. december 2016.



---

## Ledelsesberetning for perioden 1. januar – 30. juni 2017

### INVESTERING

Koncernen har afhændet hovedparten af dets ejendomme, og der vil fremover ikke blive erhvervet nye ejendomme. Pr. 30. juni 2017 udgør værdien af koncernens to ejendomme DKK 139,1 mio. beliggende i Göttingen og Pforzheim.

Koncernen er forpligtet til at tilbagekøbe ejendommen i Oldenburg, i det solgte selskab Kristensen City-Immobilien I AG, for DKK 7,5 mio., svarende til salgssummen, såfremt ejendommen ikke er udlejet inden 13. september 2017 på aftalte vilkår, og såfremt køber måtte ønske det.

### FINANSIERING

Det oprindelige prioritetslån i Göttingen er forlænget frem til april 2018. Lånet er variabelt forrentet, og renterisikoen var frem til sit ordinære udløb i 2016 afdækket med en renteswapaftale. Denne renteswapaftale er ikke genforhandlet, da ejendommen forventes afhændet i 2018.

Der er i maj 2017 foretaget et frivilligt ekstraordinært afdrag på DKK 11,2 mio.

Prioritetslånet i Göttingen er optaget i EUR, og restgælden udgør pr. 30. juni 2017 DKK 29,9 mio. Ejendommens aktuelle belåningsprocent (LTV) udgør 45%.

Prioritetslånet for ejendommen i Pforzheim er ligeledes variabelt forrentet og aftalt frem til juni 2021. Renterisikoen er afdækket med en renteswapaftale, og dagsværdien af denne renteswap udgør pr. 30. juni 2017 DKK -1,7 mio., som ikke indregnes i balancen, da den er en integreret del af låneaftalen.

Prioritetslånet i Pforzheim er optaget i EUR, og restgælden udgør pr. 30. juni 2017 DKK 41,8 mio. Ejendommens aktuelle LTV udgør 59%.

### DRIFT

Hovedlejemålet i Göttingen har siden september 2016 været ledigt. Det er derfor den primære målsætning at få dette lejemål udlejet. Der føres forhandlinger med flere potentielle lejere af hovedlejemålet.

Pr. 30. juni 2017 var ejendommens samlede udlejningsprocent 27%.

Ejendommen i Pforzheim er fuldt udlejet, og for denne ejendom er der fokus på den generelle drift og vedligeholdelse samt ejendomsadministration, herunder overvågning og optimering af ejendommens lejeindtægter. Derudover er der fokus på udvikling af ejendommen i samarbejde med hovedlejer med henblik på en lejeforlængelse.

Vedrørende den solgte ejendom i Oldenburg (se Investering ovenfor) arbejdes der målrettet på en genudlejning af ejendommen bl.a. sammen med de tre største mæglere i Tyskland.

### SALG

Det er målsætningen at afhænde koncernens to ejendomme snarest muligt.

Ejendommen i Göttingen er udbudt til salg hos flere tyske mæglere, og et salg afventer primært udlejning af ejendommens hovedlejemål.

Et salg af ejendommen i Pforzheim afventer en eventuel ombygning af ejendommens hovedlejemål og kommunens færdiggørelse af igangværende udvikling af området omkring ejendommen – sidstnævnte forventes afsluttet i efteråret 2018.

---

## Ledelsesberetning for perioden 1. januar – 30. juni 2017

### UDVIKLING I PERIODEN

#### *Driften*

Koncernens resultat af primær drift har i første halvår 2017 været DKK 2,5 mio., svarende til DKK 0,3 mio. mindre end forventet som følge af øgede omkostninger vedrørende tomme lejemål.

Den samlede udlejningsprocent for de to ejendomme udgjorde 75%, idet hovedlejemålet i Göttingen er tomt.

#### *Regulering af ejendomme til dagsværdi*

Der er ikke foretaget regulering af ejendomsværdierne pr. 30. juni 2017.

#### *Regulering af renteswap til dagsværdi*

I henhold til gældende regnskabspraksis indregnes renteswapaftaler, der er en integreret del af låneaftalen, ikke i balancen. Renteswapaftalen indgået i forbindelse med låneaftalen i Kristensen City-Immobilien IV GmbH fremgår således ikke af balancen. Værdien af denne renteswapaftale udgjorde DKK -1,7 mio. pr. 30. juni 2017.

#### *Kurssikring*

Eksponering i EUR afdækkes ikke, og der er således ikke indgået terminskontrakter til valutakurssikring af dagsværdien af nettoinvesteringerne i de tyske datterselskaber.

#### *Ændring af ledelsen*

På den ordinære generalforsamling den 9. maj 2017 genopstillede Henrik Østenkjær Lind ikke til bestyrelsen, og bestyrelsen består herefter af tre medlemmer. Der er i perioden ikke foretaget ændringer i direktionen.

#### *Usædvanlige forhold*

Hovedlejemålet i Göttingen fortsat tomt pr. 30. juni 2017.

#### *Sammenfatning*

For perioden 1. januar – 30. juni 2017 var der forventet et overskud efter skat på DKK 0,4 mio. Det realiserede resultat på DKK 1,0 mio. afveg således positivt med DKK 0,6 mio., bl.a. som følge af færre omkostninger til selskabsadministration samt modtaget sambeskatningsbidrag fra Kristensen Properties A/S.

### EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER

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

---

## Ledelsesberetning for perioden 1. januar – 30. juni 2017

### FORVENTNINGER TIL 2017

#### *Ejendomsportefølje*

I forventningerne er det forudsat, at koncernens ejendomsportefølje pr. 31. december 2017 består af ejendommen i henholdsvis K/S Groner Strasse, Göttingen og Pforzheim (Kristensen City-Immobilien IV GmbH), og til en uændret værdi i forhold til 31. december 2016 på DKK 139 mio. Derudover forventes det ikke, at ejendommen i Oldenburg tilbagekøbes.

#### *Drift*

Hovedlejermålet i K/S Groner Strasse, Göttingen forudsættes fortsat at være tomt i 2017.

#### *Konklusion*

Med udgangspunkt i halvårsregnskabet forventes et samlet resultat for 2017 på DKK 1,4 mio. efter skat, hvilket svarer til det tidligere udmeldte.

### REGNSKABSBERETNING

#### *Regnskabspraksis*

Halvårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsrapporter" som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den senest aflagte årsrapport og forventes ikke ændret i indeværende regnskabsår.

Halvårsrapporten omfatter udelukkende koncernregnskabet. Der aflægges ikke særskilt halvårsrapport for moderselskabet.

Samtlige aktiver og passiver vedrørende datterselskaberne er henført som henholdsvis "Aktiver bestemt for salg" og "Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg".

En specifikation af disse kategorier fremgår af noterne på side 20.

Halvårsrapporten er aflagt i DKK 1.000.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den regnskabspraksis, som blev anvendt i årsregnskabet for 2016. Der henvises til årsrapporten for 2016 for nærmere beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis, herunder definitioner på de angivne nøgletal.

#### *Resultatopgørelsen*

##### Ophørende aktiviteter

Datterselskabernes nettoomsætning udgjorde for perioden i alt DKK 3,1 mio. og bruttoresultatet DKK 2,5 mio. Bruttoresultatet består af indgåede lejeindtægter reduceret med omkostninger til vedligeholdelse af ejendommene samt ejendomsrelaterede omkostninger, der ikke kan pålignes lejerne.

Resultat af primær drift udgjorde DKK 2,3 mio.

Finansielle poster udgjorde netto DKK -1,7 mio., og de består hovedsagelig af renteudgifter på optagne lån hos kreditinstitutter.

Resultat før skat var dermed et overskud på DKK 0,6 mio.



---

## Ledelsesberetning for perioden 1. januar – 30. juni 2017

Skat af periodens resultat var indregnet som en omkostning på DKK -0,1 mio., og periodens resultat blev derefter DKK 0,5 mio.

### Fortsættende aktiviteter

Moderselskabets resultat efter skat udgjorde et overskud på DKK 0,5 mio. efter skat, hvoraf DKK 0,3 mio. vedrørte sambeskatningsbidrag fra Kristensen Properties A/S.

### **Aktiver**

De samlede aktiver udgjorde pr. 30. juni 2017 i alt DKK 164,1 mio.

Heraf udgjorde værdien af investeringsejendomme DKK 139,1 mio. Værdien af ejendommene svarede til seneste valuarvurdering pr. 31. december 2016 reguleret for periodens valutakursudsving.

Der er ikke foretaget ændring i ejendomsporteføljens bogførte værdi siden den 31. december 2016.

### **Forpligtelser**

Forpligtelser pr. 30. juni 2017 udgjorde DKK 82,1 mio. Heraf udgjorde bogført værdi af optagne banklån DKK 72,7 mio., der var opført som kortfristede forpligtelser jf. ovenfor.

Lånenes bogførte værdi indregnes til kostpris med fradrag af låneomkostninger, som amortiseres over lånets løbetid. Samtlige låneomkostninger var amortiseret pr. 30. juni 2017.

Til sikring af renterisikoen ved lånet i Pforzheim (Kristensen City-Immobilien IV) er der samtidig indgået en renteswapaftale, og da denne er en integreret del af lånene, indregnes renteswap ikke i balancen.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen blev forøget med periodens positive resultat på DKK 1,0 mio.

Moderselskabet har i perioden ikke erhvervet egne aktier, og den samlede beholdning af egne aktier pr. 30. juni 2017 er dermed uændret på 22.000 stk.

### **Indre værdi**

Aktiernes indre værdi udgjorde DKK 8,72 pr. aktie.

Såfremt koncernens renteswapaftale (jf. ovenstående afsnit om "Forpligtelser") indregnes til aktuel dagsværdi, vil den indre værdi udgøre DKK 8,56 pr. aktie.

### **Pengestrømsopgørelsen**

Periodens positive drift har forbedret likviditeten med DKK 2,8 mio.

Der blev i perioden foretaget et frivilligt, ekstraordinært afdrag vedrørende prioritetsgælden i K/S Groner Strasse, Göttingen på DKK 11,2 mio. samt afdraget ordinært DKK 1,7 mio. på prioritetslånene.

Den samlede likvide beholdning pr. 30. juni 2017 udgjorde herefter DKK 15,4 mio.

## Resultat- og totalindkomstopgørelse

DKK 1.000

	Halvår 2017	Halvår 2016	Helår 2016
<b>Ophørende aktiviteter</b>			
Nettoomsætning	3.052	20.466	30.844
Driftsomkostninger	-506	-4.307	-8.131
Regulering af ejendomme til dagsværdi			-24.461
Regulering af renteswap til dagsværdi		928	1.573
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2.546</b>	<b>17.087</b>	<b>-176</b>
Administrationsomkostninger	-252	-2.589	-3.885
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.294</b>	<b>14.498</b>	<b>-4.061</b>
Finansielle indtægter	3	10	32
Finansielle omkostninger	-1.702	-6.154	-16.216
<b>Resultat før skat</b>	<b>595</b>	<b>8.354</b>	<b>-20.245</b>
Skat af periodens resultat	-87	-1.273	-992
<b>Periodens resultat for ophørende aktiviteter</b>	<b>508</b>	<b>7.081</b>	<b>-21.237</b>
<b>Fortsættende aktiviteter</b>			
Driftsomkostninger	-13		-100
Hensættelse til imødegåelse af tab på garantier			-6.988
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-13</b>	<b>0</b>	<b>-7.088</b>
Administrationsomkostninger	252	-941	-6.486
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>239</b>	<b>-941</b>	<b>-13.574</b>
Finansielle indtægter	15	136	
Finansielle omkostninger	-6	-553	-502
<b>Resultat før skat</b>	<b>248</b>	<b>-1.358</b>	<b>-14.076</b>
Skat af periodens resultat			-255
Sambeskatningsbidrag	266		
<b>Periodens resultat for fortsættende aktiviteter</b>	<b>514</b>	<b>-1.358</b>	<b>-14.331</b>

## Resultat- og totalindkomstopgørelse

DKK 1.000

	Halvår 2017	Halvår 2016	Helår 2016
<b>Periodens resultat i alt</b>	<b>1.022</b>	<b>5.723</b>	<b>-35.568</b>
Fordeles således:			
Overført fra særlig reserve			30.862
Overført fra frie reserver			83.690
Aktionærerne i Kristensen Partners III A/S	995	5.296	-149.858
Minoritetsinteresser	27	427	-262
<b>Periodens resultat i alt</b>	<b>1.022</b>	<b>5.723</b>	<b>-35.568</b>

### TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

<b>Periodens resultat</b>	<b>1.022</b>	<b>5.723</b>	<b>-35.568</b>
Valutakursreguleringer ved omregning af udenlandske enheder	3	-20	-182
<b>Anden totalindkomst efter skat</b>	<b>3</b>	<b>-20</b>	<b>-182</b>
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>1.025</b>	<b>5.703</b>	<b>-35.750</b>

Fordeles således:

Overført fra særlig reserve			30.862
Overført fra frie reserver			83.690
Aktionærerne i Kristensen Partners III A/S	998	5.276	-150.040
Minoritetsinteresser	27	427	-262
<b>Periodens totalindkomst</b>	<b>1.025</b>	<b>5.703</b>	<b>-35.750</b>

## Balance, aktiver

DKK 1.000

	30. juni 2017	30. juni 2016	31. dec. 2016
Udskudt skat		313	
<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>313</b>	<b>0</b>
Koncerninterne mellemregninger	266		
Tilgodehavender	8.911		11.671
Likvide beholdninger	12.006	21	14.275
Aktiver bestemt for salg (se side 20)	142.919	583.065	150.625
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<b>164.102</b>	<b>583.086</b>	<b>176.571</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>164.102</b>	<b>583.086</b>	<b>176.571</b>

## Balance, passiver

DKK 1.000

	30. juni 2017	30. juni 2016	31. dec. 2016
Aktiekapital	545	90.770	545
Overkursfond		121.836	
Særlige reserver	59.363		59.363
Overført resultat	19.010	20.353	18.012
<b>Aktionærerne i Kristensen Partners III A/S's andel af egenkapitalen</b>	<b>78.918</b>	<b>232.959</b>	<b>77.920</b>
Minoritetsinteresser	3.044	13.029	3.017
<b>Egenkapital</b>	<b>81.962</b>	<b>245.988</b>	<b>80.937</b>
Kreditinstitutter			
Hensættelse til garantier	6.988		6.988
<b>Langfristede forpligtelser</b>	<b>6.988</b>	<b>0</b>	<b>6.988</b>
Kreditinstitutter			
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	68	14	551
Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg (se side 20)	75.084	337.084	88.095
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>	<b>75.152</b>	<b>337.098</b>	<b>88.646</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>82.140</b>	<b>337.098</b>	<b>95.634</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>164.102</b>	<b>583.086</b>	<b>176.571</b>

Egenkapitalopgørelse  
DKK 1.000

	30. juni 2017	30. juni 2016	31. dec. 2016
<b>Egenkapital primo</b>	<b>80.937</b>	<b>240.284</b>	<b>240.284</b>
Periodens totalindkomst	1.025	5.703	-35.750
Ekstraordinært udbytte			-114.551
Udbytte egne aktier			277
Overførsel til minoritetsinteresser			-9.323
<b>Egenkapitalbevægelser i alt</b>	<b>1.025</b>	<b>5.703</b>	<b>-159.347</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>81.962</b>	<b>245.987</b>	<b>80.937</b>

## Pengestrømsopgørelse, driftsaktiviteter

DKK 1.000

	Halvår 2017	Halvår 2016	Helår 2016
<b>DRIFTSAKTIVITETER</b>			
Årets resultat før skat for ophørende aktiviteter	549	8.354	-20.245
Heraf finansielle indtægter	-3	-10	-32
Heraf finansielle omkostninger	1.702	6.154	16.216
Regulering for ikke-likvide driftsposter	21	-858	23.450
Ændring i driftskapital	259	-2.324	-2.810
<b>Pengestrøm fra primær drift</b>	<b>2.528</b>	<b>11.316</b>	<b>16.579</b>
Finansielle indtægter, betalt		10	2
Finansielle omkostninger, betalt	-1.702	-6.111	-15.810
Selskabsskat, betalt	-155	-129	-2.540
<b>Pengestrøm driftsaktivitet ophørende aktiviteter</b>	<b>671</b>	<b>5.086</b>	<b>-1.769</b>
Årets resultat før skat for fortsættende aktiviteter	293	-1.358	-14.076
Heraf finansielle indtægter	-15	-136	
Heraf finansielle omkostninger	6	93	502
Regulering for ikke-likvide driftsposter	18	460	-677
Ændring i driftskapital	2.016		-4.630
<b>Pengestrøm fra primær drift</b>	<b>2.318</b>	<b>-941</b>	<b>-18.881</b>
Finansielle omkostninger, betalt	-6		-8
Selskabsskat, betalt	-181		-353
<b>Pengestrøm driftsaktivitet fortsættende aktiviteter</b>	<b>2.131</b>	<b>-941</b>	<b>-19.242</b>
<b>Pengestrøm driftsaktivitet i alt</b>	<b>2.802</b>	<b>4.145</b>	<b>-21.011</b>

## Pengestrømsopgørelse, investerings- og finansieringsaktiviteter

DKK 1.000

	Halvår 2017	Halvår 2016	Helår 2016
<b>INVESTERINGSAKTIVITETER</b>			
Salg af erhvervsejendomme			410.656
<b>Pengestrøm investeringsaktivitet ophørende aktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>410.656</b>
Låneomkostninger			
<b>Pengestrøm investeringsaktivitet fortsættende aktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pengestrøm investeringsaktivitet i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>410.656</b>
<b>FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Afdrag/indfrielse på langfristede forpligtelser	-12.813	-11.727	-255.365
<b>Pengestrøm finansieringsaktivitet ophørende aktiviteter</b>	<b>-12.813</b>	<b>-11.727</b>	<b>-255.365</b>
Udbytte			-114.273
Udlodning minoritetsinteresser			-9.323
<b>Pengestrøm finansieringsaktivitet fortsættende aktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-123.596</b>
<b>Pengestrøm finansieringsaktivitet i alt</b>	<b>-12.813</b>	<b>-11.727</b>	<b>-378.962</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>-10.011</b>	<b>-7.582</b>	<b>10.683</b>
Likvider primo	25.455	14.771	14.771
<b>Likvider ultimo</b>	<b>15.444</b>	<b>7.189</b>	<b>25.455</b>
Heraf medtaget under Aktiver bestemt for salg	3.438		11.180
<b>Likvider ultimo (fortsættende aktiviteter)</b>	<b>12.006</b>	<b>7.189</b>	<b>14.275</b>



## Segmentoplysninger

DKK 1.000

Koncernen inddeler, kontrollerer og styrer sine forretningsmæssige aktiviteter efter disses bymæssige placering. De enkelte segmenter driver virksomhed inden for samme forretningsområde (udlejning af investeringsejendomme). Segmenterne har ingen indbyrdes omsætning. Alle er opført som ophørende aktiviteter i 2017.

	GÖTTINGEN		PFORZHEIM	
	2017	2016	2017	2016
Nettoomsætning	313	3.279	2.739	2.690
Finansielle indtægter	3	2		
Finansielle omkostninger	-943	-1.237	-759	-114
Resultat før skat	-1.084	2.508	1.679	2.388
Skat	186	-397	-273	-378
Regulering af renteswap til dagsværdi		928		
Segmentaktiver	67.773	93.520	75.146	72.168
Segmentforpligtelser	66.853	69.731	25.343	38.757

	SOLGTE EJENDOMME 2016		IKKE FORDELTE	
	2017	2016	2017	2016
Nettoomsætning		14.497		
Finansielle indtægter		7	15	137
Finansielle omkostninger		-1.948	-6	-3.408
Resultat før skat		7.273	247	-5.173
Skat		-1.152	266	654
Segmentaktiver		417.378	21.183	20
Segmentforpligtelser		241.821	-10.056	-13.211

	I ALT	
	2017	2016
Nettoomsætning	3.052	20.466
Finansielle indtægter	18	146
Finansielle omkostninger	-1.708	-6.707
Resultat før skat	842	6.996
Skat	179	-1.273
Regulering af renteswap til dagsværdi		928
Segmentaktiver	164.102	583.086
Segmentforpligtelser	82.140	337.098

## Risici

### SÆRLIGE RISICI

Ledelsen vurderer ikke, at der udover, hvad der er angivet i ledelsesberetningen, påhviler koncernen særlige forretningsmæssige eller finansielle risici.

De almene forretningsmæssige og finansielle risici, der er i forbindelse med driften af selskabet, er primært værdiansættelse af koncernens direkte og indirekte ejendomsinvesteringer samt markedsrisici og operationelle risici. Der henvises til note 21 i årsrapporten for 2016, hvor selskabets forretningsmæssige og finansielle risici samt politikker og mål for styringen heraf er nærmere beskrevet.

## Dagsværdiansættelse

IFRS 7 om investeringsejendomme og finansielle instrumenter, som værdiansættes til dagsværdi i balancen, kræver oplysning om dagsværdiansættelse niveauopdelt efter følgende hierarki for dagsværdiansættelse:

**Niveau 1:** Noterede priser (uændrede) i aktive markeder for identiske aktiver eller forpligtelser.

**Niveau 2:** Andre input end noterede priser under niveau 1, som er observerbare for aktivet eller forpligtelsen, enten direkte (dvs. som priser) eller indirekte (dvs. afledt af priser).

**Niveau 3:** Input for aktivet eller forpligtelsen, som ikke er baseret på observerbare markedsdata (dvs. ikke-observerbare input).

Tabellen nedenfor viser koncernens aktiver og forpligtelser, som værdiansættes til dagsværdi pr. 30. juni 2017.

DKK mio.	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	I alt
Investeringsejendomme			139,1	<b>139,1</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>139,1</b>	<b>139,1</b>
Renteswapaftaler				<b>0</b>
Kreditinstitutter				<b>0</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Ovennævnte værdier svarer til deres regnskabsmæssige værdier pr. 30. juni 2017. I perioden er ingen aktiver eller forpligtelser skiftet fra én kategori til en anden.

## Aktiver bestemt for salg

DKK 1.000

	Halvår 2017	Halvår 2016	Helår 2016
Ejendomme	139.064	574.172	139.023
Tilgodehavender	417	1.725	422
Likvider	3.438	7.168	11.180
	<b>142.919</b>	<b>583.065</b>	<b>150.625</b>

## Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg

DKK 1.000

	Halvår 2017	Halvår 2016	Helår 2016
Kreditinstitutter	72.679	330.418	85.491
Dagsværdi renteswap		644	
Udskudt skat	1.439	4.836	1.507
Retsforpligtelser, ejendomme		354	
Leverandørgæld m.v.	966	451	1.097
Forudbetalt lejeindtægter		381	
	<b>75.084</b>	<b>337.084</b>	<b>88.095</b>