
Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar – 31. december 2017

Resumé

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

I den ene retssag blev første instans frifindelse i februar 2017 ændret til, at selskabet blev dømt til at betale en erstatning på EUR 1,2 mio. med tillæg af renter og omkostninger, i alt EUR 1,3 mio. Afgørelsen forsøgt indbragt for den tyske Højesteret, men selskabet fik afslag herpå.

I den anden retssag har selskabet i første instans fået medhold, men modparten ankede, og sagen verserer nu i 2. instans.

Det tyske skattevæsens gennemgang af de i 2012 og 2013 solgte datterselskaber er nu tilendebragt, og Kristensen Germany AG får i den anledning en yderligere salgspris på EUR 0,6 mio.

Resultatet for perioden 1. januar til 31. december 2017 udgør TEUR 310 (2017: TEUR -332). Resultatet er inden for det ved halvårsregnskabet forventede resultat og betragtes som tilfredsstillende.

Status vedrørende retssager

Som oplyst i Fondsbørsmeddelelse nr. 155 er selskabet dømt til at skulle yde erstatning. Erstatningen blev på EUR 1,3 mio. inkl. renter og omkostninger for, hvad der hævdes at være fejlagtigt solgte grunde. Beløbet er betalt fra de deponerede beløb og medtaget i regnskabet for 2016. Sagen blev forsøgt indbragt for Tysklands øverste retsinstans, men selskabet fik afslag på sin ansøgning herom.

I retssagen vedrørende modpartens krav om regulering af købesummen for ejendommene beliggende i Berlin forventes det, at retten i løbet af 2018 tager stilling til modpartens anke af den afsagte dom, der faldt ud til selskabets fordel. Oprindeligt var der ventet en afgørelse i efteråret 2017, men i stedet blev selskabet pålagt at fremlægge et meget omfattende materiale til dokumentation af de afholdte udgifter. I denne sag skønnes den maksimale risiko for selskabet fortsat at udgøre EUR 8,3 mio. + renter m.v., såfremt modparten får medhold.

Skattemæssige forhold

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

Køber af selskabet Kristensen Real Estate Berlin GmbH anmodede på den baggrund om en yderligere godtgørelse i henhold til salgsvilkårene på EUR 0,5 mio. (DKK 3,5 mio.), hvilket beløb blev betalt i juli måned. Kravet var opstået som følge af skattevæsenets tolkning af de tyske rentefradragsregler. Selskabets skatterådgiver gjorde indsigelse mod den foreliggende skatteansættelse, og denne er nu taget til efterretning af skattevæsenet, hvorfor en refusion af det betalte beløb afventes.

I de øvrige handler blev skattevæsenets rutinemæssige gennemgang af årene 2010 – 2012 afsluttet i efteråret. Gennemgangen førte til en positiv efterregulering af salgssummerne på EUR 0,5 mio., som køber efterfølgende overførte til selskabet.

Deponerede beløb

Efter afklaringen af retssagen om grundene i Braunschweig blev det deponerede beløb i denne handel frigivet, på nær et mindre beløb tilbageholdt til dækning af sagsomkostninger, herunder sagsøgers. Opgørelse heraf udestår stadig.

Det deponerede beløb i handlen vedrørende ejendomme i Berlin, EUR 1,0 mio., skulle i henhold til kontrakten have været frigivet ultimo 2015, men tilbageholdes fortsat af køberen pga. den igangværende retssag. Det er selskabets ledelses vurdering, at tilbageholdelsen er berettiget i henhold til kontrakten.

Obligationslånet

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

Da retssagen om ejendommene i Berlin fortsat er uafklaret, er det usikkert, hvornår det er muligt at foretage slutudlodning og likvidation af selskabet, men det forventes tidligst at kunne ske i 2019.

Som følge heraf er der til det kommende obligationsejermøde den 5. april 2018 stillet forslag om, at løbetiden på obligationslånet forlænges til den 30. juni 2019, og at renten på obligationslånet bevares på de nuværende 0,5% p.a. til den 30. juni 2019.

Udbetaling til obligationsejerne

Det er nu forventningen, at der efter frigivelse af deponerede midler vil kunne udbetales yderligere op til EUR 2,0 mio. til obligationsejerne udover de EUR 0,3 mio. som blev betalt i renter i januar 2018. Dette er under forudsætning af, at der ikke trækkes på den stillede garanti, og at retssagerne ikke påfører selskabet væsentlige omkostninger. Ved offentliggørelsen af årsrapporten for 2016 var forventningen, at der kunne udbetales yderligere TEUR 2.300 – TEUR 3.000. Grunden til, at der nu forventes et lavere maksimalt beløb er dels omkostningerne ved retssagen i Berlin, dels at selskabet nu først forventes likvideret et år senere end hidtil forventet.

På grund af den igangværende retssag er det på nuværende tidspunkt meget usikkert, hvornår det er muligt at foretage slutudlodning og opstart af likvidation af selskabet, men det vil tidligst kunne ske i 2019.

Regnskabsaflæggelse 2017

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

- Resultatet for 2017 udgør TEUR 310 (2016: TEUR -332).
- I årsrapporten 2016 blev der forventet et underskud i størrelsesordenen EUR 0,0 – 0,1 mio., hvilket i halvårsrapporten for regnskabsåret 2017 blev opjusteret til et overskud i størrelsesordenen EUR 0,2 mio. til EUR 0,3 mio.
- Resultatet på TEUR 310 er således som forventet, og ledelsen anser det for tilfredsstillende.
- Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2017 TEUR 398 (31. december 2016: TEUR 89).

-
- Pengestrømme fra driftsaktiviteten 2017 udgør TEUR -349.
 - Pengestrømme fra investeringsaktiviteten 2017 udgør TEUR 946 og vedrører primært frigivelse af beløb fra notarkontiene.
 - Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten 2017 udgør TEUR -294 og består af rentebetaling på obligationsgælden.
 - Ændring i likvider udgør TEUR 303, og med likvider primo på TEUR 882 udgør likvider ultimo TEUR 1.185.
 - Ledelsen forventer, at resultatet for 2018 udgør et underskud i størrelsesordenen EUR 0,2 – 0,3 mio. 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 2017

Geschäftsbericht 2017

Indholdsfortegnelse

Inhaltsverzeichnis

	Side <i>Seite</i>
Påtegninger <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>	15
Ledelsesberetning <i>Lagebericht</i>	16
Hoved- og nøgletal <i>Eckdaten und Kennzahlen</i>	20
Regnskabsberetning <i>Bericht über die Unternehmenslage</i>	21
Information til obligationsejere og aktionærer <i>Informationen an Obligationseigner und Aktionäre</i>	24
Årsregnskab <i>Einzelabschluss</i>	27
Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2017 <i>Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017</i>	27
Totalindkomstopgørelse for 2017 <i>Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017</i>	28
Balance pr. 31. december 2017 <i>Bilanz zum 31. Dezember 2017</i>	29
Egenkapitalopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2017 <i>Eigenkapitalveränderungsrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017</i>	32
Opgørelse af pengestrømme for perioden 1. januar til 31. december 2017 <i>Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017</i>	33
Noter til årsregnskabet: <i>Anhang:</i>	34
Specifikationer til regnskabet <i>Erläuterungen zum Einzelabschluss</i>	34
Regnskabspraksis <i>Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze</i>	48
Øvrige noteoplysninger <i>Übrige Angaben</i>	57

Ledelsespåtegning

Bericht des Aufsichtsrats

Ledelsespåtegning

Bericht des Aufsichtsrats

Selskabets bestyrelse har dags dato aflagt årsregnskabet for 2017 for Kristensen Germany AG.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med IFRS (International Financial Reporting Standards). Da selskabet forventes at kunne likvideres inden for 1 –2 år, aflægges årsregnskabet som non-going concern.

Årsregnskabet udviser en egenkapital på TEUR 398 pr. 31. december 2017 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.

Berlin, den 23. marts 2018

Berlin, den 23. März 2018

Direktion

Vorstand

Kent Hoeg Sørensen

Bestyrelse

Aufsichtsrat

Tage Benjaminsen
Formand

Vorsitzender

Erik Bresling

Gustav Hedeager

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat heute den Einzelabschluss der Kristensen Germany AG für das Jahr 2017 besprochen.

Der Einzelabschluss wurde gemäß IFRS (International Financial Reporting Standards) aufgestellt. Da die Gesellschaft voraussichtlich innerhalb von 1-2 Jahren liquidiert werden kann, wird der Einzelabschluss nach dem „Non-Going-Concern-Prinzip“ aufgestellt.

Der Einzelabschluss weist einen Eigenkapital von TEUR 398 per 31. Dezember 2017 aus, nachdem eine Neu-Anpassung des Obligationsschulden und des Schulden gegenüber Kristensen Properties A/S als Folge davon, daß diese Schuldposten für allen sonstigen Schulden zurücktritt, geschehen ist.

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.

Revisionspåtegning

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

PÅTEGNING FRA DEN UAFHÆNGIGE REVISOR

Til Kristensen Germany AG, Berlin

PÅTEGNING OVER REVISIONEN AF ÅRSREGNSKABET OG LEDELSESBERETNINGEN

Revisionserklæringer

Vi har revideret årsregnskabet for Kristensen Germany AG, Berlin, – bestående af balancen pr. 31. december 2017 samt resultatopgørelsen, opgørelsen for det samlede resultat, egenkapitalopgørelsen samt pengestrømsopgørelse for regnskabsåret fra den 1. januar til og med den 31. december 2017 samt noter, herunder en sammenfatning af væsentlige regnskabsaflæggelsesmetoder. Derudover har vi revideret ledelsesberetningen for Kristensen Germany AG for regnskabsåret fra den 1. januar til den 31. december 2017. De nævnte bestanddele af ledelsesberetningen i afsnittet "Øvrige informationer" i vores påtegning er ikke revideret indholdsmæssigt, i overensstemmelse med de tyske lovmæssige forskrifter.

Efter vores vurdering på baggrund af det opnåede kendskab ved revisionen

- stemmer det vedlagte årsregnskab i alle væsentlige henseender overens med IFRS, således som denne skal anvendes i EU, og de ifølge § 325 Stk. 2a i HGB supplerende, tyske lovmæssige forskrifter, som skal anvendes og formidler under overholdelse af disse forskrifter et billede, der svarer til de faktiske forhold for selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet for regnskabsåret fra den 1. januar til og med den 31. december 2017, og
- giver den vedlagte ledelsesberetning samlet set et retvisende billede af selskabets stilling. Denne ledelsesberetning er i alle væsentlige henseender i overensstemmelse med årsregnskabet, den opfylder de tyske lovmæssige forskrifter og præsenterer chancer og risici i forbindelse med den fremtidige udvikling. Vores revisionserklæring til ledelsesberetningen omfatter ikke indholdet af de nævnte bestanddele af ledelsesberetningen i afsnittet "Øvrige informationer".

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Kristensen Germany AG, Berlin

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES EINZELABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Einzelabschluss der Kristensen Germany AG, Berlin, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2017 sowie der Gewinn- und Verlustrechnung, der Gesamtergebnisrechnung, der Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 sowie dem Anhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Kristensen Germany AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Einzelabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 325 Abs. 2a HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Einzelabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Lageberichts.

Revisionspåtegning

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Vi erklærer i henhold til § 322 Stk. 3 punkt 1 i HGB, at vores revision ikke har ført til nogen indvendinger mod korrektheden af årsregnskabet og ledelsesberetningen.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Einzelabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlag for revisionserklæringerne

Grundlage für die Prüfungsurteile

Vi har gennemført vores revision af årsregnskabet og ledelsesberetningen i overensstemmelse med § 317 i HGB og EU-revisorforordningen (Nr. 537/2014; i det følgende „EU-APrVO“) under overholdelse af de fastsatte tyske principper for god revisionsetik, som er fastsat af Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW). Vores ansvar ifølge disse forskrifter og principper beskrives yderligere i afsnittet „Den uafhængige revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet og ledelsesberetningen“ i vores påtegning. Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med de europæiske retslige og tyske handelsretlige og erhvervsretlige forskrifter og har opfyldt vores øvrige, tyske erhvervsretlige forpligtelser i overensstemmelse med disse krav. Derudover erklærer vi i henhold til Artikel 10 Stk. 2 Punkt. f) EU-APrVO, at vi ikke har tilvejebragt nogen forbudte ydelser jf. Artikel 5 Stk. 1 EU-APrVO. Det er vores opfattelse, at det af os opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet til at anvendes som grundlag for vores revisionserklæring til årsregnskabet og ledelsesberetningen.

Wir haben unsere Prüfung des Einzelabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Einzelabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Einzelabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Henvisning til fremhævelse af et forhold – Nedlæggelse af driftsaktiviteterne og afvigelse af princippet om videreførelse af selskabets aktiviteter

Hinweis zur Hervorhebung eines Sachverhalts – Einstellung der operativen Geschäftstätigkeit und Abkehr vom Grundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit

Vi henviser til udredningerne i afsnit "Kritiske regnskabsmæssige skøn og vurderinger" i noterne og afsnit "Going concern" i ledelsesberetningen, hvor ledelsen anfører, at selskabet efter afslutning af en retssag i sammenhæng med garantiforpligtelser i en aftale om salg af andele planlægger en afvikling af virksomheden og at årsregnskabet derfor er udarbejdet under afvigelse fra principperne for regnskabsaflæggelse ved videreførelse af selskabets aktiviteter.

Wir verweisen auf die Ausführungen in Abschnitt „Kritische bilanzielle Schätzungen und Beurteilungen“ des Anhangs und Abschnitt „Going concern“ des Lageberichts, in denen die gesetzlichen Vertreter darlegen, dass die Gesellschaft nach Beendigung eines Rechtsstreits im Zusammenhang mit Garantieverpflichtungen aus einem Geschäftsanteils- und Übertragungsvertrag die Abwicklung der Gesellschaft plant und der Einzelabschluss daher unter Abkehr vom Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt wurde.

Vores revisionserklæring til årsregnskab er ikke modificeret i forbindelse med dette forhold.

Unser Prüfungsurteil zum Einzelabschluss ist bezüglich dieses Sachverhalts nicht modifiziert.

Særligt vigtige revisionsforhold i revisionen af årsregnskabet

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Einzelabschlusses

Revisionspåtegning

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Særligt vigtige revisionsforhold er forhold, som efter vores lovmæssige skøn var de væsentligste i vores revision af årsregnskabet for regnskabsåret fra den 1. januar til og med den 31. december 2017. Disse forhold blev i sammenhæng med vores revision af årsregnskabet bedømt under ét og medtaget ved udarbejdelsen af vores revisionserklæring; vi giver ingen særskilt revisionserklæring til disse forhold.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Einzelabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Einzelabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Følgende forhold var efter vores opfattelse de mest væsentlige under vores revision.

Aus unserer Sicht waren folgende Sachverhalte am bedeutsamsten in unserer Prüfung.

- ① Retslige risici
- ② Værdiansættelse af obligationsgæld

- ① Rechtsrisiken
- ② Bewertung der Anleihe

Vores præsentation af disse særligt vigtige revisionsforhold har vi hver især struktureret som følger:

Unsere Darstellung dieser besonders wichtigen Prüfungssachverhalte haben wir jeweils wie folgt strukturiert:

- ① Forhold og problemstilling
- ② Revisionsmetode og indsigt
- ③ Henvielse til uddybende informationer

- ① Sachverhalt und Problemstellung
- ② Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse
- ③ Verweis auf weitergehende Informationen

I det følgende præsenterer vi de særligt vigtige revisionsforhold:

Nachfolgend stellen wir die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

- ① Retslige risici
- ① Kristensen Germany AG hæfter for garantier, der er stillet i salgsaftalen med Estavis AG, Berlin, af den 28. september 2012. Genstand for aftalen var solgt af andele i Kristensen Real Estate Berlin GmbH, Berlin („KRE Berlin“). Der blev stillet en sikkerhed på EUR 1 mio. En fordring mod selskabet vil i tilfælde af at garantien bliver kaldt derfor først opstå, såfremt sikkerhedsbeløbet ikke er tilstrækkeligt.

- ① Rechtsrisiken
- ① Die Kristensen Germany AG haftet aus Garantien, die im Geschäftsanteilskauf- und Übertragungsvertrag mit der Estavis AG, Berlin, vom 28. September 2012 gewährt wurden. Gegenstand des Vertrages war die Übertragung von Anteilen an der Kristensen Real Estate Berlin GmbH, Berlin („KRE Berlin“). Es wurde eine Sicherheit in Höhe von EUR 1 Mio. geleistet. Eine Inanspruchnahme der Gesellschaft wird im Garantiefall daher erst erfolgen, wenn der Sicherheitsbetrag nicht ausreicht.

KRE Berlin blev i august 2012 sagsøgt for betaling af EUR 8.321.114,32 plus renter siden 31. oktober 2011 samt for at pålægge KRE Berlin en forpligtelse til betaling af en yderligere købspris, som måtte overstige dette beløb. Genstanden for sagsanlægget fra GSV Beteiligungsgesellschaft mbH, Grünwald, („GSV“) er et krav om betaling af en yderligere købspris i henhold til aftalerne om køb af fast ejendom mellem KRE Berlin og

Die KRE Berlin wurde im August 2012 auf Zahlung von EUR 8.321.114,32 zuzüglich Zinsen seit 31. Oktober 2011 sowie Feststellung der Verpflichtung der KRE Berlin zur Zahlung eines über diesen Betrag hinausgehenden Kaufpreises verklagt. Gegenstand der Klage der GSV Beteiligungsgesellschaft mbH, Grünwald, („GSV“) ist ein Anspruch auf Zahlung eines zusätzlichen Kaufpreises gemäß den Grundstückskaufverträgen der KRE Berlin mit der VMM Wohnbau GmbH

Revisionspåtegning

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

VMM Wohnbau GmbH Wohnungsunternehmen I og II KG af 28. Juni 2006.

Landsretten i Berlin har ved første instans afvist sagsanlægget ved dom den 21. januar 2016. GSV har anket dommen. Der foregår pt. en omfattende bevisregistrering af omkostninger for istandsættelses- og moderniseringstiltag.

Vurderingen af, hvorvidt og i givet fald i hvilken størrelsesorden passiveringen af en hensættelse til dækning af risikoen er påkrævet, har betydelig indvirkning på selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling. På baggrund af dette var dette forhold efter vores opfattelse af særlig betydning.

② Som en del af vores revision har vi evalueret den af selskabet foretagne registrering af retssagen, vurderingen hvad angår processens udfald samt den finansielle præsentation såvel som forklaringen i noterne og ledelsesberetningen. Udviklingen af denne væsentlige retssag, herunder ledelsens vurdering hvad angår et muligt udfald af processen, blev stillet til rådighed for os i skriftlig form af selskabet. Vi har derudover pr. balancedagen indhentet en ekstern advokatbekræftelse, som understøtter den foretagne risikovurdering fra Kristensen Germany AG. Vi havde forståelse for ledelsens vurdering om ikke at passivere nogen hensættelser, og vi er enige i de vurderinger, der er foretaget af ledelsen. Vi har vurderet præsentationen af retssagen i noterne og ledelsesberetningen og den dermed forbundne ikke passiverede risikohensættelse i årsregnskabet og anser den for acceptabel.

③ Den nævnte retssag uddybes i noterne i kapitlet „Kritiske regnskabsmæssige skøn og vurderinger“ og i ledelsesberetningen i kapitlet „Udvikling i året“.

② Værdiansættelse af obligationsgæld

① I årsregnskabet indregnes finansielle forpligtelser med T€ 1.990 (68 % af balance-summen). De finansielle forpligtelser opgøres principielt til amortiseret kostpris ifølge

Wohnungsunternehmen I und II KG, beide Grünwald, vom 28. Juni 2006.

Das Landgericht Berlin hat die Klage erstinstanzlich mit Urteil vom 21. Januar 2016 abgewiesen. Die GSV hat gegen das Urteil Berufung eingelegt. Derzeit findet eine umfassende Beweisaufnahme von Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen statt.

Die Einschätzung, ob und ggf. in welcher Höhe die Passivierung einer Rückstellung zur Abdeckung des Risikos erforderlich ist, hat erhebliche Auswirkungen auf die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft. Vor diesem Hintergrund war dieser Sachverhalt aus unserer Sicht von besonderer Bedeutung.

② *Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die von der Gesellschaft vorgenommene Erfassung des Rechtsstreits, die Einschätzung hinsichtlich des Verfahrensausgangs sowie die bilanzielle Darstellung sowie Erläuterung in Anhang und Lagebericht beurteilt. Die Entwicklung dieses wesentlichen Rechtsstreits einschließlich der Einschätzung des gesetzlichen Vertreters hinsichtlich eines möglichen Verfahrensausgangs wurde uns in schriftlicher Form durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt. Zum Bilanzstichtag haben wir darüber hinaus eine externe Rechtsanwaltsbestätigung eingeholt, die die von der Kristensen Germany AG getroffene Risikoeinschätzung stützt. Die von den gesetzlichen Vertretern getroffenen Einschätzungen, keine Rückstellung zu passivieren, konnten wir nachvollziehen und stimmen mit den von den gesetzlichen Vertretern getroffenen Einschätzungen überein. Wir haben die Darstellung des Rechtsstreits in Anhang und Lagebericht und damit einhergehende nicht passivierte Risikovor-sorge im Einzelabschluss gewürdigt und halten sie für vertretbar.*

③ *Der genannte Rechtsstreit wird im Anhang im Kapitel „Kritische bilanzielle Schätzungen und Beurteilungen“ und im Lagebericht im Kapitel „Entwicklung im Geschäftsjahr“ erläutert.*

② *Bewertung der Anleihe*

① *In dem Einzelabschluss werden in Höhe von T€ 1.990 finanzielle Verbindlichkeiten ausgewiesen (68 % der Bilanzsumme). Die finanziellen Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten nach der*

Revisionspåtegning

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

metoden for effektiv rente (IAS 39.47). Diskonteringen skal dermed indregnes i resultatopgørelsen. Ændringer af vurderingen skal ligeledes medregnes i resultatopgørelsen i henhold til IAS 39.AG8.

De forventede betalinger til obligations-ejerne blev registreret i en værdiansættelsesmodel og diskonteret på tidspunktet for obligationsindehavernes tilbagetrædelseserklæring i år 2013. Amortisationen til og med den 31. december samt den aktuelle vurdering af de forventede betalinger til obligationsindehaverne førte til en øvrig finansieringsindtægt på T€ 431 (2016: T€ 877). Dette medfører en balanceværdi af obligationerne pr. 31. december 2017 på T€ 1.990 (2016: T€ 2.421).

Grundlaget for værdiansættelsen er Kristensen Germany AGs fremtidige betalingsstrømme, som udgør udgangspunktet for beregningen af de forventede betalinger til obligationsindehaverne. De fremtidige pengestrømme er sammenfattet i en Discounted Cash Flow-model. Resultatet af denne vurdering er i høj grad afhængigt af ledelsens estimat hvad angår Kristensen Germany AGs fremtidige betalingsstrømme samt yderligere antagelser og er dermed behæftet med en betydelig usikkerhed. På denne baggrund og på grund af vurderingens kompleksitet var dette forhold af særlig betydning for vores revision.

② Som en del af vores revision har vi blandt andet fulgt den metodiske proces til gennemførelse af værdiansættelsen. Efter en efterprøvning af de anvendte fremtidige betalingsstrømme ved beregningen, har vi evalueret rimeligheden af denne. Desuden har vi beskæftiget os med de anvendte parametre ved fastsættelsen af den anvendte diskonteringsrentesats, og har efterprøvet beregningsskemaet. Vurderingsparametre og -antagelserne, som er anvendt af ledelsen, stemmer samlet set overens med vores forventninger og ligger efter vores opfattelse også inden for det acceptable interval.

③ Selskabets oplysninger om værdiansættelsen af obligationerne er omfattet i note 10 „Langfristede forpligtelser og obligationsgæld“.

Effektivzinsmethode bilanziert (IAS 39.47). Die Aufzinsung ist somit ergebniswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen. Schätzungsänderungen sind gemäß IAS 39.AG8 ebenfalls erfolgswirksam zu berücksichtigen.

Die voraussichtlichen Zahlungen an die Anleihehaber wurden in einem Bewertungsmodell erfasst und auf den Zeitpunkt des im Jahr 2013 durch die Anleihehaber erklärten Rangrücktritts diskontiert. Die Amortisation bis zum 31. Dezember 2017 sowie die aktuelle Einschätzung der voraussichtlichen Zahlungen an die Anleihehaber führten zu einem sonstigen Finanzierungsertrag von T€ 431 (Vorjahr T€ 877). Es ergibt sich der Bilanzansatz der Anleihe zum 31. Dezember 2017 von T€ 1.990 (Vorjahr T€ 2.421).

Grundlage der Bewertung sind die künftigen Zahlungsströme der Kristensen Germany AG, die den Ausgangspunkt für die Ermittlung der voraussichtlichen Zahlungen an die Anleihehaber darstellen. Die künftigen Zahlungsströme wurden in einem Discounted-Cash-Flow Modell zusammengefasst. Das Ergebnis dieser Bewertung ist in hohem Maße von der Einschätzung der gesetzlichen Vertreter hinsichtlich der künftigen Zahlungsströme der Kristensen Germany AG sowie weiterer Annahmen abhängig und dadurch mit einer erheblichen Unsicherheit behaftet. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Komplexität der Bewertung war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

② *Im Rahmen unserer Prüfung haben wir unter anderem das methodische Vorgehen zur Durchführung der Wertermittlung nachvollzogen. Nach Überprüfung der bei der Berechnung verwendeten künftigen Zahlungsströme haben wir die Angemessenheit der Berechnung beurteilt. Des Weiteren haben wir uns mit den bei der Bestimmung des verwendeten Diskontierungszinssatzes herangezogenen Parametern beschäftigt und das Berechnungsschema nachvollzogen. Die von den gesetzlichen Vertretern angewandten Bewertungsparameter und -annahmen stimmen insgesamt mit unseren Erwartungen überein und liegen auch innerhalb der aus unserer Sicht vertretbaren Bandbreiten.*

③ *Die Angaben der Gesellschaft zur Bewertung der Anleihe sind im Abschnitt 10 „Langfristige Verbindlichkeiten und durch die Ausgabe*

Revisionspåtegning

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

von Obligationen übernommene Verbindlichkeiten“ des Anhangs enthalten.

Øvrige informationer

Sonstige Informationen

Ledelsen er ansvarlige for de øvrige informationer. De øvrige informationer omfatter de øvrige dele af årsrapporten - uden uddybende krydshenvisninger til eksterne informationer - , med undtagelse af det reviderede årsregnskab, den reviderede ledelsesberetning samt vores påtegning.

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die übrigen Teile des Geschäftsberichts – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Einzelabschlusses, des geprüften Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Vores revisionserklæringer til årsregnskabet og til ledelsesberetningen omfatter ikke de øvrige informationer, og tilsvarende giver vi hverken en revisionserklæring eller en anden form for revisionsmæssig konklusion i forbindelse hermed.

Unsere Prüfungsurteile zum Einzelabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Vi har i sammenhæng med vores revision ansvar for at læse de øvrige informationer og dermed til at estimere om de øvrige informationer

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- viser tegn på væsentlige uoverensstemmelser med årsregnskabet, ledelsesberetningen eller det kendskab vi har opnået under vores revision, eller
- på anden vis synes at være fremstillet forkert.

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Einzelabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet og ledelsesberetningen

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Einzelabschluss und den Lagebericht

Ledelsen er ansvarlige for udarbejdelsen af et årsregnskab, som i alle væsentlige henseender stemmer overens med IFRS, således som den skal anvendes i EU, og de supplerende ifølge § 325 Stk. 2a i HGB anvendelige tyske, retslige forskrifter, og at årsregnskabet under overholdelse af disse forskrifter giver et billede af selskabets aktiver, finansielle stilling og indtjeningsforhold, der svarer til de faktiske forhold. Endvidere er ledelsen ansvarlige for de interne kontroller, de har konstateret nødvendige for at muliggøre udarbejdelsen af et årsregnskab, som er fri for væsentlige – tilsigtede eller utilsigtede – ukorrekte redegørelser.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Einzelabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 325 Abs. 2a HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Einzelabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Einzelabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlige for at evaluere selskabets evne til at

Bei der Aufstellung des Einzelabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die

Revisionspåtegning

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

videreføre sine aktiviteter. Desuden har de ansvar for at angive forhold i sammenhæng med videreførelsen af virksomhedens aktiviteter, såfremt relevant. De er derudover ansvarlige for at opgøre virksomhedens videreførelse af sine aktiviteter på baggrund af principperne for regnskabsaflægelse, medmindre man har til hensigt at afvikle selskabet eller nedlægge driften eller der ikke findes noget realistisk alternativ til dette.

Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht die Gesellschaft zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Desuden er ledelsen ansvarlige for udarbejdelsen af en ledelsesberetning, der samlet set formidler et korrekt billede af selskabets stilling samt stemmer overens med årsregnskabet i alle væsentlige henseender, opfylder de tyske retslige forskrifter og præsenterer chancer og risici i forbindelse med den fremtidige udvikling. Endvidere er ledelsen ansvarlige for forholdsregler og tiltag (systemer), de har anset som nødvendige for at muliggøre en udarbejdelse af en ledelsesberetning i overensstemmelse med de gældende, tyske retslige forskrifter, og for at kunne levere tilstrækkelige, egnede beviser til påstandene i ledelsesberetningen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Einzelabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Bestyrelsen er ansvarlig for overvågning af virksomhedens regnskabsaflæggelse til udarbejdelse af årsregnskabet og ledelsesberetningen.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Einzelabschlusses und des Lageberichts.

Den uafhængige revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet og ledelsesberetningen

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Einzelabschlusses und des Lageberichts

Det er vores målsætning at opnå tilstrækkelig sikkerhed for, hvorvidt årsregnskabet i sin helhed er fri for væsentlige - tilsigtede eller utilsigtede - ukorrekte redegørelser, og hvorvidt ledelsesberetningen samlet set formidler et korrekt billede af selskabets stilling samt i alle væsentlige henseender stemmer overens med årsregnskabet samt med den opnåede viden under revisionen, opfylder de tyske retslige forskrifter og skildrer chancer og risici i forbindelse med den fremtidige udvikling, samt at levere en påtegning, der omfatter vores revisionserklæringer til årsregnskabet og ledelsesberetningen.

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Einzelabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Einzelabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Einzelabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Tilstrækkelig sikkerhed er en høj grad af sikkerhed, men ingen garanti for, at en gennemført revision i overensstemmelse med § 317 i HGB og EU-APrVO under hensyn til de fastsatte tyske principper for god revisionsskik fra Institut der Wi-

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung

Revisionspåtegning

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

rschaftsprüfer (IDW) altid vil afdække en væsentlig ukorrekt redegørelse. Ukorrekte redegørelser kan være resultatet af overtrædelser eller urigtigheder og anses som væsentlige, hvis det på fornuftig vis kan forventes, at de påvirker enkelte eller samtlige trufne økonomiske beslutninger på baggrund af dette årsregnskab og denne ledelsesberetning.

durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Einzelabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressanten beeinflussen.

Under revisionen foretager vi et skøn som foreskrevet og bevarer en kritisk grundholdning. Derudover

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identificerer og vurderer vi risici for væsentlige - tilsigtede eller utilsigtede -ukorrekte redegørelser i årsregnskabet og i ledelsesberetningen, planlægger og gennemfører revisionshandling som en reaktion på disse risici samt opnår revisionsbeviser der er tilstrækkelige og egnede til anvendelse som grundlag for vores revisionserklæringer. Risikoen for, at væsentlige ukorrekte redegørelser ikke afdækkes, er større ved overtrædelser end ved urigtigheder, da overtrædelser kan indeholde bedrageriske samspil, tilsigtede ufuldstændigheder, misvisende redegørelser hhv. ophævelse af interne kontroller.
- identificieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Einzelabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- opnår vi en forståelse for det relevante interne kontrolsystem for revisionen af årsregnskabet og de relevante forholdsregler og tiltag for revisionen af ledelsesberetningen, for at planlægge revisionshandling, som under de givne omstændigheder er rettet mod, men dog ikke med målet om, at give virksomheden en revisionserklæring om effektiviteten af disse systemer.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Einzelabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- vurderer vi rimeligheden af de regnskabsaf-læggelsesmetoder, som anvendes af ledelsen samt forsvarligheden af de ansatte værdier der anføres af ledelsen og angivelserne i sammenhæng hermed.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- drager vi konklusioner om rimeligheden af de principper for regnskabsaf-læggelse, som anvendes af ledelsen for videreførelsen af virksomhedens aktiviteter samt, på baggrund af de opnåede revisionsbeviser, om der findes en væsentlig usikkerhed i sammenhæng med hændelser eller forhold, som kan kaste betydelig tvivl over virksomhedens evne til en videreførelse af dennes aktiviteter. Såfremt vi
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutende Zweifel an der Fähigkeit der Gesell-

Revisionspåtegning

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

når til den konklusion, at der findes en væsentlig usikkerhed, er vi forpligtede til at gøre opmærksom på de tilhørende angivelser i årsregnskabet og ledelsesberetningen i vores påtegning, eller, såfremt disse angivelser er urimelige, at modificere vores respektive revisionserklæring. Vi drager vores konklusioner på baggrund af det opnåede revisionsbevis op til datoen for vores påtegning. Fremtidige hændelser eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan videreføre sine aktiviteter.

schaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Einzelabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- vurderer vi rimeligheden af den samlede præsentation, opbygningen og indholdet af årsregnskabet, herunder noterne, samt hvorvidt årsregnskabet fremstiller de transaktioner og hændelser der ligger til grund for dette således, at årsregnskabet under overholdelse af IFRS, som den er gældende i EU, og de supplerende ifølge § 325 Stk. 2a i HGB gældende, tyske retslige forskrifter formidler et billede af selskabets aktiver, finansielle stilling og resultat, der afspejler de faktiske forhold.
- vurderer vi ledelsesberetningens overensstemmelse med årsregnskabet, dens overensstemmelse med lovgivningen og det af beretningen formidlede billede af selskabets stilling.
- gennemfører vi revisionshandling i forbindelse med de fremtidsorienterede angivelser fra ledelsen i ledelsesberetningen. På baggrund af tilstrækkeligt, egnet revisionsbevis gennemgår vi derved i særdeleshed de mest væsentlige antagelser, som ligger til grund for de fremtidsorienterede angivelser fra ledelsen, og vurderer om de fremtidsorienterede angivelser kan afledes korrekt ud fra disse antagelser. Vi giver ikke en selvstændig revisionserklæring til de fremtidsorienterede angivelser samt til de antagelser, der ligger til grund herfor. Der er en betydelig, uundgåelig risiko for, at fremtidige hændelser vil afvige væsentligt fra de fremtidsorienterede angivelser.

beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Einzelabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Einzelabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Einzelabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 325 Abs. 2a HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Einzelabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Vi drøfter blandt andet det planlagte omfang og tidsplanen for revisionen samt betydelige revisionsresultater, herunder eventuelle mangler i det

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger

Revisionspåtegning

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

interne kontrolsystem, med de ansvarlige for overvågningen. *Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.*

Vi afgiver en erklæring over for de ansvarlige for overvågningen om at vi har overholdt de relevante uafhængighedskrav og drøfter samtlige forbindelser og øvrige forhold med dem, hvor det med rimelighed kan antages, at disse vil indvirke på vores uafhængighed, samt de hertil truffne sikkerhedsforanstaltninger. *Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.*

Vi fastsætter ud fra forholdene, som vi har drøftet med de ansvarlige for overvågningen, de forhold som var af størst betydning under revisionen af årsregnskabet for den aktuelle rapporteringsperiode, og derfor er særligt vigtige revisionsforhold. Vi beskriver disse forhold i påtegningen, medmindre love eller andre retsfor skrifter udelukker en offentlig angivelse af forholdet. *Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Einzelabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.*

ØVRIGE LOVMÆSSIGE OG ANDRE SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RETSLIGE KRAV RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Øvrige angivelser i henhold til Artikel 10 i EU-APrVO *Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO*

Vi blev valgt som uafhængige revisorer af generalforsamlingen den 6. april 2017. Vi blev bemyndiget af bestyrelsen den 4. december 2017. Vi har været aktive som uafhængige revisorer for Kristensen Germany AG, Berlin siden regnskabsåret 2006. *Wir wurden von der Hauptversammlung am 6. April 2017 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 4. Dezember 2017 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2006 als Abschlussprüfer der Kristensen Germany AG, Berlin, tätig.*

Vi erklærer, at de indeholdte revisionserklæringer i denne påtegning stemmer overens med tillægsrapporten til revisionsudvalget ifølge Artikel 11 i EU-APrVO (revisionsrapport). *Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.*

ANSVARLIG STATS-AUTORISERET REVISOR

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Den ansvarlige, statsautoriserede revisor for revisionen er Dr. Thomas Schmid.

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Dr. Thomas Schmid.

Revisionspåtegning

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Berlin, den 23. marts 2018

Berlin, den 23. März 2018

PricewaterhouseCoopers GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Thomas Schmid

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
www.kristensenproperties.com

Registernummer: B 101836 B

Eintragungsummer

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.

Going concern

Going concern

Årsregnskabet udviser en egenkapital på TEUR 398 pr. 31. december 2017.

Obligationsejerne har tiltrådt aftale om at træde tilbage for anden gæld. Tilbagetrædelseserklæringen 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.

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.

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.

Med afslutningen af retssagen i Braunschweig primo 2017, og de gennemførte retsmøder i retssagen i Berlin, er det nu selskabets forventning, at kunne foretage slutudlodning til obligationsejerne medio 2019, og umiddelbart herefter gennemføre en likvidation. Årsrapporten pr. 31. december 2017 aflægges derfor ikke som værende en igangværende virksomhed.

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.

Der Einzelabschluss weist ein Eigenkapital von TEUR 398 per 31. Dezember 2017 aus.

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.

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.

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.

Mit dem Abschluss der Rechtsstreitigkeiten in Braunschweig Anfang 2017 und dem fortgeschrittenen Stand der Gerichtsverhandlungen im Prozess in Berlin, ist die Erwartung der Gesellschaft, die Schlusszahlung an die Obligationseigner Mitte 2019 durchführen zu können. Unmittelbar danach ist eine Liquidation der Gesellschaft vorgesehen. Der Einzelabschluss und der Lagebericht zum 31. Dezember 2017 werden deshalb unter Abkehr von der Annahme der Unternehmensfortführung aufgestellt.

Ledelsesberetning

Lagebericht

Udvikling i året

Væsentlige begivenheder

Wichtige Ereignisse

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. Da udfaldet af retssagen var kendt før aflæggelse af regnskabet for 2016, blev dommen fuldt ud indarbejdet heri. Selskabet forsøgte at få tilladelse til at indbringe sagen for Højesteret, men fik afslag.

Der har været gennemført en rutinemæssig skatterevision af de solgte datterselskaber for årene forud for salget. Revisionen har stået på i en årrække, men er nu afsluttet. Nettoeffekten blev en regulering af salgssummerne på TEUR 628.

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 2014 blev EUR 0,7 mio. frigivet heraf, og i 2017 yderligere EUR 1,0 mio. Det tilbageværende beløb på EUR 1,1 mio. forventes at blive frigivet i 2018, såfremt retssagen er afklaret forinden, og den ikke resulterer i yderligere træk på garantiene.

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

Den ene blev afgjort i februar 2017, og effekten heraf blev fuldt ud indregnet i årsregnskabet for 2016.

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 afsige dom i sagen i løbet af 2018.

Entwicklung im Geschäftsjahr

Das Oberlandesgericht Braunschweig hat mit Urteil vom 9. Februar 2017 verkündet, dass die Gesellschaft einen Ersatz von TEUR 1.150 zzgl. Zinsen und Prozesskosten der Gegenpartei zu zahlen hat. Da das Ergebnis des Rechtsstreits vor der Rechnungslegung für 2016 bekannt war, wurde das Urteil in vollem Umfang hier berücksichtigt. Die Gesellschaft hat beantragt, den Fall beim Bundesgerichtshof prüfen zu lassen. Dies wurde aber abgelehnt.

Eine routinemäßige Steuerprüfung der verkauften Gesellschaften für die Jahre vor dem Verkauf wurde durchgeführt. Die Prüfung hat Jahre gedauert, wurde aber jetzt beendet. Der Nettoeffekt war eine Erhöhung des Verkaufspreises aufgrund von Steuererstattungen von TEUR 628.

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. In 2014 wurden EUR 0,7 Mio. davon freigegeben, und im Jahre 2017 weitere EUR 1,0 Mio. Falls das letzte noch laufende Gerichtsverfahren demnächst abgeschlossen wird und dieses nicht zur weiteren Inanspruchnahme von Sicherheiten führt, wird erwartet, dass der restliche Betrag von EUR 1,1 Mio. in 2018 freigegeben wird.

Anfang 2013 wurden zwei Klagen gegen frühere Tochtergesellschaften erhoben.

Der eine Rechtsstreit wurde im Februar 2017 entschieden und der daraus entstandene Effekt wurde bereits im Einzelabschluss 2016 berücksichtigt.

Im zweiten Rechtsstreit 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 Kammergericht Berlin noch im Jahr 2018 sein Urteil verkündet.

Ledelsesberetning

Lagebericht

Såfremt sagsøger får medhold kan det medføre træk på garantiene. 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 0,4 mio. Det høje amortiseringsbeløb skyldes primært at retssagen i Berlin trækker ud, og selskabets forventede levetid dermed forlænges, hvilket fører til yderligere administrationsomkostninger, således den mulige udlodning til obligationsejerne formindskes.

Likviditet

Liquidität

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

Samlet vurdering

Gesamtbewertung

Det samlede resultat før skat udgør et overskud på TEUR 310.

I årsrapporten for 2016 forventedes for 2017 et underskud i størrelsesordenen EUR 0,0 – 0,1 mio. I forbindelse med halvårsrapporten for regnskabsåret 2017 blev denne forventning opjusteret til et overskud på EUR 0,2 – 0,3 mio.

Samlet set er driften og udviklingen heri under de givne omstændigheder tilfredsstillende. Der henvises endvidere til Regnskabsberetningen.

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 und würde zu einer Insolvenz führen. 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 0,4 Mio. ergeben. Der hohe Amortisationsbetrag resultiert hauptsächlich daraus, dass sich das Gerichtsverfahren in Berlin in die Länge zieht und die voraussichtliche Lebensdauer der Gesellschaft damit verlängert wird. Somit werden zusätzliche Verwaltungskosten erforderlich, so dass der für die Obligationeninhaber zur Verfügung stehende Betrag geringer ist.

Nach Zinszahlungen an die Obligationeninhaber von insgesamt EUR 0,3 Mio. im Geschäftsjahr 2017 beträgt der Anstieg der Nettoliquidität EUR 0,3 Mio. im Vergleich zum Vorjahr.

Das Ergebnis vor Steuern beträgt TEUR 310.

Im Geschäftsbericht 2016 wurde für das Jahr 2017 ein Verlust von EUR 0,0 bis 0,1 Mio. erwartet. Im Zwischenbericht 2017 gab es für diese Erwartung eine Pluskorrektur auf einen Gewinn von EUR 0,2 – 0,3 Mio.

Insgesamt gesehen ist der Geschäftsbetrieb und dessen Entwicklung unter den gegebenen Umständen zufriedenstellend. Außerdem verweisen wir auf den Bericht über die Unternehmenslage.

Efterfølgende begivenheder

Efter balancedagen blev der på grund af indsigelser udstedt nye årsopgørelser d. 26. februar 2018 fra skattevæsenet til det solgte datterselskab Kristensen Real Estate Berlin GmbH, og den forventede tilbagebetaling af skat blev opført som et tilgodehavende i 2017.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag wurden aufgrund eines Einspruchsverfahrens am 26. Februar 2018 neue Steuerbescheide für die veräußerte Tochtergesellschaft Kristensen Real Estate Berlin GmbH erlassen und die Steuerrückstellungen in 2017 als Forderung erfasst.

Ledelsesberetning

Lagebericht

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

Weitere Ereignisse, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben, sind nicht eingetreten.

Forventninger til 2018

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 2017 i alt EUR 1,1 mio.

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

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 forventes at ske medio 2019, såfremt den igangværende retssag som ventet kan afsluttes i 2018.

Konklusion

Zusammenfassung

Resultatet for 2018 forventes at være et underskud i størrelsesordenen EUR 0,2 - 0,3 mio.

Erwartungen an das Jahr 2018

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

In den Verkaufsverträgen wurde vereinbart, dass ein Teil des Kaufpreises als Sicherheit für die vereinbarten Garantien einbehalten wird. Sie betragen zum 31. Dezember 2017 insgesamt EUR 1,1 Mio.

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

Das Obligationendarlehen wird nur teilweise getilgt werden können. Da die Obligationseigner 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 für Mitte 2019 erwartet, sofern der letzte laufende Rechtsstreit wie erwartet in 2018 abgeschlossen werden kann.

Das Jahr 2018 wird voraussichtlich mit einem Verlust in Höhe von EUR 0,2 – 0,3 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>	2017	2016	2015	2014	2013
Resultat af primær drift <i>Betriebsergebnis</i>	-450	-168	-304	-447	-682
Finansielle poster, netto <i>Finanzergebnis, netto</i>	132	582	240	-12	122.407
Resultat før skat <i>Ergebnis vor Steuern</i>	310	-328	-63	-459	121.725
Årets resultat i alt <i>Jahresergebnis</i>	310	-332	-63	-459	121.812
Pengestrøm fra driftsaktivitet <i>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</i>	-349	-179	-321	263	45.875
Pengestrøm fra investeringsaktivitet <i>Cashflow aus Investitionstätigkeit</i>	946	0	2	810	22.544
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet <i>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</i>	-294	-295	-295	-1.510	-66.033
Ændring i likvider <i>Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</i>	303	-474	-614	-437	2.386
Antal medarbejdere (direktion) <i>Zahl der Mitarbeiter (Vorstand)</i>	1	1	1	1	1

Hovedtal ultimo

Eckdaten zum Jahresende

Balancesum <i>Bilanzsumme</i>	2.925	4.178	4.678	5.316	7.589
Egenkapital <i>Eigenkapital</i>	398	89	421	483	942

Nøgletal

Kennzahlen

Bruttomargin <i>Bruttomarge</i>	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Overskudsgrad <i>Umsatzrentabilität</i>	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Afkastningsgrad <i>Gesamtkapitalverzinsung</i>	neg.	neg.	neg.	neg.	neg.
Soliditetsgrad <i>Eigenkapitalquote</i>	13,6%	2,1%	9,0%	9,1%	12,4%
Forrentning af egenkapital <i>Eigenkapitalverzinsung</i>	neg.	neg.	neg.	neg.	n/a

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 310 består af administrationsomkostninger, TEUR 450, resultat af kapitalinteresser, TEUR 628, samt en nettorenteindtægt på TEUR 132. Nettorenteindtægten indeholder især obligationsrenter på TEUR 288 såvel som revurdering af obligationslånet med TEUR 431. Årets resultat, TEUR 310, er indenfor det forventede interval.

Balance

Bilanz

De samlede aktiver udgjorde pr. 31. december 2017 i alt TEUR 2.925, og består overvejende af beløb deponeret på notarkonti, i alt TEUR 1.132, og likvide midler TEUR 1.185.

Egenkapitalen er steget til TEUR 398 (2016: TEUR 89) som følge af resultatet.

Der er ikke udbetalt udbytte i perioden.

Langfristede forpligtelser udgør TEUR 1.990, efter at obligationslånet er overført fra kortfristede forpligtelser. Dette er sket som følge af, at slutudlodning til obligationsejerne nu først forventes at ske medio 2019.

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 310 umfasst Verwaltungskosten von TEUR 450, Beteiligungsergebnis aus Tochterunternehmen von TEUR 628 sowie Finanzergebnis von netto TEUR 132. Das Finanzergebnis beinhaltet insbesondere die gezahlten Zinsen an die Obligationeninhaber von TEUR 288 sowie den Ertrag aus der Schätzanpassung der Obligationenleihe von TEUR 431. Das Jahresergebnis von TEUR 310 liegt in der zuletzt erwarteten Bandbreite.

Die Vermögenswerte betragen zum 31. Dezember 2017 insgesamt TEUR 2.925. Sie betreffen insbesondere die Sicherheiten auf Notarkonten von TEUR 1.132 sowie flüssige Mittel von TEUR 1.185..

Das Eigenkapital ist auf TEUR 398 (2016: TEUR 89) gestiegen, was auf den Jahresüberschuss zurückzuführen ist.

Im Berichtszeitraum erfolgte keine Gewinnausschüttung.

Die langfristigen Verbindlichkeiten betragen TEUR 1.990, nachdem die Obligationenleihe von den kurzfristigen Verbindlichkeiten übertragen wurde. Dies resultiert aus der Erwartung, dass die Schlusszahlung an die Obligationseigner voraussichtlich erst Mitte 2019 erfolgen 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 berichtigt. 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, berichtigt werden, und dass Kontrollsysteme und Verfahren, die diesen Fehlern und Mängeln entgegenwirken, implementiert werden.

Ledelsesberetning

Lagebericht

Risici, chancer og Fair Value-vurderinger

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 57.

Der blev primo 2013 anlagt to retssager mod tidligere ejede selskaber. Den ene blev afgjort i februar 2017, og effekten heraf blev fuldt ud indregnet i årsregnskabet for 2016.

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 afsige dom i sagen i 2018.

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 1,1 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 57.

Risiken, Chancen und Fair Value-Bewertungen

Die Gesellschaft hat eine Richtlinie zum finanziellen Risikomanagement erlassen.

Eine wesentliche Chance bestand 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“, im Abschnitt „Risiken und Fair Value-Bewertungen“ im Anhang.

Anfang 2013 wurden zwei Klagen gegen frühere Tochtergesellschaften erhoben. Der eine Rechtsstreit wurde im Februar 2017 entschieden, und der daraus entstandene Effekt wurde im Einzelabschluss von 2016 berücksichtigt.

Im zweiten Rechtsstreit 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 Kammergericht Berlin noch im Jahr 2018 sein Urteil verkündet.

Gemäß den Verkaufsverträgen wurden mit Stand zum 31. Dezember 2017 insgesamt EUR 1,1 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“, im Abschnitt „Risiken und Fair Value-Bewertungen“.

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.

Resultat-disponering

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 2017 til 31. december 2017 jf. Københavns Fondsbørs ikke omsat nogen obligationer.

Kursudvikling og markedsværdi

Kursentwicklung und Marktwert

Obligationerne blev udstedt til pari. Kursen pr. 9. marts 2018 udgør DKK 2,75 (31. december 2017: DKK 2,75).

Delårsrapporter

Zwischenberichterstattungen

Kristensen Germany AG offentliggør alene halvårsregnskab, ikke kvartalsregnskaber.

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 2017 bis zum 31. Dezember 2017 waren an der Kopenhagener Wertpapierbörse keine Umsätze mit den Obligationen zu verzeichnen.

Die Obligationen wurden zum Nennwert ausgegeben. Der taxierte Kurs zum 9. März 2018 beträgt DKK 2,75 (31. Dezember 2017: DKK 2,75).

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

Ledelsesberetning

Lagebericht

**Kontakt til
investorer
og analytikere**
*Kontakt an Investoren
und Analytiker*

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

*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. 156 af 28. marts 2017
Indkaldelse til ordinært obligationsejermøde.

Nr. 157 af 28. marts 2017
Meddelelse om ordinær generalforsamling.

Nr. 158 af 30. marts 2017
Koncernregnskabsmeddelelse for 2016.

Nr. 159 af 6. april 2017
Materiale til ordinært obligationsejermøde.

Nr. 160 af 6. april 2017
Referat af ordinært obligationsejermøde.

Nr. 161 af 6. april 2017
Referat fra ordinær generalforsamling.

Nr. 162 af 14. juli 2017
Skattekrav mod Kristensen Real Estate Berlin GmbH.

Nr. 163 af 15. august 2017
Opdateret finanskalender 2017.

Nr. 164 af 30. august 2017
Halvårsrapport for perioden 01.01 – 30.06.2017.

Nr. 165 af 11. december 2017
Finanskalender 2018.

Nr. 166 af 11. januar 2018
Status vedrørende retssager.

Seit dem letzten Geschäftsbericht wurden folgende Börsenmitteilungen veröffentlicht.

Nr. 156 vom 28. März 2017
Einberufung der ordentlichen Obligationseignerversammlung.

Nr. 157 vom 28. März 2017
Mitteilung der ordentlichen Hauptversammlung.

Nr. 158 vom 30. März 2017
Geschäftsbericht 2016.

Nr. 159 vom 6. April 2017
Anlage für die ordentliche Obligationseignerversammlung.

Nr. 160 vom 6. April 2017
Protokoll über ordentliche Obligationseignerversammlung.

Nr. 161 vom 6. April 2017
Protokoll über ordentliche Hauptversammlung.

Nr. 162 vom 14. Juli 2017
Steuerforderungen gegen Kristensen Real Estate Berlin GmbH.

Nr. 163 vom 15. August 2017
Aktualisierter Finanzkalender 2017.

Nr. 164 vom 30. August 2017
Zwischenbericht für den Zeitraum 01.01. – 30.06.2017.

Nr. 165 vom 11. Dezember 2017
Finanzkalender 2018.

Nr. 166 vom 11. Januar 2018
Stand der Rechtsstreitigkeiten.

Ledelsesberetning

Lagebericht

Finanskalender 2018

Finanzkalender 2018

23. marts 2018	Årsregnskab 2017.	23. März 2018	<i>Einzelabschluss 2017.</i>
5. april 2018	Obligationsejermøde.	5. April 2018	<i>Obligationseignerversammlung.</i>
5. april 2018	Generalforsamling.	5. April 2018	<i>Hauptversammlung.</i>
29. august 2018	Halvårsrapport for perioden 01.01 – 30.06. 2018.	29. August 2018	<i>Zwischenbericht für den Zeitraum 01.01 – 30.06.2018.</i>

Obligationsejermøde

Obligationseignerversammlung

Selskabets ordinære obligationsejermøde afholdes tirsdag den 5. april 2018 i henhold til særskilt senere mødeindkaldelse.

Die ordentliche Obligationseignerversammlung der Gesellschaft wird am Dienstag, den 5. April 2018 laut gesonderter, späterer Einberufung stattfinden.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2017

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

(EUR)

Note Anhang		2017	2016
2	Refusion af omkostninger ved retssag <i>Erstattung Prozesskosten</i>	0	69.192
2	Administrationsomkostninger <i>Verwaltungskosten</i>	449.524	237.137
	Resultat af primær drift <i>Betriebsergebnis</i>	-449.524	-167.945
3	Resultat af kapitalandele i datterselskaber <i>Beteiligungsergebnis aus Investitionen in Tochterunternehmen</i>	627.733	-742.001
4	Finansielle indtægter <i>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</i>	463.133	909.263
5	Finansielle omkostninger <i>Finanzierungsaufwendungen</i>	331.602	327.378
	Resultat før skat <i>Ergebnis vor Steuern</i>	309.740	-328.061
6	Skat af årets resultat <i>Ertragsteuern</i>	46	-3.778
	Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	309.786	-331.839

Totalindkomstopgørelse 2017

Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

(EUR)

	2017	2016
Årets resultat i alt <i>Jahresergebnis</i>	309.786	-331.839
Anden totalindkomst <i>Sonstiges Ergebnis</i>	0	0
Skat af anden totalindkomst <i>Steuern auf das sonstige Ergebnis</i>	0	0
Anden totalindkomst efter skat <i>Sonstige Gewinne und Verluste der Periode nach Steuern</i>	0	0
Totalindkomst i alt <i>Gesamtergebnis der Periode</i>	309.786	-331.839

Balance pr. 31. december 2017

Bilanz zum 31. Dezember 2017

(EUR)

Note Anhang	2017	2016
Aktiver <i>Aktiva</i>		
7 Kapitalandele i dattervirksomheder <i>Anteile an Tochterunternehmen</i>	0	0
8 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser og andre tilgodehavender <i>Sonstige Forderungen</i>	1.739.964	3.295.555
12 Likvide beholdninger <i>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</i>	1.184.742	882.191
Kortfristede aktiver i alt <i>Kurzfristiges Vermögen insgesamt</i>	2.924.706	4.177.746
Aktiver i alt <i>Aktiva insgesamt</i>	2.924.706	4.177.746

Balance pr. 31. december 2017

Bilanz zum 31. Dezember 2017

(EUR)

Note Anhang	2017	2016
Passiver		
<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>	-8.398.514	-8.708.300
9 Egenkapital <i>Eigenkapital</i>	398.486	88.700
10 Gæld optaget ved udstedelse af obligationer <i>Durch die Ausgabe von Obligationen übernommene Verbindlichkeiten</i>	1.990.060	0
10 Langfristede forpligtelser <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	1.990.060	0
10 Gæld optaget ved udstedelse af obligationer <i>Durch die Ausgabe von Obligationen übernommene Verbindlichkeiten</i>	0	2.421.146
11 Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser <i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</i>	536.160	1.667.900
Kortfristede forpligtelser i alt <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>	536.160	4.089.046
Forpligtelser i alt <i>Verbindlichkeiten insgesamt</i>	2.526.220	4.089.046
Passiver i alt <i>Passiva insgesamt</i>	2.924.706	4.177.746

Balance pr. 31. december 2017

Bilanz zum 31. Dezember 2017

(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 2017

Eigenkapitalveränderungsrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

(EUR)

	Aktiekapital Gezeichnetes Kapital	Kapitalre- serve Kapitalrücklage	Overført re- sultat Bilanzverlust	I alt Insgesamt
Saldo pr. 31. december 2015 <i>Saldo zum 31. Dezember 2015</i>	8.000.000	797.000	-8.376.461	420.539
Totalindkomst for regnskabsåret 2016 <i>Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr 2016</i>	0	0	-331.839	-331.839
Saldo pr. 31. december 2016 <i>Saldo zum 31. Dezember 2016</i>	8.000.000	797.000	-8.708.300	88.700
Totalindkomst for regnskabsåret 2017 <i>Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr 2017</i>	0	0	309.786	309.786
Saldo pr. 31. december 2017 <i>Saldo zum 31. Dezember 2017</i>	8.000.000	797.000	-8.398.514	398.486

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

Selskabet har udstedt følgende obligationer, der er noteret på Københavns Fondsbørs: 0,5% Kristensen Germany AG 2015, DKK 500.000.000, fondskode DK0030033535.

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.

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.

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. EUR 97.000 verbleiben in der Kapitalrücklage.

Opgørelse af pengestrømme for perioden 1. januar til 31. december 2017

Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

(EUR)

Note Anhang	2017	2016
Årets resultat før skat <i>Ergebnis vor Steuern</i>	309.740	-328.061
16 Regulering for ikke-likvide driftsposter <i>Bereinigung um nicht zahlungswirksame Transaktionen</i>	-635.367	719
4 Finansielle indtægter <i>Erträge aus Finanzinvestitionen und Schätzungsanpassung der Obligationsanleihe</i>	-463.133	-909.263
5 Finansielle omkostninger <i>Finanzierungsaufwendungen</i>	331.602	327.378
Betalte skatter <i>Bezahlte Steuern</i>	46	0
17 Ændring i driftskapital <i>Änderungen des Betriebsnettovermögens</i>	107.462	730.308
Pengestrømme fra driftsaktivitet <i>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</i>	-349.350	-178.919
Finansielle indtægter, betalt <i>Erträge aus Finanzinvestitionen, bezahlt</i>	0	182
Salg af datterselskaber <i>Verkauf von Tochterunternehmen</i>	945.819	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet <i>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</i>	945.819	182
Finansielle omkostninger, betalt <i>Finanzierungsaufwendungen, bezahlt</i>	-293.918	-295.133
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet <i>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</i>	-293.918	-295.133
Ændring i likvider <i>Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</i>	302.551	-473.870
Likvider primo <i>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Jahresanfang</i>	882.191	1.356.061
Likvider ultimo <i>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Jahresende</i>	1.184.742	882.191

Noter til årsregnskabet

Anhang

1 Kritiske regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Kritische bilanzielle Schätzungen und Beurteilungen

Generel information

Kristensen Germany AG er et tysk registreret aktieselskab. Selskabet har hovedsæde på adressen Hauptstrasse 27, 10827 Berlin, Tyskland, og er opført i Handelsregisteret for Berlin med nummer B 101836 B.

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 398 pr. 31. december 2017.

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.

Der blev primo 2013 anlagt to retssager mod tidligere ejede selskaber. Den ene blev afgjort i februar 2017, og effekten heraf blev fuldt ud indregnet i årsregnskabet for 2016.

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 afsige dom i sagen i 2018.

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.

Med afslutningen af retssagen i Braunschweig primo 2017, og de gennemførte retsmøder i retssagen i Berlin, er det nu selskabets forventning, at kunne foretage slutudlodning til obligationsejerne medio 2019, og umiddelbart herefter gennemføre en likvidation. Årsrapporten pr. 31. december 2017 aflægges derfor ikke som værende en igangværende virksomhed.

Generelle Information

Die Kristensen Germany AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Berlin, Hauptstrasse 27, 10827 Berlin, Deutschland, und ist beim Handelsregister des Amtsgerichts Berlin (Registernummer B 101836 B) eingetragen.

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 398 per 31. Dezember 2017 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.

Anfang 2013 wurden zwei Klagen gegen frühere Tochtergesellschaften erhoben. Der eine Rechtsstreit wurde im Februar 2017 entschieden, und der daraus entstandene Effekt wurde im Einzelabschluss 2016 berücksichtigt.

Im zweiten Rechtsstreit 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 Kammergericht Berlin noch im Jahr 2018 sein Urteil verkündet.

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 und würde zu einer Insolvenz führen. 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.

Mit dem Abschluss der Rechtsstreitigkeiten in Braunschweig Anfang 2017 und dem fortgeschrittenen Stand der Gerichtsverhandlungen im Prozess in Berlin, ist die Erwartung der Gesellschaft, die Schlusszahlung an die Obligationseigner Mitte 2019 durchführen zu können. Unmittelbar danach ist eine Liquidation der Gesellschaft vorgesehen. Der Einzelabschluss und der Lagebericht zum 31. Dezember 2017 werden deshalb nicht

Noter til årsregnskabet

Anhang

unter der Annahme der Unternehmensfortführung aufgestellt.

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.

Bewertung

Die für den Ansatz bestimmter Posten 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

	2017	2016
Bestyrelseshonorarer	39.932	39.933
Revisionshonorar	35.729	12.113
Konsulenthonorarer, interne	168.339	80.412
Konsulenthonorarer, eksterne	156.587	80.032
Administrationsomkostninger i øvrigt	48.937	24.647
I alt	449.524	237.137

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

Selskabet blev i 2016 tilkendt TEUR 69 til dækning af omkostninger til førelse af retssagen om ejendomme i Berlin. Da omkostningerne var afholdt i tidligere regnskabsår, er beløbet vist særskilt som en indtægt i resultatopgørelsen i sammenligningstillene.

I administrationsomkostningerne indgår honorarer til selskabets revisionsfirma med TEUR 75 (2016: TEUR 53). Heraf udgør revision TEUR 36 (2016: TEUR 12) og skattemæssig bistand TEUR 39 (2016: TEUR 41). Den skattemæssige bistand omfatter udarbejdelsen af selvangivelser samt bistand i forbindelse med skattemyndighedernes revision.

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

Der Gesellschaft wurden im Jahre 2016 TEUR 69 zur Deckung von Prozesskosten bezüglich eines Rechtsstreits über die Immobilien in Berlin zuerkannt. Sie werden in der Gewinn- und Verlustrechnung gesondert als Einnahme in den Vorjahreszahlen ausgewiesen, da die entsprechenden Prozesskosten in früheren Geschäftsjahren von der Gesellschaft getragen wurden..

In den Verwaltungskosten sind Honoraraufwendungen für den Abschlussprüfer in Höhe von TEUR 75 (Vorjahr TEUR 53) erfasst. Davon entfallen auf Abschlussprüfungsleistungen TEUR 36 (Vorjahr TEUR 12) und Steuerberatungsleistungen TEUR 39 (Vorjahr TEUR 41). Die Steuerberatungsleistungen umfassen die Erstellung von Steuererklärungen sowie die Unterstützung bei Steuerprüfungen durch die Steuerbehörden.

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

	2017	2016
Regulering til tidligere års avance ved salg	627.733	-741.282
Resultat ved likvidation af datterselskaber	0	-719
I alt	627.733	-742.001

Årets regulering til tidligere års avance ved salg skyldes, at salgskontrakterne indeholdt en skatteklausul som sikrer, at såfremt den endelige skat for årene forud for overtagelsen afviger fra det i forbindelse med handlen afsatte beløb, skal der ske en efterregulering af salgssummen, og der er nu kommet endelige årsopgørelser i alle selskaber.

Die Verkaufsverträge beinhalten 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 erwartet war, eine Anpassung der Verkaufssumme stattfindet. Für alle der Gesellschaften liegen die endgültigen Steuerbescheide mittlerweile vor.

Die Vorjahresanpassung des Veräußerungsergebnisses entstand als Folge der Gerichtsentscheidung, dass die Gesellschaft aufgrund der abgegebenen Garantien dem Käufer der

Noter til årsregnskabet

Anhang

Sidste års regulering til tidligere års avance ved salg opstod som følge af afgørelsen af en retssag, hvor selskabet, p.g.a. afgivne garantier over for køber af daterselskabet, skulle afholde en erstatning.

Tochtergesellschaft gegenüber eine Kompensation zu zahlen hatte.

4 Finansielle indtægter

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Renteindtægter

Zinserträge

Øvrige renteindtægter

Ähnliche Erträge

Finansielle indtægter i øvrigt

Sonstige Finanzierungserträge

I alt

Insgesamt

	2017	2016
Renteindtægter	32.047	32.047
Øvrige renteindtægter	0	182
Finansielle indtægter i øvrigt	431.086	877.034
I alt	463.133	909.263

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

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

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 forpligtelsene 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 obligations-ejerne på udløbstidspunktet føres over resultatopgørelsen under finansielle poster. Amortiseringen og revurderingen af obligationsværdien pr. 31. december 2017 udgør tilsammen en finansiell indtægt på TEUR 431 (2016: TEUR 877).

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 oder -ertrag gebucht. Die Amortisation und aktuelle Schätzungsanpassung der Obligationsverbindlichkeit zum 31. Dezember 2017 führte insgesamt zu einem sonstigen Finanzierungsertrag von TEUR 431 (Vorjahr TEUR 877).

5 Finansielle omkostninger

Finanzierungsaufwendungen

Renteomkostning, obligationsgæld

Zinsaufwendungen, Schuldverschreibungen

Renteomkostning, kreditinstitutter

Zinsaufwendungen, Kreditinstitute

Finansielle omkostninger i øvrigt

Sonstige Finanzierungsaufwendungen

Kursreguleringer

Währungsumrechnungsdifferenzen

I alt

Insgesamt

	2017	2016
Renteomkostning, obligationsgæld	320.469	320.469
Renteomkostning, kreditinstitutter	5.496	4.707
Finansielle omkostninger i øvrigt	2.177	2.004
Kursreguleringer	3.460	198
I alt	331.602	327.378

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 skatteudgift på TEUR 93 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 93 führen. Die Differenz zwischen diesem Betrag und dem effektiven Steuerertrag von TEUR 0 ist aus der folgenden Überleitungsrechnung ersichtlich:

Resultat før skat

Ergebnis vor Steuern

Forventet skat af årets resultat

Erwarteter Ertragsteueraufwand/-ertrag

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

Ved beregningen af aktuelle og udskudte indkomstskatter for regnskabsåret 2017 er der anvendt en selskabsskatteprocent på 15% (foregående år: 15%). Endvidere er et solidaritetstillæg på 5,5% af selskabsskatten samt en gennemsnitlig virksomhedsskatte-multiplikator på 410% (foregående år: 410%) lagt til grund. Således er de aktuelle og udskudte indkomstskatter for regnskabsåret 2017 beregnet med en gennemsnitlig skatteprocent på 30% (foregående år: 30%).

Für die Berechnung der laufenden und latenten Ertragsteuern der Kristensen Germany AG wurde im Geschäftsjahr 2017 ein Körperschaftsteuersatz von 15% (Vorjahr: 15%) verwendet. Weiterhin wurde ein Solidaritätszuschlag von 5,5% auf die Körperschaftsteuer sowie ein Gewerbesteuerhebesatz von 410% (Vorjahr: 410%) zugrunde gelegt. Entsprechend wurden die laufenden und latenten Steuern im Geschäftsjahr 2017 mit einem Durchschnittssteuersatz von 30% (Vorjahr: 30%) errechnet.

	2017	2016
Årets aktuelle skat	46	-3.778
Årets udskudte skatter	0	0
Skat af årets resultat	46	-3.778

	2017	2016
Resultat før skat	309.740	-328.061
Forventet skat af årets resultat	92.922	-98.418
Afvigelse p.g.a. permanente afvigelser	-178.904	-262.895
Regulering af udskudt skatteaktiv	85.982	361.313
Regulering af tidligere års selskabsskatter	46	-3.778
Effektiv skat af årets resultat	46	-3.778
Effektiv skatteprocent	0%	1%

Noter til årsregnskabet

Anhang

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Latente Steueransprüche und verbindlichkeiten

De pr. 31. december 2017 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.

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

Die zum 31. Dezember 2017 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.

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

EUR	2017	2016
Udskudte skatteaktiver <i>Latente Steueransprüche</i>	0	0
Udskudte skatteforpligtelser <i>Latente Steuerverbindlichkeiten</i>	0	0
I alt <i>Gesamt</i>	0	0

EUR	2017		2016	
	Aktiver <i>Aktiva</i>	Passiver <i>Passiva</i>	Aktiver <i>Aktiva</i>	Passiver <i>Passiva</i>
Fremførte skattemæssige underskud, selskabsskat <i>Körperschaftsteuerliche Verlustvorträge</i>	8.259.570	0	8.261.508	0
Fremførte skattemæssige underskud, virksomhedsskat <i>Gewerbesteuerliche Verlustverträge</i>	5.536.783	0	5.588.750	0
I alt <i>Summe</i>	13.796.353	0	13.850.258	0
Heraf langfristet <i>Davon langfristig</i>	13.796.353	0	13.850.258	0
Overførsel <i>Saldierung</i>	0	0	0	0
Indregnet i balancen <i>Bilanzansatz</i>	0	0	0	0

Der er pr. 31. december 2017 ikke indregnet udskudt skatteaktiv i balancen af fremførte underskud vedrørende selskabsskat på TEUR 52.193 (2016: TEUR 52.205) og vedrørende virksomhedsskat på TEUR 38.584 (2016: TEUR 38.946).

Zum 31. Dezember 2017 wurden auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 52.193 (Vorjahr: TEUR 52.205) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 38.584 (Vorjahr: TEUR 38.946) keine latenten Steueransprüche angesetzt.

Noter til årsregnskabet

Anhang

7 Kapitalandele i dattervirksomheder

Anteile an Tochterunternehmen

	2017	2016
Anskaffelsesomkostninger ved regnskabsårets begyndelse <i>Anschaffungskosten zu Geschäftsjahresbeginn</i>	0	81.230
Afgang <i>Abgänge</i>	0	-81.230
Anskaffelsesomkostninger ved regnskabsårets slutning <i>Anschaffungskosten zum Geschäftsjahresende</i>	0	0
Værdiregulering ved regnskabsårets begyndelse <i>Wertberichtigungen zu Geschäftsjahresbeginn</i>	0	-58.755
Afgang <i>Abgänge</i>	0	58.755
Værdiregulering ved regnskabsårets slutning <i>Wertberichtigungen zum Geschäftsjahresende</i>	0	0
Bogført værdi ved regnskabsårets slutning <i>Buchwert zum zum Geschäftsjahresende</i>	0	0

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

	31.12.17	31.12.16
Andre tilgodehavender <i>Sonstige Forderungen</i>	1.739.964	3.295.555
I alt <i>Insgesamt</i>	1.739.964	3.295.555
Tilgodehavender er indregnet således i balancen: <i>Die Forderungen wurden wie folgt in der Bilanz erfasst:</i>		
Langfristede tilgodehavender <i>Langfristige Ausleihungen</i>	0	0
Kortfristede tilgodehavender <i>Kurzfristige Forderungen</i>	1.739.964	3.295.555
I alt <i>Insgesamt</i>	1.739.964	3.295.555
Dagsværdi <i>Beizulegender Zeitwert</i>	1.739.964	3.295.555
Nominal værdi <i>Nomineller Wert</i>	1.739.964	3.295.555

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 voraussichtlich in Verbindung mit dem Abschluss der

Noter til årsregnskabet

Anhang

står på to notarkonti, og forventes udbetalt i forbindelse med retssagernes afslutning i 2018, og er derfor opført som kortfristede tilgodehavender.

Gerichtsverfahren in 2018 freigegeben. Sie werden deshalb als kurzfristige Forderungen ausgewiesen.

9 Egenkapital

Eigenkapital

	Aktiekapital <i>Gezeichnetes Kapital</i>	Kapitalreserve <i>Kapitalrücklage</i>	Overført resultat <i>Bilanzverlust</i>	I alt <i>Insgesamt</i>
Saldo pr. 31. december 2015 <i>Saldo zum 31. Dezember 2015</i>	8.000.000	797.000	-8.376.461	420.539
Totalindkomst for regnskabsåret 2016 <i>Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr 2016</i>	0	0	-331.839	-331.839
Saldo pr. 31. december 2016 <i>Saldo zum 31. Dezember 2016</i>	8.000.000	797.000	-8.708.300	88.700
Totalindkomst for regnskabsåret 2017 <i>Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr 2017</i>	0	0	309.786	309.786
Saldo pr. 31. december 2017 <i>Saldo zum 31. Dezember 2017</i>	8.000.000	797.000	-8.398.514	398.486

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 har udstedt følgende obligationer, der er noteret på Københavns Fondsbørs: 0,5% Kristensen Germany AG 2015, DKK 500.000.000, fondskode DK0030033535.

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.

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.

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. EUR 97.000 verbleiben in der Kapitalrücklage.

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

31.12.17

31.12.16

0 582.490

0 -582.490

0 0

Obligationsgælden fremkommer således:

Die Entwicklung der Anleiheschulden ist wie folgt:

Obligationsgæld 31.12.16

Anleiheschuld 31.12.16

Amortisering og tilpasning

Amortisierung und Schätzanpassung

I alt

Insgesamt

2.421.146 3.298.180

-431.086 -877.034

1.990.060 2.421.146

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

1.990.060 0

0 2.421.146

1.990.060 2.421.146

Nominel værdi inkl. egne andele og overkurs

Nomineller Wert einschließlich eigener Anteile und Agio

74.224.000 74.312.000

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. 6. april 2017 blev løbetiden vedtaget forlænget til 30. juni 2018. Der forventes en yderligere forlængelse til 30. juni 2019. Der er afdraget i alt 4,5% på obligationslånet svarende til DKK 22,5 mio. Slutudlodningen til obligationsejerne forventes at ske medio 2019, såfremt den igangværende retssag som forventet kan afsluttes i 2018.

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 2018 på det ordinære obligationsejermøde d. 6. april 2017.

Som følge af at der med tilbagetrædelseserklæringen afgivet den 21. marts 2013 er sket en væsentlig ændring i obligationsvilkårene, er obligationsgælden pr.

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 6. April 2017 wurde die Laufzeit zuletzt bis zum 30. Juni 2018 verlängert. Eine weitere Verlängerung bis zum 30. Juni 2019 wird erwartet. Insgesamt wurden 4,5% des Obligationsdarlehens getilgt, welches DKK 22,5 Mio. entspricht. Die Schlusszahlung an die Obligationseigner wird erst für Mitte 2019 erwartet, sofern der letzte laufende Rechtsstreit wie erwartet in 2018 abgeschlossen werden kann.

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 gültig. Die Senkung des Zinssatzes wurde auf der ordentlichen Obligationseigentümersitzung am 6. April 2017 bis zum 30. Juni 2018 verlängert.

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.

Noter til årsregnskabet

Anhang

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 obligatøjerne, beregnet ud fra en effektiv rentesats på 1,5%. Amortiseringen og revurderingen af obligationsværdien pr. 31. december 2017 udgør tilsammen en finansiel indtægt på TEUR 431 (2016: TEUR 877).

Obligationslånet har pr. 31.12.2017 en restløbetid på lidt over ét år. Lånets Fair Value svarer p.g.a. den korte restløbetid næsten til den bogførte værdi på EUR 1.990.060.

Der henvises i øvrigt til beskrivelse af rente- og kreditrisici under "øvrige noteoplysninger" på side 57 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 2017 i alt EUR 1,1 mio. Garantierne vedrører bl.a. skatte- og retssager.

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 2017 führte insgesamt zu einem sonstigen Finanzierungsertrag von TEUR 431 (Vorjahr TEUR 877).

Die Obligationsverbindlichkeiten haben per 31.12.2017 eine geschätzte Restlaufzeit von etwas über einem Jahr. Der Fair Value der Obligationsverbindlichkeiten entspricht aufgrund der kurzen Restlaufzeit näherungsweise dem Buchwert von EUR 1.990.060.

Ferner wird auf die Beschreibung der Zins- und Kreditrisiken unter „Übrige Angaben“, 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 2017 insgesamt EUR 1,1 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

	31.12.17	31.12.16
Leverandørgæld <i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>	58.903	7.236
Skyldige finansielle omkostninger <i>Zu zahlende Finanzierungsaufwendungen</i>	288.423	288.423
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	188.834	1.372.241
I alt <i>Insgesamt</i>	536.160	1.667.900
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>	536.160	1.667.900
I alt <i>Insgesamt</i>	536.160	1.667.900
Dagsværdi <i>Beizulegender Zeitwert</i>	536.160	1.667.900
Nominel værdi <i>Nomineller Wert</i>	536.160	1.667.900

Anden gæld indeholder skønnede omkostninger til likvidation af selskabet på TEUR 8. Disse er afsat som følge af, at regnskabet ikke længere aflægges efter Going Concern princippet. Der er ingen yderligere væsentlige ændringer som følge af ændringen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten geschätzte Kosten von TEUR 8 für die Liquidation der Gesellschaft. Diese werden aufgrund der Abschlussaufstellung unter Abkehr von der Annahme der Unternehmensfortführung angesetzt. Ansonsten bestehen keine wesentlichen Effekte aus der Abkehr von der Annahme der Unternehmensfortführung.

12 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og likvide midler

Verpfändungen und Sicherheitsleistungen

	31.12.17	31.12.16
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld: <i>Folgende Vermögenswerte wurden als Sicherheit für Verbindlichkeiten geleistet:</i>		
Likvide beholdninger <i>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</i>	1.184.742	882.191
Obligationsgæld for hvilken der er stillet sikkerhed (dagsværdi) <i>Anlehenschulden, für die Sicherheit geleistet wurde (beizulegender Zeitwert)</i>	1.990.060	2.421.146

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.

Noter til årsregnskabet

Anhang

13 Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualforderungen und -verbindlichkeiten

Der er blevet anlagt sag mod selskabets tidligere datterselskab om betaling af yderligere købesum. Såfremt sagsøger får medhold kan det medføre træk på garantierne udstedt i forbindelse med salget af datterselskabet. 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. På denne baggrund er der ikke foretaget nogen hensættelse.

Gegen eine ehemalige Tochtergesellschaft der Gesellschaft wurde in Bezug auf die Zahlung einer erhöhten Kaufsumme Klage erhoben. 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 und würde zu einer Insolvenz führen. 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.

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 (Kristensen Partners IV A/S).

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. 31.12.17 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 (Kristensen Partners IV A/S) ein.

Mit der Kristensen Properties A/S wurde eine Vereinbarung über ein Honorar für die Verwaltung der Gesellschaft auf Basis der 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 31.12.2017 weiterhin mit EUR 0 eingebucht.

Noter til årsregnskabet

Anhang

Tilsvarende sidste år er der pr. 31. december 2017 hverken tilgodehavender hos eller gæld til nærtsstående parter.

Der har i årets løb været afholdt bestyrelseshonorarer med i alt TEUR 40 (2016: TEUR 40). Selskabets direktion har ikke modtaget særskilt aflønning.

Følgende tabeller viser transaktioner med nærtsstående parter i oversigtsform.

Transaktioner i årets løb:
Transaktionen im Laufe des Jahres:

Konsulenthonorarer, interne:
Beraterhonorare, interne:
Tilknyttede selskaber
Assoziierte Unternehmen

Der har bortset fra ovenstående ikke i årets løb været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, ledende medarbejdere, væsentlige aktionærer, tilknyttede virksomheder eller andre nærtsstående 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 2017 weder Forderungen gegen noch Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

Die Aufsichtsratsvergütungen betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr TEUR 40 (2016: 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.

	2017	2016
Konsulenthonorarer, interne: Tilknyttede selskaber	168.339	80.412

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

16 Regulering for ikke-likvide driftsposter

Bereinigung um nicht zahlungswirksame Transaktionen

Resultat af kapitalandele i datterselskaber
Beteiligungsergebnis aus Investitionen in Tochterunternehmen

I alt
Insgesamt

	2017	2016
Resultat af kapitalandele i datterselskaber	-635.367	719
I alt	-635.367	719

17 Ændring i driftskapital

Änderungen des kurzfristigen Betriebsnettovermögens

Ændring i tilgodehavender
Änderung der Forderungen
Ændring i leverandørgæld og andre gældsforpligtelser
Änderung der sonstigen Verbindlichkeiten

I alt
Insgesamt

	2017	2016
Ændring i tilgodehavender	1.203.620	21.558
Ændring i leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	-1.095.858	708.750
I alt	107.762	730.308

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Regnskabsgrundlag

Kristensen Germany AG har pr. 31. december 2017 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 2017 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:

- IAS 7, Pengestrømsopførelsen: Krav om yderligere oplysninger om afstemning af finansielle forpligtelser. Rentebærende gæld skal afstemmes fra primo til ultimo.
- IAS 12, Indkomstskatter: Det præciseres, hvornår der er tale om en midlertidig forskel på skatteaktiver vedrørende finansielle aktiver, der er opgjort til dagsværdi. Når en virksomhed har erhvervet et tilgodehavende, der behandles som "available for sale", og derfor måles til dagsværdi over anden totalindkomst, vil et efterfølgende fald i dagsværdien på tilgodehavendet således medføre en midlertidig forskel mellem den regnskabsmæssige og skattemæssige værdi, hvilket der skal beregnes udskudt skat af.
- Årlige forbedringer (2014-2016): De årlige forbedringer har medført en enkelt mindre præcisering:
 - IFRS 12, Oplysninger om kapitalandele i andre virksomheder: Præcisering af, at oplysningsregler for kapitalandele i IFRS 12 også gælder, når kapitalandelen er bestemt for salg,

Bilanzierungsgrundlage

Zum 31. Dezember 2017 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 2017 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:

Änderungen an IAS 7: Angabeninitiative. Die Änderungen folgen der Zielsetzung, dass ein Unternehmen Angaben zu leisten hat, die Adressaten von Abschlüssen in die Lage setzen, Veränderungen in den Finanzschulden zu beurteilen.

Änderungen an IAS 12: Ansatz latenter Steueransprüche für nicht realisierte Verluste. Mit den Änderungen Ansatz latenter Steueransprüche für unrealisierte Verluste werden eine Reihe Sachverhalte klargestellt.

Jährliche Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2014-2016).

Regnskabspraxis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

bestemt for udlodning eller klassificeret som ophørende aktivitet efter IFRS 5, mens andre oplysningskrav er undtaget.

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:

- IFRS 9, Finansielle instrumenter: Der indføres en ny model for nedskrivninger på udlån og tilgodehavender, baseret på forventede tab. Denne nye model vil som altovervejende hovedregel medføre større nedskrivninger end efter IAS 39. Antallet af kategorier for finansielle aktiver reduceres til tre: amortiseret kostpris, dagsværdi over resultatopgørelsen og dagsværdi over anden totalindkomst. Dagsværdiændringer på finansielle forpligtelser, der henføres til dagsværdi og som hidrører fra ændring i egen kreditrisiko, skal indregnes i anden totalindkomst. Der indføres forenkede bestemmelser om regnskabsmæssig sikring. Der forventes ingen væsentlig indvirkning på regnskabet. For eksempel er modellen for forventede tab ikke særlig relevant, da alle finansielle aktiver består i likvide midler eller indestående på notarkonti.
- IFRS 15, Omsætning fra kontrakter med kunder: Ny standard om indtægtsregning, der bl.a. afløser IAS 11 og IAS 18. Standarden kan potentielt påvirke indregning af indtægter på en række områder, herunder:
 - Den tidsmæssige placering af indregningen af omsætning
 - Indregning af variabelt vederlag
 - Allokering af indtægter fra sammensatte kontrakter (kontrakter med flere ydelser)
 - Indregning af indtægter fra licensrettigheder

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:

IFRS 9, Finanzinstrumente: IFRS 9 Finanzinstrumente enthält Vorschriften für den Ansatz und die Bewertung, Ausbuchung und Sicherungsbilanzierung. Der IASB hat die finale Fassung des Standards im Zuge der Fertigstellung der verschiedenen Phasen seines umfassenden Projekts zu Finanzinstrumenten am 24. Juli 2014 veröffentlicht. Damit kann die bisher unter IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung vorgenommene Bilanzierung von Finanzinstrumenten nunmehr vollständig durch die Bilanzierung unter IFRS 9 ersetzt werden. Es werden keine wesentlichen Effekte aus der Umstellung erwartet. Beispielsweise ist das expected loss model nicht weiter relevant, da die finanziellen Vermögenswerte weitgehend aus eigenen Bankguthaben sowie Bankguthaben auf Treuhandkonten bestehen.

IFRS 15: Umsatzerlöse aus Kundenverträgen: In IFRS 15 wird vorgeschrieben, wann und in welcher Höhe ein IFRS-Berichtersteller Erlöse zu erfassen hat. Zudem wird den von den Abschlusserstellern gefordert, den Abschlussadressaten informativere und relevantere Angaben als bisher zur Verfügung zu stellen. Der Standard bietet dafür ein einziges, prinzipienbasiertes, fünfstufiges Modell, das auf alle Verträge mit Kunden anzuwenden ist. IFRS 15 ist für die Gesellschaft nicht relevant, da keine Umsatzerlöse bestehen.

Regnskabspraxis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

- Omkostninger ved indgåelse af kontrakter

Standarden indeholder tillige en lang række nye oplysningskrav. IFRS 15 er ikke relevant for selskabet, da der ikke er nogen omsætning.

- IFRS 15, Omsætning fra kontrakter med kunder: Præciseringer til IFRS 15 vedrørende identifikation af leveringsforpligtelser ("performance obligations"), vurdering af agent/principal og vurdering af licenser samt ændring til overgangsreglerne. IFRS 15 er ikke relevant for selskabet, da der ikke er nogen omsætning.

IFRS 16, Leasing. For leasingtager skal alle leasingaftaler fremadrettet indregnes i balancen med en leasingforpligtelse og et leasingaktiv med to undtagelser: kortfristede leasingaftaler (under 12 måneder) og leasingaftaler vedrørende aktiver af lav værdi. Det skal samtidig vurderes, om der er tale om en leasingaftale eller en serviceaftale. For leasinggiver fortsætter de nuværende regler i stort set uændret form. De skal derfor fortsat klassificere leasingaftaler i operationelle og finansielle leasingaftaler. IFRS 16 er ikke relevant for selskabet, da der ikke er nogen leasingforhold.

Udarbejdelsen af en årsrapport samt ledelsesberetning kræver udøvelse af visse

Änderungen an IFRS 15: Klarstellungen zum IFRS 15: Die Änderungen in Klarstellung von IFRS 15 'Erlöse aus Verträgen mit Kunden' adressieren drei der fünf identifizierten Themen (Identifizierung von Leistungsverpflichtungen, Prinzipal/Agent-Erwägungen und Lizenzen) und zielen auf Übergangserleichterungen für modifizierte Verträge und abgeschlossene Verträge ab. Der IASB ist zu dem Schluss gekommen, dass es nicht notwendig ist, IFRS 15 in Bezug auf Einbringlichkeit und die Bewertung von unbaren Gegenleistungen klarzustellen. Bei allen seinen Überlegungen war sich der IASB der Notwendigkeit bewusst, das Bemühen, Unternehmen bei der Umsetzung von IFRS 15 zu helfen, gegen eine Störung des Umsetzungsprozesses abzuwiegen. IFRS 15 ist für die Gesellschaft nicht relevant, da keine Umsatzerlöse bestehen.

IFRS 16: Leasingverhältnisse. IFRS 16 regelt den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angabepflichten bezüglich Leasingverhältnissen im Abschluss von Unternehmen, die nach IFRS bilanzieren. Für den Leasingnehmer sieht der Standard ein einziges (single) Bilanzierungsmodell vor. Dieses Modell führt beim Leasingnehmer dazu, dass sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen in der Bilanz zu erfassen sind, es sei denn, die Laufzeit beträgt 12 Monate oder weniger oder es handelt sich um einen geringwertigen Vermögenswert (jeweils Wahlrecht). Der Leasinggeber unterscheidet für Bilanzierungszwecke weiterhin zwischen Finanzierungs- oder Mietleasingvereinbarungen (finance bzw. operate lease). Das Bilanzierungsmodell von IFRS 16 unterscheidet sich hierbei nicht wesentlich von dem in IAS 17 Leasingverhältnisse. IFRS 16 ist für die Gesellschaft nicht relevant, da keine Leasingverhältnisse bestehen.

Die Aufstellung eines Einzelabschlusses und Lageberichts erfordert die Vornahme von bestimmten kritischen bilanziellen

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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.

Årsrapporten er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip, og aflægges i overensstemmelse med den efterfølgende regnskabspraksis. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

Der Einzelabschluss basiert auf historischen Anschaffungskosten und wird in Übereinstimmung mit den nachfolgend dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt. Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Omregning af fremmed valuta

Funktional 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 (funktional 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.

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.

Balancen

Andre værdipapirer og kapitalandele (investeringer)

Sonstige Wertpapiere und Anteile (Finanzielle Vermögenswerte)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnes til dagsværdi ved første indregning under hensyntagen til transaktionsomkostninger, som direkte kan henføres til anskaffelsen. Almindelige køb og salg af andre værdipapirer og kapitalandele bliver opgjort pr. handelsdatoen.

Bilanz

Der erstmalige Ansatz der finanziellen Vermögenswerte erfolgt zum beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten, die direkt dem Erwerb des finanziellen Vermögenswerts zuzurechnen sind. Reguläre Käufe und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden zum Handelstag angesetzt

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Selskabet opdeler sine investeringer i følgende kategorier: Lån og tilgodehavender og finansielle aktiver disponible for salg.

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

Lån og tilgodehavender

Lån og tilgodehavender er ikke-afledte finansielle aktiver med faste eller bestemte 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 andre tilgodehavender i balancen. Lån og tilgodehavender vurderes til amortiseret kostpris ved anvendelse af den effektive rentemetode.

Alle lån og tilgodehavender i balancen tilhører denne kategori.

Die Gesellschaft unterteilt ihre finanziellen Vermögenswerte in die folgenden Kategorien, Kredite und Forderungen und zur Veräußerung gehaltene finanzielle Vermögenswerte.

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.

Kredite und Forderungen

Kredite und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbar 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.

Alle in der Bilanz des aktuellen Geschäftsjahres ausgewiesenen finanziellen Vermögenswerte sind dieser Kategorie zugeordnet.

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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.

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.

En finansielt aktiv føres væk, når det aftalemæssige krav på pengestrømme udløber, eller aktivet overdrages.

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.

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

Lån indregnes ved optagelse til dagsværdi med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles

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.

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.

Ein finanzieller Vermögenswert wird ausgebucht, wenn das vertragliche Anrecht auf Cashflows aus diesem finanziellen Vermögenswert ausläuft oder der finanzielle Vermögenswert übertragen wird.

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.

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

Darlehen werden bei Aufnahme zum beizulegenden Zeitwert abzüglich bezahlter Transaktionskosten erfasst. Nachfolgend

Warrants

Optionsscheine

Lån

Finanzschulden

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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.

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

Der indregnes fuld udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem den skattemæssige og regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser ved anvendelse af den balanceorienterede gældsmetode.

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.

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.

Ved opgørelsen af den udskudte skat anvendes de for kapitalselskaber gældende skattesatser på 15,825% (2016: 15,825%) og erhvervsskat på 3,5% (2016: 3,5%) under anvendelse af den til enhver tid gældende skatteprocent.

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.

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.

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.

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

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.

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.

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.

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.

Udskudt skat

Latente Steuern

Hensatte forpligtelser

Rückstellungen

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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 nominel værdi.

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

Resultatopgørelsen

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.

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.

Gewinn- und Verlustrechnung

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.

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.

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

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

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

for ikke-kontante resultatposter samt ændringer i driftskapitalen.

Driftskapitalen omfatter kortfristede omsætningsaktiver minus kortfristede forpligtelser eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af finansielle, langfristede aktiver samt efterfølgende reguleringer fra salg af datterselskaber.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Cashflow aus der Investitionstätigkeit

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.

nis vor Steuern berechnet, um nicht liquiditätswirksame Geschäftsvorfälle sowie um Änderungen des kurzfristigen Betriebsnettovermögens berichtigt.

Das kurzfristige Betriebsnettovermögen umfasst das kurzfristige Vermögen abzüglich kurzfristiger Verbindlichkeiten, ohne die in den flüssigen Mitteln enthaltenen Posten.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit umfasst Cashflows aus dem Erwerb und der Veräußerung von Finanzanlagen sowie nachlaufende Ergebnisse aus der Veräußerung von Tochtergesellschaften.

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 finansiell 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.

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.

Zum 31. Dezember 2017 hatte die Gesellschaft keine variabel verzinsten Darlehen.

Renterisici

Zinsrisiken

Pr. 31. december 2017 havde selskabet ingen variabelt forrentede lån.

Likviditetsrisici

Finanzierungsrisiken

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.

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.

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 flüssige Mittel und selbst gehaltene Obligationen. 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	-0,3	-1,9	-	-
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	-0,5	-	-	-

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 til tilgodehavender og likvide beholdninger. 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 auf Forderungen und flüssige Mittel. 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 2017 13,6% (2016: 2,1%).

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 2017 ist 13,6% (2016: 2,1%).

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

Efter balancedagen blev der på grund af indsigelser udstedt nye årsopgørelser d. 26. februar 2018 fra skattevæsenet til det solgte datterselskab Kristensen Real Estate Berlin GmbH, og den forventede tilbagebetaling af skat blev opført som et tilgodehavende i 2017.

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

Nach dem Bilanzstichtag wurden aufgrund eines Einspruchsverfahrens am 26. Februar 2018 neue Steuerbescheide für die veräußerte Tochtergesellschaft Kristensen Real Estate Berlin GmbH erlassen und die Steuerrückerstattungen in 2017 als Forderung erfasst.

Weitere Ereignisse, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben, sind nicht eingetreten.

Ledelsen har den 23. marts 2018 godkendt det forelagte årsregnskab.

Der vorliegende Einzelabschluss wurde am 23. März 2018 vom Vorstand zur Veröffentlichung genehmigt.

Berlin, den 23. marts 2018

Berlin, den 23. März 2017

Kent Hoeg Sørensen