

2. maj 2012

Fondsbørsmeddelelse nr. 86

kristensen germany

Side 1 af 22

---

## Materiale til obligationsejermøde

Vedhæftede præsentation vil blive gennemgået på obligationsejermødet.

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



# Kristensen Germany AG

---

Obligationsejermøde 2. maj 2012



## Vigtig meddelelse til modtageren

Det skal bemærkes, at den foreliggende præsentation ikke indeholder en fuldstændig gengivelse af alle konsekvenser af et salg af ejendomsporteføljen.

Yderligere skal tal og cifre gengivet i nærværende præsentation, der ikke vedrører årsregnskabet for 2011, alene betragtes som foreløbige estimater, der kan ændre sig – og ændringerne kan være væsentlige.

# Dagsorden

kristensen properties

1. Valg af dirigent
2. Ledelsens beretning om Udstederens virksomhed i det forløbne år
3. Valg af to Obligationsejere, som indstilles indvalgt i bestyrelsen for et år ad gangen.
4. Orientering om drift af ejendomme samt igangværende salgsproces
5. Eventuelt

# 1. Valg af dirigent

kristensen properties

Bestyrelsen foreslår:

Advokat Kim Toftgaard

# 2. Ledelsens beretning

Præsenteres af  
Hans Peter Larsen

- i) Ophørende og fortsættende aktiviteter
- ii) Driftsresultat
- iii) Balancen
- iv) Pengestrømme
- v) Egenkapital
- vi) Forventninger til 2012

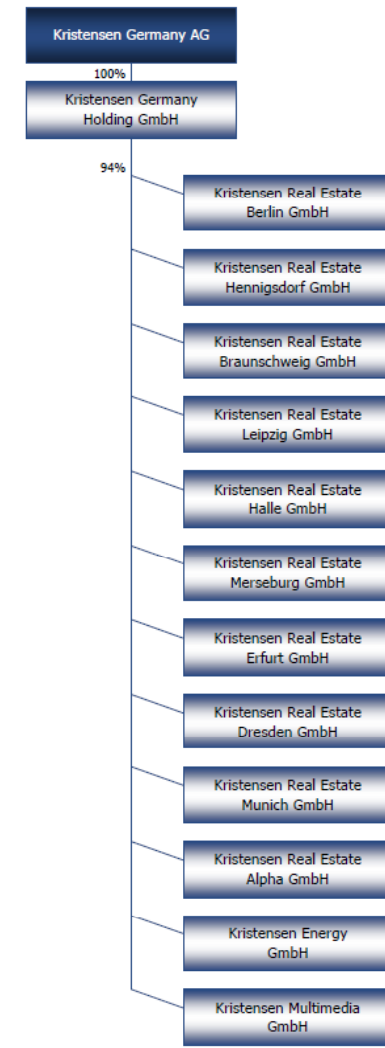
# i) Opdeling af aktiviteter

## Fortsættende aktiviteter

Aktiviteter i Kristensen Germany AG;  
omkostninger og afsatte renter til obligationslån.

## Ophørende aktiviteter

Moderselskabet Kristensen Germany AG afhænder  
aktierne i Kristensen Germany Holding GmbH.



# ii) Driftsresultat 2011

## OPHØRENDE

Beløb i EUR mio.	2011	2010
Bruttoresultat ekskl. værdireguleringer	21,3	19,9
Regulering af ejendomme til dagsværdi	-89,2	-0,1
Administrationsomkostninger	-1,2	-0,8
Finansielle omkostninger, netto	-13,4	-14,1
Skat	7,6	-0,9
<b>Årets resultat</b>	<b>-74,9</b>	<b>4,0</b>

Omsætning +3%  
Driftsomkostninger ÷7%

## FORTSÆTTENDE

Nettoomsætning	0,1	0,0
Administrationsomkostninger	-1,7	-0,8
Finansielle omkostninger, netto	-8,1	-6,8
<b>Årets resultat</b>	<b>-9,8</b>	<b>-7,6</b>

## SAMLET

<b>Årets resultat i alt</b>	<b>-84,7</b>	<b>-3,6</b>
-----------------------------	--------------	-------------



# iii) Balancen

## Aktiver

	EUR mio.
Ejendomme	346,0
Andre anlæg	0,4
Koncerninterne tilgodehavender	33,7
Tilgodehavender	14,2
Likvide beholdninger	1,6
<b>Ophørende aktiver</b>	<b>395,9</b>
<b>I alt</b>	<b>395,9</b>

## Passiver

	EUR mio.
Seniorlån	278,0
Juniorlån	42,4
Leverandørgæld	16,8
Skat	6,4
<b>Ophørende forpligtelser</b>	<b>343,6</b>
Koncerninterne forpligtelser	35,8
Obligationslån	62,2
Skyldige obligationsrenter	4,2
Øvrige skyldige poster	0,4
<b>Fortsættende forpligtelser</b>	<b>102,6</b>
Egenkapital	-50,3
<b>I alt</b>	<b>395,9</b>

## iv) Pengestrømme 2011

	EUR mio.
Resultat af ejendommenes drift	21,4
Administrationsomkostninger excl. afskrivninger	-1,3
<b>Resultat af primær drift excl. afskrivninger</b>	<b>20,1</b>
Modtagne renteindtægter	0,1
Renter, senior- og juniorlån	-14,3
Renter obligationer <sup>*)</sup>	-4,2
<b>Likviditet fra ordinær drift før skat</b>	<b>1,6</b>
Omkostninger vedrørende salgsproces m.m.	-1,0
Betalte skatter	-0,4
Forskydning i driftskapital	0,7
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>0,9</b>
Moderniseringsarbejder	-3,4
Salg af grundstykke	0,5
Afdrag på Tranche II og III	-2,8
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-5,7</b>
<b>Ændring likvider</b>	<b>-4,8</b>
Likvider primo	6,4
<b>Likvider Ultimo</b>	<b>1,6</b>

<sup>\*)</sup> Vedrørende 2010, betalt 2. januar 2011

# v) Egenkapital 2011

Effekt på egenkapital ved skifte fra Going Concern til realisationsprincippet

	EUR mio.
Egenkapital pr. 31.12.11 jf. koncernregnskab	-50,3
Effekt på værdi af ejendomme (ukendt)	-
Amortiserede låneomkostninger *)	-3,5
Omkostninger ved førtidsindfrielse, Tranche I	-7,3
Reguleringer vedr. udskudt skat:	
Udskudt skat af låneomkostninger	0,1
Tabt fremførelse af rentesaldi	-3,8
Oprindelig merpris for aktier tilbageført	-3,1
<b>Korrigeret egenkapital pr. 31.12.11</b>	<b>-67,8</b>

\*) Obligationsgæld optaget til kurs 100

## vi) Forventninger til 2012

- Stor usikkerhed som følge af igangværende salgsproces.
- Uden indregning af salg forventes et underskud i størrelsesordenen EUR 1,0 mio. før skat.

# 3. Valg af Obligationsejere

kristensen properties

Nuværende repræsentant:

Statsaut. revisor Erik Munk

Obligationsejerne har ret til at indvælge to medlemmer.

# 4. Ejendommens drift og igangværende salgsproces

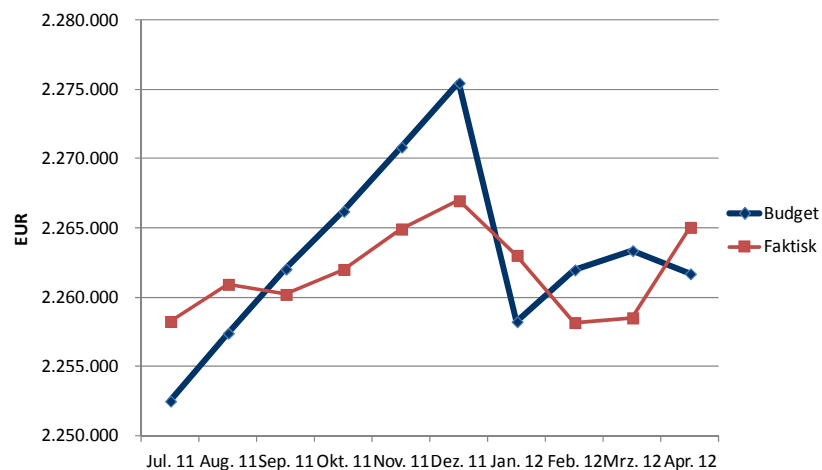
Præsenteres af  
Kent Hoeg Sørensen, direktør

- i) Ejendommens drift
- ii) Status efter fem år
- iii) Forcerede salgsbestræbelser
- iv) Status på salgsbestræbelser
- v) Indfrielse af gældsposter
- vi) Særlige problemstillinger

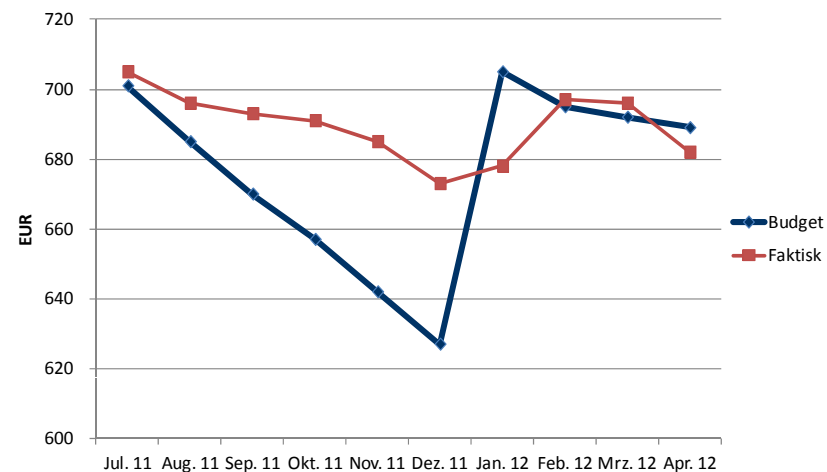
## 4. Ejendommens drift og igangværende salgsproces

# i) Ejendommens drift

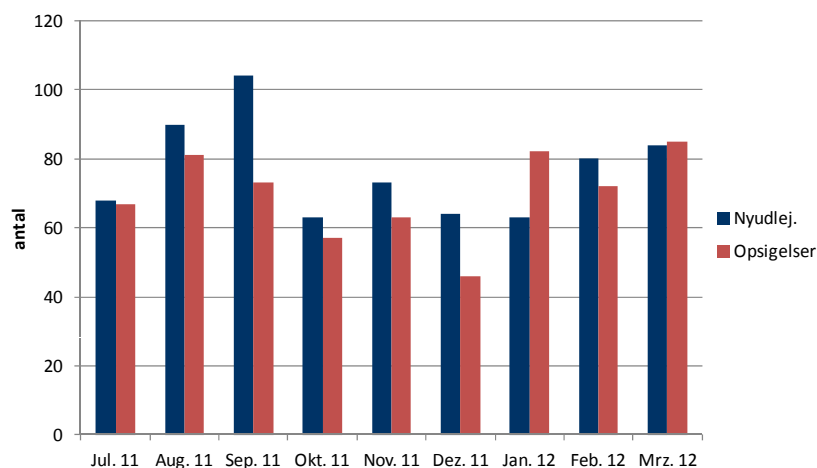
### Udvikling lejeindtægter



### Tomgangsudvikling lejligheder – p.t. 682 ledige



### Nyudlejninger i forhold til opsigelser



### Fokus på

- Nedbringelse af tomgang og fortsat optimering af ejendommens drift
- Minimale nyinvesteringer



#### 4. Ejendommens drift og igangværende salgsproces

kristensen properties

## ii) Status efter fem år

- Businessplan har vist sig bæredygtig, men er ikke helt færdiggjort
- Tomgangen er reduceret betydeligt, fra knap 30% til nu 8,3%
- 7 ud af 9 delporteføljer betragtes som færdigudviklede
- Likviditet fra drift er positiv





## iii) Forcerede salgsbestræbelser

- Seniorbanklån forfald ultimo 2013 – krav om delvis nedbringelse forinden
- Juniorbanklån forlænges nu kun revolverende en mdr. af gangen, senest til 31. maj 2012
- Misligholdelse af rentebetaling på obligationslån har medført misligholdelse af seniorbanklån – ingen øvrige misligholdelser
- Refinansiering har vist sig ikke at være mulig
- Rentebetaling til HSH Nordbank, KfW-lån og juniorbanker
- Renter til juniorbanker bliver indefrosset
- Renter til obligationsejere er ikke betalt – remedy periode frem til 2. januar 2013

## iv) Status på salgsbeholdninger

- Formålet med salg er at optimere provenuet til selskabets kreditorer
  - Ligebehandling i overensstemmelse med prioritetsrækkefølgen
- Strukturering af salg:
  - Salg af ejendomsselskaber
  - Optimering af pris
- Udvalgte købere:
  - Eksisterende gæld kan ikke overtages
  - Transaktionssikkerhed
  - Management ressourcer



## iv) Status på salgsbestræbelser

- Børsnoteret og finansielt stærk køber og enighed om hovedvilkår:
  - Pris ca. EUR 338,5 mio.
  - Yderligere optimering af pris – potentielt ca. EUR 350 mio., hvis Berlin-delen sælges separat
  - Køb på kontantbasis – ingen overtagelse af gæld
  - Ingen finansieringsforbehold
  - Enighed om latente skatter
  - Closing 30. juni 2012
- Problemstillinger:
  - Positiv forhåndsbesked om "Grunderwerbsteuer"-fritagelse
  - Sikkerhed for Garantikatalog – evt. kontant tilbagehold
  - Indfrielse af swap
  - Førtidig indfrielse af KfW lån
- Potentielt salg af Berlin-porteføljen til kommunalt boligselskab

# v) Indfrielse af gældsposter

Indfrielse af gældsposter – provenufordeling:

Seniorlån tranche 1	EUR 174.900.000 (Fast rente indtil 26. september 2013)
Kurstab, anslået	EUR 4.400.000 (Anslået pr. medio 2012)
Seniorlån tranche 2	EUR 32.900.000 (Swapaftale indtil 31. december 2012)
Swap værdi	EUR 400.000 (Anslået pr. medio 2012)
Seniorlån tranche 3	EUR 75.100.000 (KfW-lån)
Juniorlån	EUR 42.400.000
Udskudt skat ca.	EUR 13.200.000 (Anslået)
Salgsomkostninger	EUR 3.600.000
Andre poster	EUR <u>1.200.000</u> (Anslået)
Samlet	EUR 347.700.000
 (Uden udskudt skat	 EUR 334.500.000)

Et provenu til obligationsrestgælden fordrer et salg af ejendommene for mere end EUR 334,5 mio. – svarende til faktor 12,6 eller et nettoafkast på ca. 6,5%.

## vi) Særlige problemstillinger

- **Frigivelse af pant**

Juniorbankerne og obligationslånet har henholdsvis 2. og 3. prioritetspant i det "Grundschuld", som HSH Nordbank har. Et salg forudsætter, at "Grundschuld" helt aflyses. Det forventes, at HSH Nordbank og juniorbankerne i forbindelse med salg helt indfries, hvorimod obligationslånet ikke forventes fuldt indfriet. Proceduren for obligationsejernes frigivelse af pant er, at HSH Nordbank, efter at have forespurgt juniorbankerne og Special Servicer (CorpNordic) på vegne af obligationsejerne, frigiver pantet. Provenuet skal anvendes som anført i obligationsvilkårenes punkt 9.5.5. Dette angiver, at provenuet kan anvendes til betaling af omkostninger i forbindelse med salget og/eller afdrag på prioritetsrækkefølge, dvs. HSH Nordbank og juniorbanker.

- **Mellemregningerne**

Mellemregningerne mellem Kristensen Germany AG og Kristensen Germany Holding GmbH er netto i Kristensen Germany Holding GmbH's favør. Mellemregningerne kan modregnes og forudsat, at Kristensen Germany Holding GmbH bevarer et krav mod Kristensen Germany AG i ca. tre år, vil der ikke være skattemæssige konsekvenser forbundet med efterfølgende frafald af krav.

- **Obligationsindfrielse**

Da obligationsindfrielse ikke sker til kurs 100 eller derover, kan der opstå et skattemellemværende, idet indfrielse til underkurs som udgangspunkt medfører skattepligt af "gældseftergivelsen" for Kristensen Germany AG. Skattemellemværendet kan undgås ved, at kreditor, dvs. obligationsejerne, ikke eftergiver, men accepterer at træde tilbage for anden gæld.

Af skattemæssige årsager er det derfor formodentlig nødvendigt med en obligationsejertiltrædelse. Hvis en sådan tiltrædelse ikke kan opnås, er en anmodning om konkursbehandling af Kristensen Germany AG uundgåelig – og et provenu til obligationslånet vil formodentlig herefter være minimalt og i alle tilfælde ude af selskabets kontrol.

- **Tilbagetrædelse for anden gæld**

Da det ikke skønnes at være til ugunst for obligationsejerne at træde tilbage for anden gæld, kan det vedtages med simpelt flertal.

# 5. Eventuelt

kristensen properties