

Koncernregnskabsmeddelelse for perioden 1. januar – 30. juni 2013

Efter at samtlige ejendomme er solgt, og gælden til bankerne er indfriet, består driften i at gennemføre de indgåede salgsaftaler.

Ved udgangen af 2015 forventes der yderligere at kunne udbetales EUR 4 - 6 mio. til obligationsejerne. Dette skøn forudsætter, at der ikke trækkes på de stillede garantier i alt EUR 4,0 mio., og at udfaldet af retssagerne ikke går selskabet imod, jf. nedenfor.

Den samlede udlodning vil herefter være op til ca. EUR 11 - 17 mio., mod tidligere forventet EUR 10 - 15 mio.

Koncernresultatet for perioden 1. januar til 30. juni 2013 udgør EUR -2,0 mio. før skat (2012: EUR -2,0 mio.). Efter skat udgør resultatet EUR -2,3 mio. (2012: EUR -1,4 mio.). Resultatet er ca. EUR 0,9 mio. bedre end forventet, hvilket hovedsageligt kan henføres til kursgevinst ved indfrielse af langfristet gæld.

Der har siden seneste fondsbørsmeddelelse ikke været fremdrift i de to retssager. Der har været afholdt forligsmøde, men uden resultat.

For stævningen om regulering af købesummen vedr. Kristensen Berlin GmbH med EUR 8,3 mio + renter er i forhold til køber deponeret EUR 1,0 mio. Såfremt udfaldet af en kommende retssag skulle blive, at den stævvende part får medhold, kan dommen vedrøre et beløb, der overstiger EUR 1,0 mio.

For stævningen om tilbageførsel af grundarealer i Braunschweig skønnes den maksimale risiko at udgøre EUR 0,7 mio., såfremt den stævvende part får medhold. Der er ikke stillet særskilt sikkerhed vedr. denne sag.

Selskabets ledelse mener, at der ikke er belæg for de udtagne stævninger. Men retssagerne kan blive langvarige og Selskabet søger derfor fortsat en forligsmæssig løsning på et beskedent niveau.

Fordeling og betaling af førtidsindfrielsesomkostninger udestår, idet der fra købernes side skal indbetales det resterende beløb på EUR 1,5 mio. Forholdet forventes senere løst. Der afventes tillige betaling af restkøbesum EUR 1,3 mio. fra en af køberne.

Foruden ovenstående udestår der frigivelse af op til EUR 4 mio., der indtil ultimo 2015 er deponeret. Under forudsætning af, at der ikke trækkes på disse deponeringer, og der opnås enighed om betaling af førtidsindfrielsesomkostninger, vil der frem til garantiudløb kunne udbetales yderligere ca. EUR 6 mio til obligationsejerne. Den samlede udlodning vil herefter være ca. EUR 17 mio., mod tidligere forventet op til EUR 15 mio.

Bestyrelsen for Kristensen Germany AG har dags dato afholdt bestyrelsesmøde, hvor koncernens halvårsrapport for regnskabsåret 2013 blev behandlet og godkendt.

- ❖ Koncernresultatet for perioden 1. januar til 30. juni 2013 udgør EUR -2,0 mio. før skat (2012: EUR -2,0 mio.). Efter skat udgør resultatet EUR -2,3 mio. (2012: EUR -1,4 mio.).
- ❖ Driftsresultatet og udviklingen heri anses under de givne omstændigheder for tilfredsstillende.
- ❖ Koncernens egenkapital er negativ og udgør pr. 30. juni 2013 EUR -60,4 mio. (31. december 2012: EUR -57,1 mio.). Obligationsejerne er trådt tilbage for anden gæld med hovedstolen på obligationsgælden tillige med renter herpå. Disse to beløb er i balancen pr. 30. juni 2013 indregnet med EUR 64,9 mio.
- ❖ Pengestrømme fra driftsaktiviteten er i første halvår 2013 EUR 1,4 mio., hvilket er en forringelse i forhold til samme periode sidste år på EUR 4,7 mio. Dette skal ses i lyset af betalingen af de akkumulerede obligationsrenter for årene 2011 og 2012, som blev foretaget i maj måned.

- ❖ Ledelsen forventer med fuld afsættelse af renter på obligationslånet, at koncernresultatet før skat for 2013 vil udgøre et underskud i størrelsesordenen EUR 5,5 – 6,5 mio., hvilket er EUR 1,0 mio. bedre end forventet.

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt koncernhalvårsrapporten for perioden 1. januar – 30. juni 2013 for Kristensen Germany AG.

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

Koncernhalvårsrapporten udviser en negativ egenkapital på EUR 60,6 mio. pr. 30. juni 2013. Obligationsejerne er trådt tilbage for anden gæld med hovedstolen på obligationsgælden tillige med renter herpå. Disse to beløb er i balancen pr. 30. juni 2013 indregnet med EUR 64,9 mio.

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

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

Berlin, den 29. august 2013

Direktion Kent Hoeg Sørensen

Bestyrelse

| | | |
|-----------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Tage Benjaminsen Formand | Jørn Holm Jensen Næstformand | Hans Peter Larsen |
| Erik Bresling | Gustav Hedeager | |

Moderselskabsoplysninger

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

Koncernens hoved- og nøgletal

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

| Hovedtal for perioden | 2013 (1.1 – 30.6) | 2012 (1.1 – 30.6) | 2011 (1.1 – 30.6) | 2010 (1.1 – 30.6) | 2009 (1.1 – 30.6) |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Nettoomsætning | -13 | 13.878 | 13.768 | 13.208 | 12.441 |
| Regulering af ejendomme til dagsværdi | 0 | -1.487 | -88.055 | 0 | 202 |
| Bruttoresultat | 187 | 9.323 | -77.175 | 9.859 | 8.899 |
| Resultat af primær drift | -346 | 8.351 | -78.222 | 9.008 | 8.170 |
| Finansielle poster, netto | -1.649 | -10.357 | -9.794 | -10.405 | -9.558 |
| Resultat før skat | -1.995 | -2.005 | -88.303 | -1.397 | -1.388 |
| Årets resultat i alt | -2.453 | -1.355 | -78.635 | -1.285 | -1.006 |
| Pengestrøm fra driftsaktivitet | -1.409 | 3.313 | -1.590 | -2.857 | -3.233 |
| Pengestrøm fra investeringsaktivitet | 105.280 | -1.352 | -2.704 | -4.083 | -8.191 |
| Pengestrøm fra finansieringsaktivitet | -98.741 | -1.075 | -1.320 | -3.025 | 21.293 |
| Ændring i likvider | 5.130 | 886 | -5.614 | -9.965 | 9.869 |
| Antal medarbejdere (direktion) | 1 | 1 | 2 | 2 | 2 |
| Hovedtal pr. ultimo | | | | | |
| Balancesum | 8.524 | 414.236 | 368.815 | 457.488 | 462.732 |
| Egenkapital før minoritetsinteresser | -60.625 | -52.723 | -45.186 | 29.671 | 35.248 |
| Egenkapital | -60.623 | -51.407 | -44.317 | 34.765 | 40.072 |
| Nøgletal | | | | | |
| Bruttomargin | - | 67,2% | Neg. | 74,6% | 71,5% |
| Overskudsgrad | - | 60,2% | Neg. | 68,2% | 65,7% |
| Afkastningsgrad | Neg. | 4,1% | Neg. | 4,0% | 3,7% |
| Soliditetsgrad | Neg. | Neg. | Neg. | 7,6% | 8,7% |
| Forrentning af egenkapital | IR | IR | IR | Neg. | Neg. |

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

Beretning for perioden 1. januar – 30. juni 2013

Generelle oplysninger

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

Koncernens hovedaktiviteter

Koncernens hovedaktiviteter er fordelt således på koncernens virksomheder:

Kristensen Germany AG

Med henblik på at delfinansiere investering i boligejendomme har moderselskabet udstedt nom. DKK 500 mio. obligationer til notering på Københavns Fondsbørs. Heraf ejer selskabet selv nom. DKK 50 mio.

Kristensen Germany Holding GmbH

Med henblik på restfinansiering af disse ejendomme optog holdingselskabet lån hos pengeinstitutter. Disse er nu indfriet.

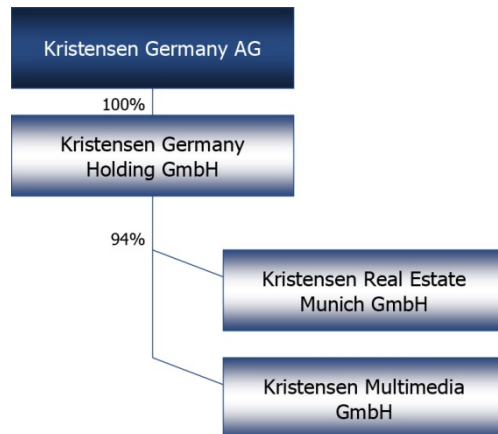
Kristensen Real Estate selskaber

De enkelte 'Real Estate' selskaber havde ejendomsretten til ejendomsporteføljen og drev udlejningsvirksomhed hermed.

Der er nu kun ét 'Real Estate' selskab tilbage. Dette selskab er uden aktiver og vil blive likvideret sammen med Kristensen Multimedia GmbH.

**Koncernstruktur
pr. 30. juni 2013**

Pr. 30. juni 2013 består koncernen af følgende selskaber:



I forhold til 31. december 2012 er Kristensen Real Estate Berlin GmbH ikke længere en del af koncernen.

Strategi drift

Som følge af at samtlige ejendomme er afhændet, vil driften i selskabet være reduceret til gennemførelse af de indgåede kontrakter.

**Strategi salg
/ realisation**

Den sidste af de to handler blev endeligt gennemført i halvåret, og samtlige ejendomme er dermed afhændet.

**Finansierings-
struktur**

Koncernens finansiering bestod oprindeligt af tre lån:

- Seniorlån, der fordeler sig i tre trancher (indfriet i 2012/2013)
- Juniorlån, ydet af 13 danske banker (indfriet i 2013)
- Obligationslån, noteret på Københavns Fondsbørs

Obligationsejerne er trådt tilbage for anden gæld.

Udvikling i perioden

- Driften** Den samlede drift i koncernen er før skat EUR 1,2 mio. bedre end det forventede. Ledelsen anser efter omstændighederne resultatet for tilfredsstillende.
- Ændring i bestyrelsen** Erik Munk er efter eget ønske udtrådt af bestyrelsen på den ordinære generalforsamling den 14. maj 2013. Erik Bresling er herefter det eneste obligationsejervalgte medlem af bestyrelsen.
- Usædvanlige forhold** Der er ikke indtruffet usædvanlige forhold i perioden.

Økonomisk udvikling i perioden

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den senest aflagte koncernrapport for 2012 og forventes ikke ændret i indeværende regnskabsår. Sammenligningstallene for halvårsrapporten er tilpasset, så de udviser den samme opdeling af ophørende/fortsættende og "aktiver bestemt for salg"/"forpligtelser bestemt for salg" som i årsrapporten for 2012. Forskellen til den aflagte halvårsrapport pr. 30.06.12 er, at Kristensen Germany Holding nu er en del af de fortsættende aktiviteter.

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

- Resultatopgørelsen** Resultatopgørelsen er som i årsregnskabet opdelt i ophørende / fortsættende aktiviteter, hvor ophørende aktiviteter i perioden alene omfatter korrektioner til 2012 som følge af de afsluttede forhandlinger med køber af porteføljen uden for Berlin. Nedenstående kommentarer vedrører alle aktiviteter under ét.
- Periodens nettoomsætning udgør TEUR -13 og bruttoresultatet TEUR 187. Bruttoresultatet består af korrektioner til resultat i 2012.
- Resultat af primær drift udgør TEUR -346.
- Finansielle poster udgør netto TEUR -1.649. De finansielle indtægter består hovedsageligt af forrentning af udlån til tidligere koncernselskaber, medens de finansielle omkostninger hovedsageligt består af renteudgifter fra optagne lån / udstedte obligationer, samt amortiserede låneomkostninger.
- Resultat før skat er dermed et underskud på TEUR 1.995.

- Aktiver** De samlede aktiver udgør pr. 30. juni 2013 i alt TEUR 8.524. Heraf udgør tilgodehavender hos køberne af Real Estate selskaberne TEUR 2.807.

| | |
|------------------------------------|---|
| Forpligtelser | De samlede forpligtelser udgør pr. 30. juni 2013 i alt TEUR 69.147. Heraf udgør langfristede forpligtelser TEUR 62.783. |
| Egenkapital | <p>Egenkapitalen er i perioden 01.01 – 30.06 2013 formindsket med TEUR 3.473, der skyldes periodens resultat samt udbetaling til minoritetsaktionærer i f.b.m. salget af Real Estate Berlin GmbH. I modsat retning tæller at selskabets aktionær har indskudt TEUR 700.</p> <p>Egenkapitalen udgør pr. 30. juni 2013 herefter TEUR -60.623. Minoritetsaktionærernes andel heraf udgør pr. 30. juni 2013 TEUR 2. Obligationsejerne er trådt tilbage med hovedstolen på obligationsgælden tillige med renter herpå. Disse to beløb er i balancen pr. 30. juni 2013 indregnet med EUR 64,9 mio</p> <p>Der er ikke betalt udbytte i perioden.</p> |
| Pengestrøms- opgørelsen | <p>Periodens drift har påvirket likviditeten med TEUR -1.409.</p> <p>Herudover er der i perioden modtaget TEUR 105.280 fra salg af ejendomme og TEUR 700 som kapitalindskud fra aktionæren, mens der er anvendt TEUR 99.441 til afdrag på langfristede lån. Der er dermed i perioden opnået en likviditetsforbedring på TEUR 5.130. De samlede likvide beholdninger pr. 30. juni 2013 udgør herefter TEUR 5.394, hvoraf TEUR 4.000 er deponeret til sikkerhed for afgivne garantier.</p> |

Efterfølgende begivenheder

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

Forventninger til helårsresultatet 2013

| | |
|-------------------|--|
| Drift | Selskabets drift vil i 2. halvår af 2013 udelukkende dreje sig om gennemførelse af de indgåede salgsaftaler med fokus på at minimere evt. træk på garantierne. |
| Konklusion | Ledelsen forventer med fuld afsættelse af renter på obligationslånet, at koncernresultatet før skat vil udgøre et underskud i størrelsesordenen EUR 5,5 – 6,5 mio., hvilket er EUR 1,0 mio. bedre end tidligere forventet. |

Alle beløb i TEUR

| Resultatopgørelse | 2013 (1.1 – 30.6) | 2012 (1.1 – 30.6) | 2012 (hele året) |
|---|----------------------|----------------------|---------------------|
| Ophørende aktiviteter: | | | |
| Nettoomsætning | -13 | 13.878 | 27.841 |
| Driftsomkostninger | -200 | 3.068 | 5.990 |
| Regulering af ejendomme og anlæg til salgspris/dagspris | 0 | -1.487 | -1.792 |
| Bruttoresultat | 187 | 9.323 | 20.059 |
| Administrationsomkostninger | 8 | 240 | 532 |
| Resultat af primær drift | 179 | 9.083 | 19.527 |
| Finansielle indtægter | 0 | 3 | 15 |
| Finansielle omkostninger | 0 | 1.157 | 4.437 |
| Resultat før skat | 179 | 7.929 | 15.105 |
| Skat af årets resultat | -223 | 705 | 1.573 |
| Årets resultat for ophørende aktiviteter | -44 | 8.634 | 16.678 |
| Fortsættende aktiviteter: | | | |
| Nettoomsætning | 0 | 0 | 0 |
| Administrationsomkostninger | 525 | 731 | 1.908 |
| Finansielle indtægter | 849 | 288 | 798 |
| Finansielle omkostninger | 2.498 | 9.491 | 19.026 |
| Resultat før skat | -2.174 | -9.934 | -20.136 |
| Skat af årets resultat | -235 | -55 | -166 |
| Årets resultat for fortsættende aktiviteter | -2.409 | -9.989 | -20.302 |
| Årets resultat i alt | -2.453 | -1.355 | -3.624 |
| Fordeles således: | | | |
| Aktionærerne i Kristensen Germany AG | -2.453 | -1.461 | -4.010 |
| Minoritetsinteresser | 0 | 106 | 386 |
| Periodens resultat i alt | -2.453 | -1.355 | -3.624 |

Alle beløb i TEUR

| Totalindkomstopgørelse | 2013 (1.1 – 30.6) | 2012 (1.1 – 30.6) | 2012 (hele året) |
|---|----------------------|----------------------|---------------------|
| Periodens resultat i alt | -2.453 | -1.355 | -3.624 |
| Værdiregulering af sikringsinstrumenter | 0 | 254 | 735 |
| Skat af anden totalindkomst | 0 | 0 | 0 |
| Anden totalindkomst efter skat | -2.453 | 254 | 735 |
| Totalindkomst i alt | -2.453 | -1.101 | -2.889 |

Der fordeles således:

| | | | |
|--------------------------------------|--------|--------|--------|
| Aktionærerne i Kristensen Germany AG | -2.453 | -1.207 | -3.275 |
| Minoritetsinteresser | 0 | 106 | 386 |
| Totalindkomst i alt | -2.453 | -1.101 | -2.889 |

Alle beløb i TEUR

| Balance | 30.6.2013 | 30.6.2012 | 31.12.2012 |
|---|--------------|----------------|----------------|
| AKTIVER | | | |
| Investeringsejendomme | 0 | 0 | 0 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 0 | 0 | 0 |
| Tilgodehavender | 0 | 0 | 0 |
| Udskudt skat | 0 | 0 | 0 |
| Langfristede aktiver i alt | 0 | 0 | 0 |
| Tilgodehavender | 3.130 | 2.139 | 11.440 |
| Selskabsskat | 0 | 0 | 0 |
| Likvide beholdninger | 5.394 | 1.530 | 264 |
| | 8.524 | 3.669 | 11.704 |
| Aktiver bestemt for salg | 0 | 362.740 | 119.681 |
| Kortfristede aktiver i alt | 8.524 | 366.409 | 131.385 |
| Aktiver i alt | 8.524 | 366.409 | 131.385 |

Alle beløb i TEUR

| Balance | 30.6.2013 | 30.6.2012 | 31.12.2012 |
|---|----------------|----------------|----------------|
| PASSIVER | | | |
| Aktiekapital | 8.000 | 8.000 | 8.000 |
| Kapitalreserve | 700 | 0 | 0 |
| Overført resultat | -69.422 | -60.340 | -66.969 |
| Warrants | 97 | 97 | 97 |
| Reserve for sikringstransaktioner | 0 | -480 | 0 |
| Aktionærerne i Kristensen Germany AG's andel af egenkapitalen | -60.625 | -52.723 | -58.872 |
| Minoritetsinteresser | 2 | 1.316 | 1.722 |
| Egenkapital | -60.623 | -51.407 | -57.150 |
| Skatteforpligtelser | 0 | 0 | 0 |
| Gæld optaget ved udstedelse af obligationer | 62.783 | 62.979 | 63.570 |
| Kreditinstitutter | 0 | 0 | 0 |
| Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser | 0 | 0 | 0 |
| Langfristede forpligtelser | 62.783 | 62.979 | 63.570 |
| Kreditinstitutter | 0 | 247.887 | 69.706 |
| Selskabsskat | 237 | 0 | 57 |
| Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser | 6.119 | 9.232 | 13.179 |
| | 6.356 | 257.119 | 82.942 |
| Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg | 8 | 97.718 | 42.023 |
| Kortfristede forpligtelser i alt | 6.364 | 354.837 | 124.965 |
| Forpligtelser i alt | 69.147 | 417.816 | 188.535 |
| Passiver i alt | 8.524 | 366.409 | 131.385 |

Alle beløb i TEUR

| Egenkapitalopgørelse | 2013 (1.1 – 30.6) | 2012 (1.1 – 30.6) | 2012 (hele året) |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| Egenkapital primo | -57.150 | -50.307 | -50.307 |
| Periodens resultat | -2.453 | -1.355 | -3.624 |
| Reserve for sikringstransaktioner | 0 | 254 | 735 |
| Totalindkomst i alt * | -2.453 | -1.101 | -2.889 |
| Kapitalindskud | 700 | 0 | 0 |
| Afgang minoritetsinteresser pga. salg | -1.720 | 0 | -3.954 |
| Egenkapitalbevægelser i alt | -3.473 | -1.101 | -6.843 |
| Egenkapital ultimo | -60.623 | -51.407 | -57.150 |
| *): Der fordeles således: | | | |
| Aktionærerne i Kristensen Germany AG | -2.453 | -1.207 | -58.872 |
| Minoritetsinteresser | 0 | 106 | 1.722 |
| Totalindkomst i alt | -2.453 | -1.101 | -57.150 |

Alle beløb i TEUR

| Pengestrømsopgørelse | 2013 (1.1 – 30.6) | 2012 (1.1 – 30.6) | 2012 (hele året) |
|--|----------------------|----------------------|---------------------|
| Periodens resultat før skat for ophørende aktiviteter | 179 | 7.929 | 15.105 |
| Regulering for ikke-likvide driftsposter | 0 | 1.647 | 2.076 |
| Finansielle indtægter | 0 | -3 | -15 |
| Finansielle omkostninger | 0 | 1.157 | 4.437 |
| Betalte skatter | -2.838 | -148 | -2.183 |
| Ændring i driftskapital | 2.287 | 237 | 9.654 |
| Pengestrøm fra primær drift | -372 | 10.819 | 29.074 |
| Finansielle indtægter, betalt | 0 | 3 | 15 |
| Finansielle omkostninger, betalt | 0 | -1.157 | -2.442 |
| Pengestrøm fra driftsaktivitet (ophørende aktiviteter) | -372 | 9.665 | 26.647 |
| Periodens resultat før skat for fortsættende aktiviteter | -2.174 | -9.934 | -20.136 |
| Regulering for ikke-likvide driftsposter | 0 | 0 | 0 |
| Finansielle indtægter | -849 | -288 | -798 |
| Finansielle omkostninger | 2.498 | 9.491 | 19.026 |
| Betalte skatter | -55 | -55 | -109 |
| Ændring i driftskapital | -856 | -36 | -8.742 |
| Pengestrøm fra primær drift | -1.436 | -822 | -10.759 |
| Finansielle indtægter, betalt | 849 | 53 | 108 |
| Finansielle omkostninger, betalt | -450 | -5.583 | -11.044 |
| Pengestrøm fra driftsaktivitet (fortsættende aktiviteter) | -1.037 | -6.352 | -21.695 |
| Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt | -1.409 | 3.313 | 4.952 |
| Modernisering af investeringsejendomme | 0 | -1.352 | -2.181 |
| Salg af investeringsejendomme | 105.280 | 0 | 221.332 |
| Pengestrøm fra investeringsaktivitet (ophørende aktiviteter) | 105.280 | -1.352 | 219.151 |
| Pengestrøm fra investeringsaktivitet (fortsættende aktiviteter) | 0 | 0 | 0 |
| Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt | 105.280 | -1.352 | 219.151 |

| Pengestrømsopgørelse | 2013 (1.1 – 30.6) | 2012 (1.1 – 30.6) | 2012 (hele året) |
|---|----------------------|----------------------|---------------------|
| Provenu ved optagelse af langfristede forpligtelser | 0 | 0 | 0 |
| Afdrag på langfristede forpligtelser | -99.441 | -1.075 | -44.262 |
| Pengestrøm fra finansieringsaktivitet (ophørende aktiviteter) | -99.441 | -1.075 | -44.262 |
| Indbetaling af kapitalreserve | 700 | 0 | -180.457 |
| Afdrag på langfristede forpligtelser | 0 | 0 | -180.457 |
| Pengestrøm fra finansieringsaktivitet (fortsættende aktiviteter) | 700 | 0 | -180.457 |
| Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt | -98.741 | -1.075 | -224.719 |
| Ændring i likvider | 5.130 | 886 | -616 |
| Likvider primo | 264 | 1.618 | 1.618 |
| Likvide beholdninger ultimo vist under aktiver bestemt for salg | 0 | -974 | -738 |
| Likvider i alt ultimo | 5.394 | 1.530 | 264 |
| Heraf udgør indestående på bundne konti | 4.000 | 0 | 0 |

Segmentoplysninger

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

Alle beløb i TEUR

| 2013 | Berlin | Braunschweig | Dresden | Erfurt |
|---------------------------------------|---------|--------------|---------|--------|
| Nettoomsætning | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Finansielle indtægter | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Finansielle omkostninger | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat før skat | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Afskrivninger | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Regulering af ejendomme til dagsværdi | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Segmentresultat | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Segmentaktiver | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Segmentforpligtelser | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anlægsinvesteringer (pengestrømme) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2012 | Berlin | Braunschweig | Dresden | Erfurt |
| Nettoomsætning | 4.619 | 3.710 | 382 | 1.227 |
| Finansielle indtægter | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Finansielle omkostninger | 1.911 | 1.636 | 172 | 340 |
| Resultat før skat | -3.963 | -6.503 | -553 | 4.424 |
| Afskrivninger | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Regulering af ejendomme til dagsværdi | -5.240 | -8.010 | -705 | 3.725 |
| Segmentresultat | -3.341 | -5.473 | -466 | 3.724 |
| Segmentaktiver | 122.051 | 94.209 | 10.403 | 36.320 |
| Segmentforpligtelser | 92.731 | 67.314 | 7.438 | 20.394 |
| Anlægsinvesteringer (pengestrømme) | -665 | -202 | -22 | -74 |

2013

| | Halle | Hennigsdorf | Leipzig | Merseburg |
|---------------------------------------|-------|-------------|---------|-----------|
| Nettoomsætning | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Finansielle indtægter | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Finansielle omkostninger | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat før skat | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Afskrivninger | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Regulering af ejendomme til dagsværdi | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Segmentresultat | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Segmentaktiver | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Segmentforpligtelser | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anlægsinvesteringer (pengestrømme) | 0 | 0 | 0 | 0 |

2012

| | Halle | Hennigsdorf | Leipzig | Merseburg |
|---------------------------------------|--------|-------------|---------|-----------|
| Nettoomsætning | 423 | 759 | 944 | 1.420 |
| Finansielle indtægter | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Finansielle omkostninger | 169 | 213 | 365 | 826 |
| Resultat før skat | 1.318 | 768 | 335 | 4.696 |
| Afskrivninger | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Regulering af ejendomme til dagsværdi | 1.135 | 423 | -20 | 4.078 |
| Segmentresultat | 1.109 | 647 | 335 | 4.418 |
| Segmentaktiver | 12.241 | 22.910 | 25.273 | 34.241 |
| Segmentforpligtelser | 7.568 | 15.536 | 24.861 | 34.160 |
| Anlægsinvesteringer (pengestrømme) | -31 | -28 | -127 | -203 |

| 2013 | München | Øvrige | Ikke fordelt | I alt |
|---------------------------------------|---------|--------|--------------|--------|
| Nettoomsætning | 0 | 0 | -13 | -13 |
| Finansielle indtægter | 0 | 0 | 849 | 849 |
| Finansielle omkostninger | 0 | 0 | -2.498 | -2.498 |
| Resultat før skat | -4 | -3 | -1.988 | -1.995 |
| Afskrivninger | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Regulering af ejendomme til dagsværdi | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Segmentresultat | -8 | -3 | -2.442 | -2.453 |
| Segmentaktiver | 0 | 0 | 8.524 | 8.524 |
| Segmentforpligtelser | -17 | -15 | 69.179 | 69.179 |
| Anlægsinvesteringer (pengestrømme) | 0 | 0 | 0 | 0 |

| 2012 | München | Øvrige | Ikke fordelt | I alt |
|---------------------------------------|---------|--------|--------------|---------|
| Nettoomsætning | 0 | 394 | 0 | 13.878 |
| Finansielle indtægter | 0 | 0 | 1.820 | 1.823 |
| Finansielle omkostninger | 0 | 146 | 6.402 | 12.180 |
| Resultat før skat | -4 | 2.791 | -5.313 | -2.005 |
| Afskrivninger | 0 | 160 | 0 | 160 |
| Regulering af ejendomme til dagsværdi | 0 | 2.786 | 0 | -1.487 |
| Segmentresultat | -4 | 2.787 | -5.368 | -1.355 |
| Segmentaktiver | 0 | 7.344 | 49.243 | 414.236 |
| Segmentforpligtelser | -21 | 6.474 | 189.187 | 465.643 |
| Anlægsinvesteringer (pengestrømme) | 0 | 0 | 0 | -1.352 |

Risici og dagsværdier

Risikostyring

Koncernen har vedtaget en skriftlig politik for finansiell risikostyring.

Koncernen er som følge af sin drift, sine investeringer og sin finansiering eksponeret over for ændringer i valutakurser og renteniveau m.v. Det er koncernens politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Koncernens finansielle styring retter sig således alene mod styring af de finansielle risici, der er en direkte følge af koncernens drift og finansiering. Vedrørende beskrivelse af anvendt regnskabspraksis og metoder, herunder anvendte indregningskriterier og målingsgrundlag, henvises til omtale af anvendt regnskabspraksis i årsrapport for 2012.

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

Valutarisici

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

Samtlige koncernens indtægter og udgifter afregnes i EUR med undtagelse af rentebetalinger på obligationslånet og enkelte administrative omkostninger.

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

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

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

Eksponering i EUR/DKK afdækkes imidlertid ikke.

En stigning på 1% i kursen på Euro i forhold til danske kroner ville betyde en besparelse på EUR 0,7 mio. i forbindelse med indfrielse af obligationslånet.

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

Renterisici

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

Pr. 30.06.13 er al koncernens gæld fast forrentet, og renteændringer vil dermed ikke påvirke resultatet.

Likviditetsrisici

Koncernens 1. og 2. prioritetslån blev tilbagebetalt i f.b.m. afhændelsen af ejendomsporteføljen.

I samme forbindelse blev der foretaget en delvis indfrielse af obligationslånet. Efter udløbet af garantiperioden i forbindelse med de foretagne salg, kan der blive udbetalt yderligere til obligationsejerne. Obligationsgælden skal efter dens gældende bestemmelser indfries den 31. december 2015.

Obligationsejerne har på et ekstraordinært obligationsejermøde besluttet at træde tilbage for anden gæld. Som følge af dette har selskabet tilstrækkeligt med likviditet til at honorere sine øvrige forpligtelser.

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

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

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

| (Mio. EUR) | < 1 år | 1 - 2 år | 2 – 5 år | > 5 år |
|---|--------|----------|----------|--------|
| Gæld optaget ved udstedelse af obligationer | -4,2 | -4,2 | -64,6 | 0,0 |
| Kreditinstitutter | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser | -1,5 | 0,0 | -2,7 | 0,0 |

Kreditrisici

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

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

Koncernens kreditrisici knytter sig dels til tilgodehavender og likvide beholdninger, dels til afledte finansielle instrumenter med positiv dagsværdi. Den maksimale kreditrisiko knyttet til finansielle aktiver svarer til de i balancen indregnede værdier.

Kapitalstyring

Egenkapitalens andel af de samlede passiver var pr. 30. juni 2013 negativ (31. december 2012: negativ).

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

Politiske risici

Med virkning fra 2008 er der vedtaget ny skattelovgivning, som samlet medfører forøget skattebetaling fra selskabet. Denne virkning var ikke oprindeligt indregnet.

Herefter forventes skattemæssige risici at være lave.