

Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar – 30. juni 2015

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

Der har siden seneste fondsbørsmeddelelse ikke været fremdrift i de to retssager, idet der afventes afholdelse af retsmøder.

Resultatet for perioden 1. januar til 30. juni 2015 udgør EUR -0,2 mio. før skat (2014: EUR -0,3 mio.). Efter skat udgør resultatet EUR -0,2 mio. (2014: EUR -0,3 mio.). Resultatet er som forventet.

Status vedrørende retssager

Som oplyst i Fondsbørsmeddelelse nr. 133 har retten i Braunschweig ikke givet modparten medhold i sine krav om tilbageførsel af grundarealer i Braunschweig. Modparten har anket sagen. Der afholdes retsmøde i næste instans den 5. november 2015, hvor der forventes at falde endelig dom i sagen.

I retssagen vedrørende modpartens krav om regulering af købesummen for ejendommene beliggende i Berlin afholdes det første retsmøde den 24. september 2015. På dette møde vil retten afgøre, om modparten har en sag. Hvis der er en sag, må det forventes, at sagen kan trække i langdrag.

Samlet skønnes den maksimale risiko for selskabet fortsat at udgøre TEUR 9.000 + renter, såfremt modparten får medhold. Selskabets ledelse og juridiske rådgiver mener fortsat, at der ikke er belæg for de udtagne stævninger.

Deponerede beløb

Der er på notar-konti fortsat deponeret TEUR 3.295. Af disse er TEUR 788 tilbageholdt som følge af den igangværende retssag omkring tilbageførsel af grundarealer i Braunschweig. Det er selskabets ledelses vurdering, at købers tilbagehold er berettiget i henhold til kontrakten. I henhold til de indgåede kontrakter skal de deponerede beløb frigives ultimo 2015. Det må dog forventes, at den fulde frigivelse af deponerede beløb kan blive udskudt til et senere tidspunkt på grund af retssagerne.

Obligationslånet

Jf. obligationsvilkårene forfalder obligationslånet til indfrielse den 31. december 2015. Som følge af igangværende retssager vil dette ikke ske. Obligationsejerne er tilbagetrådt for anden gæld jf. Fondsbørsmeddelelse nr. 103. Lånet vil således fortsat bestå efter den 31. december 2015.

På det ekstraordinære obligationsejermøde den 18. november 2012 blev det vedtaget, at "Obligationerne forrentes i perioden fra udstedelsen til og med den 31. december 2012 med en fast rente på 7% p.a. og herefter med en fast rente på 0,5% p.a. til og med den 31. december 2015. Renten betales årligt bagud på hver terminsdag.", jf. Fondsbørsmeddelelse nr. 120 og 121.

Der vil være behov for en forlængelse af perioden, hvor renten udgør 0,5%. Dette forventes at blive foreslået på førstkommende ordinære obligationsejermøde i april 2016.

Udbetaling til obligationsejerne

Det er fortsat forventningen, at der efter frigivelse af deponerede midler, vil kunne udbetales yderligere TEUR 3.000 – TEUR 5.000 til obligationsejerne. Dette er under forudsætning af, at der ikke trækkes på de stillede garantier, og at retssagerne ikke påfører selskabet væsentlige omkostninger.

Selskabet forventes at kunne begynde en likvidation i 2016 under forudsætning af, at retssagerne er afsluttede inden da.

Halvårsrapport for regnskabsåret 2015

Bestyrelsen for Kristensen Germany AG har dags dato afholdt bestyrelsesmøde, hvor selskabets halvårsrapport for regnskabsåret 2015 blev behandlet og godkendt.

- ❖ Resultatet for perioden 1. januar til 30. juni 2015 udgør EUR -0,2 mio. før skat (1. halvår 2014: EUR -0,3 mio.). Efter skat udgør resultatet EUR -0,2 mio. (1. halvår 2014: EUR -0,3 mio.).
- ❖ Driftsresultatet og udviklingen heri anses under de givne omstændigheder for tilfredsstillende.
- ❖ Selskabets egenkapital udgør pr. 30. juni 2015 EUR 0,3 mio. (31. december 2014: EUR 0,5 mio.). Obligationsejerne er trådt tilbage for anden gæld med hovedstolen på obligationsgælden tillige med renter herpå.
- ❖ Pengestrømme fra driftsaktiviteten er i første halvår 2015 EUR -0,5 mio., hvilket er EUR 0,9 mio. lavere end samme periode sidste år. Årsagen hertil er, at pengestrømmen i 1. halvår sidste år var positivt påvirket af refusion af førtidsindfrielsesomkostninger på EUR 1,0 mio.
- ❖ Ledelsen fastholder forventningerne til et underskud før skat i størrelsesordenen EUR 0,4 – 0,5 mio. for 2015. Denne forventning indeholder ikke eventuelle træk på garantier ud over den nuværende hensættelse eller væsentlige omkostninger vedrørende retssager.

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 halvårsrapporten for perioden 1. januar – 30. juni 2015 for Kristensen Germany AG.

Halvårsrapporten 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.

Halvårsrapporten udviser en egenkapital på EUR 0,3 mio. pr. 30. juni 2015. Obligationsejerne er trådt tilbage for anden gæld med hovedstolen på obligationsgælden tillige med renter herpå. Disse to beløb er i balancen pr. 30. juni 2015 indregnet med EUR 3,9 mio.

Bestyrelsen har gennemgået og godkendt den af direktionen forelagte halvårsrapport for Kristensen Germany AG.

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

Berlin, den 25. august 2015

Direktion Kent Hoeg Sørensen

Bestyrelse Tage Benjaminsen Gustav Hedeager Erik Bresling
Formand

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|---|
| Selskabet | Kristensen Germany AG Carmerstraße 13 D-10623 Berlin post@kristensenproperties.com www.kristensenproperties.com Registernummer: B 101836 B Stiftet den: 28. april 2006 Hjemsted: Berlin, Tyskland |
| Bestyrelse | Tage Benjaminsen (formand) Gustav Hedeager Erik Bresling |
| Direktion | Kent Hoeg Sørensen |
| Advokat | Beiten Burkhardt Kurfürstenstraße 72-74 D-10787 Berlin |
| Revision | PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Kapelle-Ufer 4 D-10117 Berlin |
| Bank | Danske Bank Georgplatz 1 D-20010 Hamburg |

Selskabets hoved- og nøgletal

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

| Hovedtal for perioden | 2015 (1.1 – 30.6) | 2014 (1.1 – 30.6) | 2013 *) (1.1 – 30.6) | 2012 *) (1.1 – 30.6) | 2011 *) (1.1 – 30.6) |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Nettoomsætning | 0 | 0 | -13 | 13.878 | 13.768 |
| Regulering af ejendomme til dagsværdi | 0 | 0 | 0 | -1.487 | -88.055 |
| Bruttoresultat | 0 | 0 | 187 | 9.323 | -77.175 |
| Resultat af primær drift | -161 | -281 | -346 | 8.351 | -78.222 |
| Finansielle poster, netto | -25 | -31 | -1.649 | -10.357 | -9.794 |
| Resultat før skat | -176 | -312 | -1.995 | -2.005 | -88.303 |
| Årets resultat i alt | -176 | -312 | -2.453 | -1.355 | -78.635 |
| Pengestrøm fra driftsaktivitet | -516 | 352 | -6.146 | 3.313 | -1.590 |
| Pengestrøm fra investeringsaktivitet | 10 | 0 | 105.280 | -1.352 | -2.704 |
| Pengestrøm fra finansieringsaktivitet | 0 | 0 | -98.741 | -1.075 | -1.320 |
| Ændring i likvider | -506 | 352 | 393 | 886 | -5.614 |
| Antal medarbejdere (direktion) | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 |
| Hovedtal pr. ultimo | | | | | |
| Balancesum | 4.833 | 6.808 | 8.524 | 414.236 | 368.815 |
| Egenkapital før minoritetsinteresser | 307 | 625 | -60.625 | -52.723 | -45.186 |
| Egenkapital | 307 | 627 | -60.623 | -51.407 | -44.317 |
| Nøgletal | | | | | |
| Bruttomargin | - | - | - | 67,2% | Neg. |
| Overskudsgrad | - | - | - | 60,2% | Neg. |
| Afkastningsgrad | Neg. | Neg. | Neg. | 4,1% | Neg. |
| Soliditetsgrad | 6,3% | 9,2% | Neg. | Neg. | Neg. |
| Forrentning af egenkapital | Neg. | Neg. | IR | IR | IR |

*) For Kristensen Germany AG koncernen

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

Beretning for perioden 1. januar – 30. juni 2015

Generelle oplysninger

Formål Selskabets formål har været gennem datterselskaber 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 selskabets datterselskaber er formålet ændret til at gennemføre de indgåede kontrakter.

Udvikling i perioden

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

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 årsrapport for 2014 og forventes ikke ændret i indeværende regnskabsår.

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

Resultatopgørelsen Da der ikke længere er nogen driftsmæssig aktivitet, er bruttoresultatet TEUR 0.
Resultat af primær drift udgør TEUR -161.

Finansielle poster udgør netto TEUR -25. De finansielle indtægter består hovedsageligt af amortisering af forskellen mellem dagsværdien af obligationslånet på tidspunktet for obligationsejernes tilbagebetaling og den forventede tilbagebetaling på udløbstidspunktet, medens de finansielle omkostninger hovedsageligt består af renteudgifter på de udstedte obligationer.

Resultat før skat er dermed et underskud på TEUR -176.

Aktiver De samlede aktiver udgør pr. 30. juni 2015 i alt TEUR 4.833.
Heraf udgør tilgodehavender hos køberne af Real Estate selskaberne TEUR 3.295. Beløbet er deponeret hos notarerne i selskabets navn.

Forpligtelser

De samlede forpligtelser udgør pr. 30. juni 2015 i alt TEUR 4.528. Heraf udgør langfristede forpligtelser TEUR 4.311.

Obligationsejerne er trådt tilbage med hovedstolen på obligationsgælden tillige med renter herpå. Disse to beløb er i balancen pr. 30. juni 2015 indregnet med EUR 3,9 mio.

Egenkapital

Egenkapitalen er i perioden 01.01 – 30.06 2015 formindsket med TEUR 176, hvilket skyldes periodens resultat.

Egenkapitalen udgør pr. 30. juni 2015 TEUR 307.

Der er ikke betalt udbytte i perioden.

Pengestrøms- opgørelsen

Periodens drift har påvirket likviditeten negativt med TEUR 506.

De samlede likvide beholdninger pr. 30. juni 2015 udgør herefter TEUR 1.464.

Efterfølgende begivenheder

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

Forventninger til helårsresultatet 2015

Drift

Selskabets drift vil i 2. halvår af 2015 udelukkende dreje sig om gennemførelse af de indgåede salgsaftaler, herunder forsvar i retssagerne anlagt af oprindelig sælger, med fokus på at minimere evt. træk på garantierne.

Konklusion

Ledelsen forventer, at helårsresultatet før skat vil udgøre et underskud i størrelsesordenen EUR 0,4 – 0,5 mio.

Alle beløb i TEUR

| Resultatopgørelse | 2015 (1.1 – 30.6) | 2014 (1.1 – 30.6) | 2014 (hele året) |
|---|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Administrationsomkostninger | 161 | 279 | 447 |
| Resultat af primær drift | -161 | -279 | -447 |
| Resultat af kapitalandele i datterselskaber | 10 | 0 | 85 |
| Finansielle indtægter | 135 | 132 | 238 |
| Finansielle omkostninger | 160 | 164 | 335 |
| Resultat før skat | -176 | -311 | -459 |
| Skat af periodens resultat | 0 | 0 | 0 |
| Periodens resultat | -176 | -311 | -459 |

Alle beløb i TEUR

| Totalindkomstopgørelse | 2015 (1.1 – 30.6) | 2014 (1.1 – 30.6) | 2014 (hele året) |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| Periodens resultat i alt | -176 | -311 | -459 |
| Anden totalindkomst | 0 | 0 | 0 |
| Skat af anden totalindkomst | 0 | 0 | 0 |
| Anden totalindkomst efter skat | 0 | 0 | 0 |
| Totalindkomst i alt | -176 | -311 | -459 |

Alle beløb i TEUR

| Balance | 30.6.2015 | 30.6.2014 | 31.12.2014 |
|------------------------------------|-----------|-----------|------------|
| AKTIVER | | | |
| Tilgodehavender | 3.295 | 4.006 | 3.295 |
| Langfristede aktiver i alt | 3.295 | 4.006 | 3.295 |
| Kapitalandele i dattervirksomheder | 34 | 40 | 34 |
| Tilgodehavender | 40 | 43 | 16 |
| Likvide beholdninger | 1.464 | 2.752 | 1.970 |
| Kortfristede aktiver i alt | 1.538 | 2.835 | 2.020 |
| Aktiver i alt | 4.833 | 6.841 | 5.315 |

Alle beløb i TEUR

| Balance | 30.6.2015 | 30.6.2014 | 31.12.2014 |
|---|--------------|--------------|--------------|
| PASSIVER | | | |
| Aktiekapital | 8.000 | 8.000 | 8.000 |
| Kapitalreserve | 700 | 700 | 700 |
| Overført resultat | -8.490 | -8.132 | -8.314 |
| Warrants | 97 | 97 | 97 |
| Egenkapital | 307 | 631 | 483 |
| Gæld optaget ved udstedelse af obligationer | 3.711 | 5.126 | 3.830 |
| Hensættelser til træk på garantier | 600 | 600 | 600 |
| Langfristede forpligtelser | 4.311 | 5.726 | 4.430 |
| Selskabsskat | 0 | 262 | 7 |
| Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser | 215 | 222 | 395 |
| Kortfristede forpligtelser i alt | 215 | 490 | 402 |
| Forpligtelser i alt | 4.528 | 6.210 | 4.832 |
| Passiver i alt | 4.833 | 6.841 | 5.315 |

Alle beløb i TEUR

| Egenkapitalopgørelse | 2015 (1.1 – 30.6) | 2014 (1.1 – 30.6) | 2014 (hele året) |
|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Egenkapital primo | 483 | 942 | 942 |
| Periodens resultat | -176 | -311 | -459 |
| Anden totalindkomst | 0 | 0 | 0 |
| Totalindkomst i alt | -176 | -311 | -459 |
| Øvrige bevægelser | 0 | 0 | 0 |
| Egenkapitalbevægelser i alt | -176 | -311 | -459 |
| Egenkapital ultimo | 307 | 631 | 483 |

Alle beløb i TEUR

| Pengestrømsopgørelse | 2015 (1.1 – 30.6) | 2014 (1.1 – 30.6) | 2014 (hele året) |
|--|----------------------|----------------------|---------------------|
| Periodens resultat før skat | -176 | -311 | -459 |
| Regulering for ikke-likvide driftsposter | -10 | 0 | -85 |
| Finansielle indtægter | -135 | -133 | -237 |
| Finansielle omkostninger | 160 | 164 | 335 |
| Betalte skatter | -7 | 98 | -265 |
| Ændring i driftskapital | -57 | 813 | 1.684 |
| Pengestrøm fra primær drift | -225 | 631 | 973 |
| Finansielle indtægter, betalt | 0 | 9 | 9 |
| Finansielle omkostninger, betalt | -291 | -295 | -302 |
| Pengestrøm fra driftsaktivitet | -516 | 345 | 680 |
| Salg af datterselskaber | 10 | 0 | 91 |
| Pengestrøm fra investeringsaktivitet | 10 | 0 | 91 |
| Afdrag på langfristede forpligtelser | 0 | 0 | -1.208 |
| Pengestrøm fra finansieringsaktivitet | 0 | 0 | -1.208 |
| Ændring i likvider | -506 | 345 | -437 |
| Likvider primo | 1.970 | 2.407 | 2.407 |
| Likvider i alt ultimo | 1.464 | 2.752 | 1.970 |

Risici og dagsværdier

Risikostyring

Selskabet har vedtaget en skriftlig politik for finansiel risikostyring.

Selskabet er som følge af sin drift 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. Vedrørende beskrivelse af anvendt regnskabspraksis og metoder, herunder anvendte indregningskriterier og målingsgrundlag, henvises til omtale af anvendt regnskabspraksis i årsrapport for 2014.

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

Valutarisici

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

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

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

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

I overensstemmelse med 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 1% i kursen på Euro i forhold til danske kroner ville betyde en besparelse på EUR 0,5 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 selskabets politik at afdække renterisici på selskabets lån, når det vurderes, at rentebetalingerne kan sikres på et tilfredsstillende niveau. Afdækningen foretages normalt ved indgåelse af renteswaps, hvor variabelt forrentede lån omlægges til en fast rente.

Pr. 30. juni 2015 havde selskabet ingen variabelt forrentede lån.

Likviditetsrisici

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

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

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.

Tabellen herunder viser pengestrømme vedr. selskabets 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 | -3,9 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Kreditinstitutter | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser | -0,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |

Kreditrisici

Selskabets 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.

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

Kapitalstyring

Egenkapitalens andel af de samlede passiver var pr. 30. juni 2015 6,3% (31. december 2014: 9,1%).

Under hensyn til selskabets strategi for nedlukning anses kapitalen at være tilstrækkelig.

Politiske risici

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