

Materiale til ordinært obligationsejermøde

Vedlagt følger materiale, der vil blive gennemgået på det ordinære obligationsejermøde i Kristensen Germany AG, **torsdag den 5. april, kl. 15.00.**



Kristensen Germany AG

Obligationsejermøde 5. april 2018



Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Ledelsens beretning om Udstederens virksomhed i det forløbne år.
3. Vedtagelse af forslag om ændring af følgende obligationsvilkår:
 - a. Løbetiden på obligationslånet forlænges til 30. juni 2019
 - b. Renten på obligationslånet bevares på de nuværende 0,5% p.a. i perioden 1. juli 2018 til 30. juni 2019.
4. Valg af to Obligationsejere, som indstilles indvalgt i Bestyrelsen for et år ad gangen.
5. Eventuelt.



Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslår, at

Tage Benjaminsen vælges til dirigent



Ledelsens beretning om Udstederens virksomhed i det forløbne år

Det forløbne år
v/Tage Benjaminsen

Regnskab 2017
v/ Per Traunholm



Det forløbne år

- Driften af selskabet består i at gennemføre de indgåede salgsaftaler, herunder forsvar i retssagerne anlagt af oprindelig sælger.
- Årets resultat udgør et overskud på TEUR 310 (2016: TEUR -332). Resultatet er som forventet ved halvårsregnskabet, og anses for tilfredsstillende.
- I henhold til de indgåede kontrakter skulle de deponerede beløb frigives ultimo 2015. Dette er ikke sket fuldt ud, idet den fulde frigivelse af deponerede beløb er udskudt til et senere tidspunkt på grund af retssagerne.



Det forløbne år

Retssager

- Som oplyst i Fondsbørsmeddelelse nr. 155 blev selskabet i februar 2017 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.
- Af de deponerede beløb pr. 31. december 2016 på i alt TEUR 3.296, er foreløbig TEUR 1.200 udbetalt til modparten i retssagen, og TEUR 960 er udbetalt til selskabet. Der er forsat tilbageholdt TEUR 100 til dækning af sagens omkostninger. De resterende TEUR 1.000 står til sikkerhed for retssagen vedrørende ejendommene i Berlin.



Det forløbne år

Efterregulering af salgssummer

I forbindelse med salget af datterselskaber i 2012/2013 blev det aftalt, at eventuelle ændringer til skatteansættelserne for årene forud for salget var køber uvedkommende.

Det tyske skattevæsen har foretaget en rutinemæssig gennemgang af selskabernes selvangivelser for årene 2010 – 2013, og i begge handler har denne gennemgang nu ført til en positiv efterregulering af salgssummerne på i alt TEUR 628.

De sidste årsopgørelser er først modtaget i marts 2018, og Germany AG har endnu ikke modtaget den ekstra salgssum udløst af disse.



Det forløbne år

Forventede udbetalinger

- Det er forventningen, at der efter frigivelse af deponerede midler vil kunne udbetales yderligere op til EUR 2,0 mio. til obligationsejerne. Dette er under forudsætning af, at der ikke trækkes på de stillede garantier, og at retssagerne ikke påfører selskabet væsentlige omkostninger.
- Dette svarer til, at der udbetales op til DKK 3.300 pr. obligation på oprindeligt DKK 100.000.
- Forventningen til yderligere udbetaling til obligationsejerne var tidligere angivet til TEUR 2.300 - TEUR 3.000. Grunden til, at der nu forventes et lavere beløb er dels omkostningerne ved retssagen i Berlin, dels at selskabet nu først forventes likvideret et år senere end hidtil forventet. Endelig er der udbetalt obligationsrenter for en længere periode end forventet.
- Fordeling mellem rente og afdrag afhænger af det endelige udbetalingstidspunkt.



Regnskab 2017

- Driftsresultat 2017
- Balancen 31.12.2017
- Pengestrømme 2017
- Forventninger til 2018
- Forventede ind- og udbetalinger 2018-2019

Driftsresultat 2017

| Beløb i TEUR | 2017 | Budget | 2016 |
|---|------------|------------|-------------|
| Administrationsomkostninger | -449 | -205 | -168 |
| Regulering salgssummer (Skatte- og retssager) | 628 | 189 | -742 |
| Finansielle indtægter | 463 | 126 | 909 |
| Finansielle omkostninger (obligationslån) | -332 | -144 | -327 |
| Skat | 0 | 0 | -4 |
| <u>Årets resultat</u> | <u>310</u> | <u>-34</u> | <u>-332</u> |

Balancen 31.12.2017

AKTIVER

| Beløb i TEUR | 2017 | 2016 |
|----------------------|--------------|--------------|
| Deponeret notarkonti | 1.132 | 3.296 |
| Tilgodehavender | 608 | 0 |
| Likvide beholdninger | 1.185 | 882 |
| I alt | 2.925 | 4.178 |

PASSIVER

| Beløb i TEUR | 2017 | 2016 |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Egenkapital | 398 | 89 |
| Obligationslån | 1.990 | 2.421 |
| Hensættelser til træk på garantier | 123 | 0 |
| Selskabsskat | 0 | 0 |
| Øvrige skyldige poster | 414 | 1.668 |
| I alt | 2.925 | 4.178 |

Pengestrømme 2017

| Beløb i TEUR | 2017 | 2016 |
|---------------------------------------|--------------|-------------|
| Likviditet fra ordinær drift før skat | 310 | -328 |
| Resultat datterselskaber | -635 | 1 |
| Finansielle indtægter og udgifter | -131 | -582 |
| Betalte skatter | - | -4 |
| Forskydning i driftskapital | 107 | 734 |
| Driftsaktiviteter | -349 | -179 |
| Finansielle indtægter, betalt | 0 | 0 |
| Salg datterselskaber | 946 | 0 |
| Investeringsaktivitet | 946 | 0 |
| Betalte obligationsrenter | -288 | -288 |
| Øvrige renter | -6 | -7 |
| Finansieringsaktivitet | -294 | -295 |
| Ændring likvider | 303 | -474 |
| Likvider primo | 882 | 1.356 |
| Likvider ultimo | 1.185 | 882 |

Forventninger til 2018

- **Drift**
Årets drift består i gennemførelse af indgåede salgsaftaler og forsvar i retssager.
- **Resultatforventning underskud i størrelsesordenen EUR 0,2 – 0,3 mio.**
- **Forudsætning resultatforventning**
Ingen træk på garantierne
Ingen væsentlige omkostninger vedr. igangværende retssag.

| Beløb i TEUR | 2017 | 2018 |
|-------------------------------|------------|-------------|
| Yderligere købesumsregulering | 628 | 0 |
| Bestyrelseshonorar | -40 | -40 |
| Honorar Kristensen Properties | -168 | -70 |
| Revision | -36 | -30 |
| Øvrige omkostninger | -205 | -95 |
| Renter obligationer | -289 | -288 |
| Revaluering obligationslån | 431 | 259 |
| Øvrige | -12 | 0 |
| Årets resultat | 310 | -264 |

Forventede ind- og udbetalinger 2018-2019

Det er forventningen, at der efter frigivelse af deponerede midler, og såfremt der i en eventuel efterfølgende anke ikke gives medhold, vil kunne udbetales yderligere op til EUR 2,0 mio.

Beløb i EUR mio.

| | |
|--|-----------------|
| Frigivelse af deponerede beløb 2018 | 1.132 |
| Yderligere købesumsregulering | 596 |
| Indbetalinger | 1.728 |
| Afsat til drift, ekskl. obligationsrente | -357 |
| Gæld inkl. obligationsrenter 2017 | -523 |
| Udbetalinger | -880 |
| Likvider 31.12.17 | 1.185 |
| Rest til obligationsejerne | 2.033 *) |

*) Under forudsætning af, at der ikke trækkes på de stillede garantier, og der ikke afholdes væsentlige omkostninger vedrørende de anlagte retssager.



Vedtagelse af forslag om ændring af følgende obligationsvilkår:

- a. Løbetiden på obligationslånet forlænges til 30. juni 2019.
- b. Renten på obligationslånet bevares på de nuværende 0,5% p.a. i perioden 1. juli 2018 til 30. juni 2019.



Valg af Obligationsejere

Nuværende repræsentanter

- Direktør Erik Bresling
- Ingen

Obligationsejerne har ret til at vælge to medlemmer.



Eventuelt