

Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar – 30. juni 2018

Bestyrelsen i Kristensen Partners III A/S har dags dato afholdt bestyrelsesmøde, hvor koncernens halvårsrapport 2018 blev behandlet og godkendt.



Östliche Karl-Friedrich-Straße 1-5, Pforzheim

Resumé

- Pr. 30. juni 2018 ejer koncernen to ejendomme, og deres bogførte værdi udgør i alt DKK 140,7 mio.
- Den aktuelle udlejningsprocent er på 100%, hvoraf 25% af lejerne vil flytte ind december 2018/ januar 2019.
- Koncernens halvårsresultat udgør DKK 3,7 mio., hvilket er DKK 6,7 mio. bedre end forventet.
- Periodens resultat forøger aktiernes værdi fra DKK 8,60 pr. stk. (nom. 0,06) ultimo 2017 til DKK 9,03 pr. 30. juni 2018.
- I andet halvår 2018 forventes ejendommen i Oldenburg (tidligere Kristensen City-Immobilien I AG) tilbagekøbt og umiddelbart herefter solgt videre til tredjemand.
- I koncernens prognose for 2018 forventes et samlet resultat efter skat på DKK 20,8 mio., hvilket er på niveau med forventningerne i årsrapporten for 2017.
- Aktiernes indre værdi forventes at udgøre DKK 10,80 pr. stk. (nom. DKK 0,06) ultimo 2018.

Salg af selskabets ejendomme

Lejemålet i Göttingen er under ombygning, og de ledige lejemål er genudlejet med indflytning henholdsvis ultimo 2018 og primo 2019. Ejendommen forventes solgt i første halvår af 2019. For ejendommen i Pforzheim pågår der offentlige arbejder omkring bygningen, der skønnes at have en gunstig indvirkning på ejendommens værdi. Disse arbejder forventes afsluttet i 2019, og som følge heraf er det for øjeblikket ikke optimalt at afhænde ejendommen.

Udbytte

Der tages løbende stilling til udbytte fra selskabet, og udlodning vil ske i takt med salget af koncernens ejendommene.

Spørgsmål vedrørende denne meddelelse kan rettes til direktør Kent Hoeg Sørensen eller controller Christian Holmgreen (tel. +45 7022 8880)

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt halvårsrapporten for perioden 1. januar - 30. juni 2018 for Kristensen Partners III A/S.

Halvårsrapporten aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsrapporter" som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede skøn for forsvarlige.

Værdien af ejendomsporteføljen opgøres årligt af en ekstern valuar på grundlag af ejendommenes løbende drifts-overskud samt en anslået markedsbestemt afkastforventning for ejendomme af samme karakter. Der er ikke indhentet ekstern vurdering af koncernens to ejendomme pr. 30. juni 2018, men det er ledelsens vurdering, at den bogførte værdi pr. 30. juni 2018 svarer til dagsværdien.

Halvårsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme. Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler, og beskriver koncernens væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer.

Halvårsregnskabet har hverken været underlagt revision eller review af selskabets uafhængige revisor.

Aalborg, den 29. august 2018

DIREKTION

Kent Hoeg Sørensen

Anders Holm-Pedersen

BESTYRELSE

Henning Frost Studsgaard, formand

Tage Benjaminsen

Niels Jørgen Frank

Koncernens hoved- og nøgletal

Koncernens finansielle stilling og resultat er nedenfor beskrevet ved følgende hoved- og nøgletal (DKK 1.000):

Hovedtal for perioden	Halvår 2018	Halvår 2017	Halvår 2016	Halvår 2015
Nettoomsætning	3.333	3.052	20.466	20.648
Bruttoresultat	5.644	2.532	17.087	18.255
Resultat af primær drift	5.136	2.532	13.557	16.632
Finansielle poster, netto	-1.391	-1.690	-6.561	-5.704
Resultat før skat	3.745	842	6.996	10.928
Periodens resultat i alt	3.685	1.022	5.723	8.985
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-4.334	2.802	4.145	6.453
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-1.377			
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-1.563	-12.813	-11.727	-19.608
Ændring i likvider	-7.274	-10.011	-7.582	-13.155
Antal medarbejdere (direktion)	2	2	2	2
Hovedtal pr. 30. juni				
Balancesum	157.441	164.102	583.086	576.703
Egenkapital før minoritetsinteresser	81.595	78.919	232.959	213.554
Egenkapital	84.632	81.962	245.988	225.113
Nøgletal				
Bruttomargin	169,4%	83,0%	83,5%	88,4%
Overskudsgrad	154,1%	83,0%	66,2%	80,6%
Afkastningsgrad	6,5%	3,1%	4,7%	5,8%
Soliditetsgrad	53,8%	49,9%	42,2%	39,0%
Forrentning af egenkapital	8,7%	2,5%	4,7%	8,0%
Indre værdi pr. aktie (DKK)	9,03	8,72	25,73	23,58
Indre værdi pr. aktie, korrigeret* (DKK)	8,91	8,57	25,37	22,80

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis i årsrapport 2017, side 58 ff.

* Korrigeret for indregning af koncernens renteswap til dagsværdi.

Moderselskabsoplysninger

MODERSELSKABET

Kristensen Partners III A/S
c/o Kristensen Properties A/S
Vesterbro 18
DK-9000 Aalborg
post@kristensenproperties.com
www.kristensenproperties.com
CVR nr. 31 05 38 38
Hjemstedskommune: Aalborg

BESTYRELSE

Henning Frost Studsgaard, formand
Tage Benjaminsen
Niels Jørgen Frank

DIREKTION

Kent Hoeg Sørensen
Anders Holm-Pedersen

REVISION

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skelagervej 1A
DK-9000 Aalborg

HOVEDBANK

Danske Bank A/S
Algade 53
DK-9100 Aalborg

Ledelsesberetning for perioden 1. januar – 30. juni 2018

FORMÅL

Det er koncernens formål at drive virksomhed med direkte og indirekte investering i ejendomme beliggende i Tyskland.

HOVEDAKTIVITETER

Koncernens hovedaktiviteter fordeles således på koncernens virksomheder:

Kristensen Partners III A/S

Moderselskabet har på grundlag af offentliggjort prospekt af 20. november 2007 udstedt 10 mio. aktier à DKK 22,50. Moderselskabet fungerer som koncernens holdingselskab.

Aktiekapitalen er den 8. maj 2013 nedskrevet med DKK 9,2 mio., svarende til beholdningen af egne aktier på daværende tidspunkt.

Den 1. december 2016 blev selskabets aktiekapital nedskrevet yderligere med DKK 90,2 mio., og kapitalen blev overført til en særlig reserve med henblik på fremtidige udlodninger.

Aktiekapitalen udgør herefter DKK 0,5 mio.

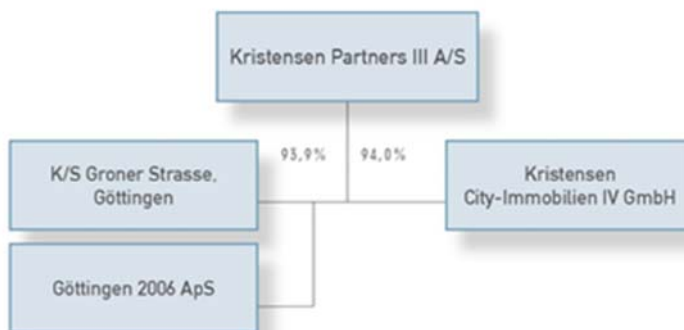
Ejendomsselskaber

Ejendomsporteføljen består af to ejendomme i de tyske byer Göttingen og Pforzheim, der ejes af henholdsvis K/S Groner Strasse, Göttingen og Kristensen City-Immobilien IV GmbH, og som driver udlejningsvirksomhed hermed.

Koncernen er forpligtet til at tilbagekøbe ejendommen i Oldenburg, i det solgte selskab Kristensen City-Immobilien I AG, for DKK 7,5 mio., svarende til salgssummen, idet ejendommen ikke var udlejet inden 13. september 2017 på aftalte vilkår. Den endelige aftale for tilbagekøbet foreligger endnu ikke.

KONCERNOVERSIGT

Nedenstående figur viser koncernen pr. 30. juni 2018, der er uændret i forhold til 31. december 2017.



Ledelsesberetning for perioden 1. januar – 30. juni 2018

INVESTERING

Koncernen har afhændet hovedparten af sine ejendomme, og pr. 30. juni 2018 udgør værdien af koncernens to ejendomme DKK 140,7 mio.

I andet halvår af 2018 forventes ejendommen i Oldenburg tilbagekøbt til DKK 7,5 mio.

FINANSIERING

Det oprindelige prioritetslån i Göttingen, der er optaget i EUR og er variabelt forrentet, er forlænget frem til oktober 2018. Der er tæt dialog med banken om en kortfristet forlængelse frem til det forventede salg af ejendommen. Restgælden udgør pr. 30. juni 2018 DKK 27,7 mio., og ejendommens aktuelle belåningsprocent (LTV) udgør 40%.

Prioritetslånet for ejendommen i Pforzheim er ligeledes variabelt forrentet og aftalt frem til juni 2021. Renterisikoen er afdækket med en renteswap aftale, og dagsværdien af denne renteswap udgør pr. 30. juni 2018 DKK -1,3 mio. Værdien indregnes ikke i balancen, da den er en integreret del af låneaftalen.

Prioritetslånet i Pforzheim er optaget i EUR, og restgælden udgør pr. 30. juni 2018 DKK 41,7 mio. Ejendommens aktuelle LTV udgør 58%.

DRIFT

Hovedlejemålet i Göttingen har siden september 2016 været ledigt, men er i perioden blevet genudlejet til Easy Fitness og detailkæden Rossmann med indflytning henholdsvis ultimo 2018 og primo 2019.

Pr. 30. juni 2018 var ejendommens samlede udlejningsprocent 100%.

Ejendommen i Pforzheim er fuldt udlejet, og for denne ejendom er der fokus på den generelle drift og vedligeholdelse samt ejendomsadministration, herunder overvågning og optimering af ejendommens lejeindtægter. Derudover er der fokus på udvikling af ejendommen i samarbejde med hovedlejer med henblik på en lejeforlængelse.

SALG

Det er målsætningen at afhænde koncernens ejendomme snarest muligt.

Ejendommen i Göttingen er udbudt til salg hos flere tyske mæglere, og flere investorer har allerede vist interesse for ejendommen. Ejendommen forventes solgt i første halvår 2019.

Et salg af ejendommen i Pforzheim afventer en eventuel ombygning af ejendommens hovedlejemål og kommunens færdiggørelse af igangværende udvikling af området omkring ejendommen – sidstnævnte forventes afsluttet i 2019.

Ejendommen i Oldenburg (jf. "INVESTERING" ovenfor) forventes solgt videre til en ny køber i 2018.

Ledelsesberetning for perioden 1. januar – 30. juni 2018

UDVIKLING I PERIODEN

Driften

Koncernens resultat af primær drift har i første halvår 2018 været DKK 5,1 mio., hvilket er DKK 7,1 mio. bedre end forventet.

Afvigelsen skyldes hovedsageligt, at moderselskabets hensættelse til tab på salgsgarantier i 2016 på DKK 7,0 mio. er tilbageført i første halvår 2018 (indtægt), idet der på nuværende tidspunkt ikke er rejst krav fra køber på moderselskabets salgsgarantier. Der er fortsat afgivet garantier vedrørende skatten i de solgte selskaber, men den beløbsmæssige størrelse af denne garanti kendes ikke.

Den samlede udlejningsprocent for de to ejendomme udgjorde sammenlagt 100%.

Regulering af ejendomme til dagsværdi

Der er i perioden gennemført modernisering og ombygning af hovedlejemålet i ejendommen i Göttingen for i alt DKK 1,4 mio., og disse omkostninger er aktiveret i balancen.

Regulering af renteswap til dagsværdi

I henhold til gældende regnskabspraksis indregnes renteswapaftaler, der er en integreret del af låneaftalen, ikke i balancen. Renteswapaftalen indgæet i forbindelse med låneaftalen i Kristensen City-Immobilien IV GmbH fremgår således ikke af balancen. Værdien af denne renteswapaftale udgjorde DKK -1,3 mio. pr. 30. juni 2018.

Kurssikring

Eksponering i EUR afdækkes ikke, og der er således ikke indgået terminkontrakter til valutakurssikring af dagsværdien af nettoinvesteringerne i de tyske datterselskaber.

Ændring af ledelsen

Der er i perioden ikke foretaget ændringer i bestyrelsen og direktionen.

Usædvanlige forhold

Der er ikke indtruffet usædvanlige forhold i perioden.

Sammenfatning

For perioden 1. januar – 30. juni 2018 var der forventet et resultat efter skat på DKK -3,0 mio. Det realiserede resultat på DKK 3,7 mio. afveg således positivt med DKK 6,7 mio., hovedsageligt som følge af tilbageførsel af førnævnte hensættelse i moderselskabet.

EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER

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

Ledelsesberetning for perioden 1. januar – 30. juni 2018

FORVENTNINGER TIL 2018

Ejendomsportefølje

I forventningerne er det forudsat, at koncernens ejendomsportefølje pr. 31. december 2018 består af ejendommene i henholdsvis Göttingen og Pforzheim, og til en værdi på DKK 162 mio. Værdien af ejendommen i Göttingen forventes opskrevet med DKK 21 mio. i forhold til bogførte værdi, idet den forventes solgt i 2019.

Ejendommen i Oldenburg forventes i andet halvår 2018 tilbagekøbt og solgt videre til ny køber.

Drift

Hovedlejemålet i Göttingen er udlejet og under ombygning, og indflytning af nye lejere forventes i december 2018 og januar 2019.

Konklusion

Med udgangspunkt i halvårsregnskabet og forventningerne til andet halvår forventes et samlet resultat for 2018 på DKK 20 mio. efter skat, hvilket svarer til det tidligere udmeldte.

REGNSKABSBERETNING

Regnskabspraksis

Halvårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsrapporter" som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den senest aflagte årsrapport og forventes ikke ændret i indeværende regnskabsår.

Halvårsrapporten omfatter udelukkende koncernregnskabet. Der aflægges ikke særskilt halvårsrapport for moderselskabet.

Samtlige aktiver og passiver vedrørende datterselskaberne er henført som henholdsvis "Aktiver bestemt for salg" og "Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg".

En specifikation af disse kategorier fremgår af noterne på side 20.

Halvårsrapporten er aflagt i DKK 1.000.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den regnskabspraksis, som blev anvendt i årsregnskabet for 2017. Der henvises til årsrapporten for 2016 for nærmere beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis, herunder definitioner på de angivne nøgletal.

Resultatopgørelsen

Ophørende aktiviteter

Datterselskabernes nettoomsætning udgjorde for perioden i alt DKK 3,3 mio. og bruttoresultatet DKK 2,2 mio. Bruttoresultatet består af indgåede lejeindtægter reduceret med omkostninger til vedligeholdelse af ejendommene samt ejendomsrelaterede omkostninger, der ikke kan pålignes lejerne. Derudover er der aktiveret omkostninger til moderniseringer af ejendommen i Göttingen på DKK 1,4 mio.

Resultat af primær drift udgjorde DKK 1,9 mio.

Finansielle poster udgjorde netto DKK -1,4 mio., og de består hovedsagelig af renteudgifter på optagne lån hos kreditinstitutter.

Resultat før skat var dermed et overskud på DKK 0,5 mio.

Ledelsesberetning for perioden 1. januar – 30. juni 2018

Skat af periodens resultat var indregnet som en omkostning på DKK -0,1 mio., og periodens resultat blev derefter DKK 0,4 mio.

Fortsættende aktiviteter

Moderselskabets resultat efter skat udgjorde et overskud på DKK 3,3 mio. Resultatet består hovedsageligt af indtægter i forbindelse med tilbageførsel af hensættelse til tab på salgsgarantier på DKK 7,0 mio. og omkostninger til vedligeholdelse af ejendommen i Oldenburg på DKK 3,7 mio.

Aktiver

De samlede aktiver udgjorde pr. 30. juni 2018 i alt DKK 157,4 mio.

Heraf udgjorde værdien af investeringsejendomme DKK 140,7 mio. Værdien af ejendommene svarede til bogførte værdi ultimo 2017 reguleret for periodens valutakursudsving og aktiverede omkostninger til modernisering af ejendommen i Göttingen på DKK 1,4 mio.

Forpligtelser

Forpligtelser pr. 30. juni 2018 udgjorde DKK 72,8 mio. Heraf udgjorde bogført værdi af optagne banklån DKK 69,4 mio., der var opført som kortfristede forpligtelser jf. ovenfor.

Til sikring af renterisikoen ved lånet i Pforzheim (Kristensen City-Immobilien IV) er der samtidig indgået en renteswapaftale, og da denne er en integreret del af lånene, indregnes renteswap ikke i balancen.

Egenkapital

Egenkapitalen blev forøget med periodens positive totalindkomst på DKK 3,7 mio.

Moderselskabet har i perioden ikke erhvervet egne aktier, og den samlede beholdning af egne aktier pr. 30. juni 2018 er dermed uændret på 22.000 stk.

Indre værdi

Aktiernes indre værdi udgjorde DKK 9,03 pr. aktie.

Såfremt koncernens renteswapaftale (jf. ovenstående afsnit om "Forpligtelser") indregnes til aktuel dagsværdi, vil den indre værdi udgøre DKK 8,91 pr. aktie.

Pengestrømsopgørelsen

Periodens drift har reduceret likviditeten med DKK 4,3 mio.

Der er i perioden anvendt DKK 1,4 mio. til moderniseringer og afdraget DKK 1,6 mio. på prioritetslånene.

Den samlede likvide beholdning pr. 30. juni 2018 udgjorde herefter DKK 6,4 mio.

Resultat- og totalindkomstopgørelse

DKK 1.000

	Halvår 2018	Halvår 2017	Helår 2017
Ophørende aktiviteter			
Nettoomsætning	3.333	3.052	6.461
Driftsomkostninger	-2.489	-506	-1.968
Regulering af ejendomme til dagsværdi	1.377		
Regulering af renteswap til dagsværdi			
Bruttoresultat	2.221	2.546	4.493
Administrationsomkostninger	-336	-252	-666
Resultat af primær drift	1.885	2.294	3.827
Finansielle indtægter	0	3	10
Finansielle omkostninger	-1.440	-1.702	-3.197
Resultat før skat	445	595	640
Selskabsskat	-60	-87	-588
Periodens resultat for ophørende aktiviteter	385	508	52
Fortsættende aktiviteter			
Driftsomkostninger	-3.565	-13	-471
Tilbageførsel af hensættelse til imødegåelse af tab på garantier	6.988		
Bruttoresultat	3.423	-13	-471
Administrationsomkostninger	-172	252	-9
Resultat af primær drift	3.251	239	-480
Finansielle indtægter	52	15	73
Finansielle omkostninger	-3	-6	-8
Resultat før skat	3.300	248	-415
Skat af periodens resultat			
Sambeskatningsbidrag		266	324
Periodens resultat for fortsættende aktiviteter	3.300	514	-91

Resultat- og totalindkomstopgørelse

DKK 1.000

	Halvår 2018	Halvår 2017	Helår 2017
Periodens resultat i alt	3.685	1.022	-39

Fordeles således:

Overført fra særlig reserve

Overført fra frie reserver

Aktionærerne i Kristensen Partners III A/S	3.667	995	-33
Minoritetsinteresser	18	27	-6

Periodens resultat i alt	3.685	1.022	-39
---------------------------------	--------------	--------------	------------

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Periodens resultat	3.685	1.022	-39
---------------------------	--------------	--------------	------------

Valutakursreguleringer ved omregning af udenlandske enheder	24	3	25
--	----	---	----

Anden totalindkomst efter skat	24	3	25
---------------------------------------	-----------	----------	-----------

Totalindkomst i alt	3.709	1.025	-14
----------------------------	--------------	--------------	------------

Fordeles således:

Overført fra særlig reserve

Overført fra frie reserver

Aktionærerne i Kristensen Partners III A/S	3.688	998	-12
Minoritetsinteresser	21	27	-2

Periodens totalindkomst	3.709	1.025	-14
--------------------------------	--------------	--------------	------------

Balance, aktiver

DKK 1.000

	30. juni 2018	30. juni 2017	31. dec. 2017
Udskudt skat			
Langfristede aktiver i alt	0	0	0
Koncerninterne mellemregninger	0	266	0
Tilgodehavender	9.111	8.911	9.041
Likvide beholdninger	4.540	12.006	9.424
Aktiver bestemt for salg (se side 20)	143.790	142.919	144.199
Kortfristede aktiver i alt	157.441	164.102	162.664
Aktiver i alt	157.441	164.102	162.664

Balance, passiver

DKK 1.000

	30. juni 2018	30. juni 2017	31. dec. 2017
Aktiekapital	545	545	545
Særlige reserver	59.363	59.363	59.363
Overført resultat	21.687	19.010	18.000
Aktionærerne i Kristensen Partners III A/S's andel af egenkapitalen	81.595	78.918	77.908
Minoritetsinteresser	3.037	3.044	3.015
Egenkapital	84.632	81.962	80.923
Hensættelse til garantier	0	6.988	6.988
Langfristede forpligtelser	0	6.988	6.988
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	81	68	557
Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg (se side 20)	72.728	75.084	74.196
Kortfristede forpligtelser i alt	72.809	75.152	74.753
Forpligtelser i alt	72.809	82.140	81.741
Passiver i alt	157.441	164.102	162.664

Egenkapitalopgørelse
DKK 1.000

	30. juni 2017	30. juni 2016	31. dec. 2017
Egenkapital primo	80.923	80.937	80.937
Periodens totalindkomst	3.709	1.025	-14
Egenkapitalbevægelser i alt	3.709	1.025	-14
Egenkapital ultimo	84.632	81.962	80.923

Pengestrømsopgørelse, driftsaktiviteter

DKK 1.000

	Halvår 2018	Halvår 2017	Helår 2017
DRIFTSAKTIVITETER			
Årets resultat før skat for ophørende aktiviteter	445	549	640
Heraf finansielle indtægter		-3	-10
Heraf finansielle omkostninger	1.503	1.702	3.197
Regulering for ikke-likvide driftsposter	-55	21	-69
Ændring i driftskapital	-613	259	275
Pengestrøm fra primær drift	1.280	2.528	4.033
Finansielle indtægter, betalt			5
Finansielle omkostninger, betalt	-1.503	-1.702	-3.197
Selskabsskat, betalt	-357	-155	-469
Pengestrøm driftsaktivitet ophørende aktiviteter	-580	671	372
Årets resultat før skat for fortsættende aktiviteter	3.300	293	-415
Heraf finansielle indtægter	-52	-15	-75
Heraf finansielle omkostninger	-60	6	8
Regulering for ikke-likvide driftsposter	79	18	98
Ændring i driftskapital	-7.018	2.016	2.781
Pengestrøm fra primær drift	-3.751	2.318	2.399
Finansielle omkostninger, betalt	-3	-6	-8
Selskabsskat, betalt		-181	179
Pengestrøm driftsaktivitet fortsættende aktiviteter	-3.754	2.131	2.570
Pengestrøm driftsaktivitet i alt	-4.334	2.802	2.942

Pengestrømsopgørelse, investerings- og finansieringsaktiviteter

DKK 1.000

	Halvår 2018	Halvår 2017	Helår 2017
INVESTERINGSAKTIVITETER			
Moderniseringer i Göttingen	-1.377		
Pengestrøm investeringsaktivitet ophørende aktiviteter	-1.377	0	0
Låneomkostninger			
Pengestrøm investeringsaktivitet fortsættende aktiviteter	0	0	0
Pengestrøm investeringsaktivitet i alt	-1.377	0	0
FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Afdrag/indfrielse på langfristede forpligtelser	-1.563	-12.813	-14.695
Pengestrøm finansieringsaktivitet ophørende aktiviteter	-1.563	-12.813	-14.695
Udbytte			
Udlodning minoritetsinteresser			
Pengestrøm finansieringsaktivitet fortsættende aktiviteter	0	0	0
Pengestrøm finansieringsaktivitet i alt	-1.563	-12.813	-14.695
Ændring i likvider	-7.274	-10.011	-11.753
Likvider primo	13.702	25.455	24.455
Likvider ultimo	6.428	15.444	13.702
Heraf medtaget under Aktiver bestemt for salg	1.888	3.438	4.278
Likvider ultimo (fortsættende aktiviteter)	4.540	12.006	9.424

Segmentoplysninger

DKK 1.000

Koncernen inddeler, kontrollerer og styrer sine forretningsmæssige aktiviteter efter nedenstående bymæssige placeringer. De enkelte segmenter driver virksomhed inden for samme forretningsområde (udlejning af investeringsejendomme). Segmenterne har ingen indbyrdes omsætning, og de er alle opført som ophørende aktiviteter.

	GÖTTINGEN		PFORZHEIM	
	Halvår 2018	Halvår 2017	Halvår 2018	Halvår 2017
Nettoomsætning	374	313	2.959	2.739
Finansielle indtægter		3		
Finansielle omkostninger	-846	-943	-657	-759
Resultat før skat	-1.548	-1.084	1.993	1.679
Skat	255	186	-315	-273
Regulering af ejendomme til dagsværdi	1.377			
Segmentaktiver	70.475	67.773	73.315	75.146
Segmentforpligtelser	73.099	66.853	20.055	25.343

	IKKE FORDELT		I ALT	
	Halvår 2018	Halvår 2017	Halvår 2018	Halvår 2017
Nettoomsætning			3.333	3.052
Finansielle indtægter	52	15	52	18
Finansielle omkostninger	60	-6	-1.443	-1.708
Resultat før skat	3.300	247	3.745	842
Skat		266	-60	179
Regulering af ejendomme til dagsværdi			1.377	
Segmentaktiver	13.651	21.183	157.441	164.102
Segmentforpligtelser	-20.345	-10.056	72.809	82.140

Risici

SÆRLIGE RISICI

Ledelsen vurderer ikke, at der ud over hvad der er angivet i ledelsesberetningen, påhviler koncernen særlige forretningsmæssige eller finansielle risici.

De almene forretningsmæssige og finansielle risici, der er i forbindelse med driften af selskabet, er primært værdiansættelse af koncernens direkte og indirekte ejendomsinvesteringer samt markedsrisici og operationelle risici. Der henvises til note 21 i årsrapporten for 2017, hvor selskabets forretningsmæssige og finansielle risici samt politikker og mål for styringen heraf er nærmere beskrevet.

Dagsværdiansættelse

IFRS 7 om investeringsejendomme og finansielle instrumenter, som værdiansættes til dagsværdi i balancen, kræver oplysning om dagsværdiansættelse niveauopdelt efter følgende hierarki for dagsværdiansættelse:

Niveau 1: Noterede priser (uændrede) i aktive markeder for identiske aktiver eller forpligtelser.

Niveau 2: Andre input end noterede priser under niveau 1, som er observerbare for aktivet eller forpligtelsen, enten direkte (dvs. som priser) eller indirekte (dvs. afledt af priser).

Niveau 3: Input for aktivet eller forpligtelsen, som ikke er baseret på observerbare markedsdata (dvs. ikke-observerbare input).

Tabellen nedenfor viser koncernens aktiver og forpligtelser, som værdiansættes til dagsværdi pr. 30. juni 2018.

DKK mio.	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	I alt
Investeringsejendomme			140,7	140,7
Aktiver i alt	0	0	140,7	140,7
Kreditinstitutter		69,4		69,4
Forpligtelser i alt	0	69,4	0	69,4

Ovennævnte værdier svarer til deres regnskabsmæssige værdier pr. 30. juni 2018. I perioden er ingen aktiver eller forpligtelser skiftet fra én kategori til en anden.

Aktiver bestemt for salg

DKK 1.000

	Halvår 2017	Halvår 2017	Helår 2017
Ejendomme	140.738	139.064	139.219
Tilgodehavender	1.164	417	702
Likvider	1.888	3.438	4.278
I alt	143.790	142.919	144.199

Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg

DKK 1.000

	Halvår 2018	Halvår 2017	Helår 2017
Kreditinstitutter	69.354	72.679	70.917
Udskudt skat	1.455	1.439	1.750
Leverandørgæld m.v.	1.905	966	1.522
Forudbetalte lejeindtægter	14		7
I alt	72.828	75.084	74.196