
Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar – 30. juni 2018

Resumé

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

Der har verseret to retssager anlagt af den oprindelige sælger af selskabets tidligere ejede ejendomme. Den ene sag blev afgjort primo 2017, og dens endelige afslutning har alene afventet rettens stillingtagen til modpartens krav på omkostningsdækning, hvilket er sket i august 2018.

I den anden sag blev der som omtalt i fondsbørsmeddelelse nr. 173 indgået forlig i maj, og der er efterfølgende afregnet med modparten.

Der resterer således ikke længere aktive sager i selskabet.

Resultatet for perioden 1. januar til 30. juni 2018 udgør TEUR -253 (2017: TEUR 59). Resultatet er dårligere end forventet og ikke tilfredsstillende.

Status vedrørende retssager

Som omtalt i fondsbørsmeddelelse nr. 173 har selskabet accepteret at indgå forlig i sagen anlagt af den oprindelige sælger af selskabets tidligere ejede ejendomme i Berlin. Som følge heraf er der betalt et kompensationsbeløb på TEUR 500 samt TEUR 144 til dækning af retsomkostninger og modpartens udgifter til juridisk bistand. Kravet i sagen lød på EUR 8,3 mio. med tillæg af renter.

Deponerede beløb

På grund af de anlagte retssager har det ikke været muligt at få frigjort de i forbindelse med salget af datterselskaberne tilbageholdte beløb. Pr. 31. december 2017 henstod således TEUR 1.132 på notarkonti i Tyskland. I forbindelse med indgåelsen af forliget og afklaring af omkostningerne er der sket en delvis frigivelse af deponeringen i halvåret, og det resterende beløb er frigivet efterfølgende.

Obligationslånet

Obligationslånet blev på det ordinære obligationsejermøde den 5. april 2018 forlænget til den 30. juni 2019. Tilsvarende blev perioden, hvor renten på obligationslånet udgør 0,5%, forlænget til den 30. juni 2019 på samme måde.

Udbetaling til obligationsejerne

Det er nu forventningen, at der vil kunne udbetales yderligere knap TEUR 1.500 til obligationsejerne. Ved offentliggørelsen af årsrapporten for 2017 var forventningen, at der kunne udbetales yderligere op til TEUR 2.000. Grunden til, at der nu forventes et lavere beløb, er udfaldet af retssagen omkring Kristensen Real Estate Berlin GmbH.

Da der ikke længere verserer aktive sager i selskabet, er det forventningen, at der vil kunne foretages udbetaling til obligationsejerne i oktober/november 2018. Forinden vil der blive indkaldt til et ekstraordinært obligations-ejermøde.

Halvårsrapport for regnskabsåret 2018

Bestyrelsen for Kristensen Germany AG har dags dato afholdt bestyrelsesmøde, hvor selskabets halvårsrapport for regnskabsåret 2018 blev behandlet og godkendt.

- ❖ Resultatet for perioden 1. januar til 30. juni 2018 udgør TEUR -253 før skat (1. halvår 2017: TEUR -59). Efter skat udgør resultatet TEUR -253 (1. halvår 2017: TEUR 59).
- ❖ Resultatet og udviklingen heri anses for utilfredsstillende.
- ❖ Selskabets egenkapital udgør pr. 30. juni 2018 TEUR 146 (31. december 2017: TEUR 398). Obligationsejerne er trådt tilbage for anden gæld med hovedstolen på obligationsgælden tillige med renter herpå.
- ❖ Pengestrømme fra driftsaktiviteten er i første halvår 2018 TEUR 92, hvilket er ca. TEUR 400 lavere i end samme periode sidste år.
- ❖ På trods af det dårligere end forventede resultat i 1. halvår, fastholder ledelsen forventningerne til årets resultat, d.v.s. der ventes et underskud før skat i størrelsesordenen EUR 0,2 – 0,3 mio. Baggrunden herfor er primært, at der med afslutningen af retssagerne nu ventes en udbetaling til obligationsejerne i 4. kvartal 2018, mod tidligere medio 2019.

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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt halvårsrapporten for perioden 1. januar – 30. juni 2018 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 TEUR 146 pr. 30. juni 2018. Obligationsejerne er trådt tilbage for anden gæld med hovedstolen på obligationsgælden tillige med renter herpå. Disse to beløb er i balancen pr. 30. juni 2018 indregnet med TEUR 1.468.

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.

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

Aalborg, den 29. august 2018

DIREKTION

Kent Hoeg Sørensen

BESTYRELSE

Tage Benjaminsen, formand

Gustav Hedeager

Erik Bresling

Selskabsoplysninger

SELSKABET

Kristensen Germany AG
Hauptstrasse 27
D-10827 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

EUR 1.000

Hovedtal for perioden	Halvår 2018	Halvår 2017	Halvår 2016	Halvår 2015	Halvår 2014
Nettoomsætning	0	0	0	0	0
Bruttoresultat	0	0	0	0	0
Resultat af primær drift	-257	-163	-86	-161	-281
Finansielle poster, netto	499	690	-29	-25	-31
Resultat før skat	-253	59	-115	-176	-312
Årets resultat i alt	-253	59	-115	-176	-312
Pengestrøm fra driftsaktivitet	92	492	-410	-516	352
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	0	0	0	10	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	0	0	0	0	0
Ændring i likvider	92	492	-410	-506	352
Antal medarbejdere (direktion)	1	1	1	1	1
Hovedtal pr. 30. juni					
Balancesum	1.859	2.405	4.268	4.833	6.808
Egenkapital	146	148	305	307	627
Nøgletal					
Bruttomargin	-	-	-	-	-
Overskudsgrad	-	-	-	-	-
Afkastningsgrad	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.
Soliditetsgrad	7,9%	6,2%	7,1%	6,3%	9,2%
Forrentning af egenkapital	Neg.	26,0%	Neg.	Neg.	Neg.

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

Beretning for perioden 1. januar – 30. juni 2018

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 negativt påvirket af omkostninger i forbindelse med de afsluttede retssager. Ledelsen anser resultatet for utilfredsstillende.

Usædvanlige forhold

I retssagen anlagt mod det tidligere datterselskab Kristensen Real Estate Berlin GmbH er der nu indgået forlig, hvilket har udløst en betaling på TEUR 500 til den oprindelige sælger af ejendommene i Berlin. Herudover er der betalt TEUR 111 til dækning af sagens omkostninger.

REGNSKABSBERETNING

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 2017 og forventes ikke ændret i indeværende regnskabsår. Der henvises til årsrapporten for 2017 for nærmere beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis, herunder definitioner på de angivne nøgletal.

Resultatopgørelsen

Da der ikke længere er nogen driftsmæssig aktivitet, er bruttoresultatet TEUR 0.

Resultat af primær drift udgør TEUR -257.

Resultat af kapitalandele, TEUR -495, vedrører udbetalt forligsbeløb, samt endeligt opgjort skatterefusion.

Finansielle poster udgør netto TEUR 499. De finansielle indtægter består hovedsageligt af revurdering af obligationsgælden, samt amortisering af forskellen mellem dagsværdien af obligationslånet på tidspunktet for obligationsejernes tilbagetræden 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 253.

Beretning for perioden 1. januar – 30. juni 2018

Aktiver

De samlede aktiver udgør pr. 30. juni 2017 i alt TEUR 1.859.

Heraf udgør tilgodehavender hos køberne af Real Estate selskaberne TEUR 599. Beløbet er deponeret hos notarerne i selskabets navn.

Forpligtelser

De samlede forpligtelser udgør pr. 30. juni 2018 i alt TEUR 1.713. Alle selskabets forpligtelser anses for at være kortfristede.

Obligationsejerne er trådt tilbage med hovedstolen på obligationsgælden tillige med renter herpå. Disse to beløb er i balancen pr. 30. juni 2018 indregnet med TEUR 1.468.

Egenkapital

Egenkapitalen er i perioden 1. januar – 30. juni 2018 formindsket med TEUR 253, svarende til periodens resultat.

Egenkapitalen udgør pr. 30. juni 2018 TEUR 146.

Der er ikke betalt udbytte i perioden.

Pengestrømsopgørelsen

Periodens drift har påvirket likviditeten positivt med TEUR 92.

De samlede likvide beholdninger pr. 30. juni 2018 udgør herefter TEUR 1.277.

EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER

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

FORVENTNINGER TIL HELÅRSRESULTATET 2018

Drift

Selskabets drift vil i 2. halvår af 2018 udelukkende dreje sig om endelig afslutning af de afgjorte sager, og forberedelse til afvikling af selskabet.

Konklusion

Ledelsen forventer, at helårsresultatet før skat vil udgøre et underskud før skat i størrelsesordenen EUR 0,2 – 0,3 mio., hvilket er uændret i f.t. forventningen ved aflæggelsen af årsregnskabet for 2017.

Resultatopgørelse

EUR 1.000

	Halvår 2018	Halvår 2017	Helår 2017
Administrations- og retsagsomkostninger	258	163	450
Resultat af primær drift	-258	-163	-450
Resultat af kapitalandele i tidligere datterselskaber	-495	-468	628
Finansielle indtægter	651	855	463
Finansielle omkostninger	-151	-165	-332
Resultat før skat	-253	59	309
Skat af periodens resultat	0	0	0
Periodens resultat	-253	59	309

Totalindkomstopgørelse

EUR 1.000

	Halvår 2018	Halvår 2017	Helår 2017
Periodens resultat i alt	-253	59	309
Anden totalindkomst	0	0	0
Skat af anden totalindkomst	0	0	0
Anden totalindkomst efter skat	0	0	0
Totalindkomst i alt	-253	59	309

Balance, aktiver

EUR 1.000

	30. juni 2018	30. juni 2017	31. dec. 2017
Langfristede aktiver i alt	0	0	0
Tilgodehavender	582	1.031	1.740
Likvide beholdninger	1.277	1.374	1.185
Kortfristede aktiver i alt	1.859	2.405	2.925
Aktiver i alt	1.859	2.405	2.925

Balance, passiver

EUR 1.000

	30. juni 2018	30. juni 2017	31. dec. 2017
Aktiekapital	8.000	8.000	8.000
Kapitalreserve	797	797	797
Overført resultat	-8.651	-8.649	-8.398
Egenkapital	146	148	399
Gæld optaget ved udstedelse af obligationer	0	0	1.990
Hensættelser til træk på garantier	0	0	0
Langfristede forpligtelser	0	0	0
Gæld optaget ved udstedelse af obligationer	1.339	1.582	0
Selskabsskat	0	0	0
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	374	675	536
Kortfristede forpligtelser i alt	1.713	2.257	536
Forpligtelser i alt	1.713	2.257	2.526
Passiver i alt	1.859	2.405	2.925

Egenkapitalopgørelse

EUR 1.000

	30. juni 2018	30. juni 2017	31. dec. 2017
Egenkapital primo	399	89	89
Periodens resultat	-253	59	309
Anden totalindkomst	0	0	0
Totalindkomst i alt	-253	59	309
Øvrige bevægelser	0	0	0
Egenkapitalbevægelser i alt	-253	-115	309
Egenkapital ultimo	146	307	399

Pengestrømsopgørelse

EUR 1.000

	Halvår 2018	Halvår 2017	Helår 2017
Periodens resultat før skat	-253	59	310
Regulering for ikke-likvide driftsposter	0	0	0
Finansielle indtægter	-651	-855	-463
Finansielle omkostninger	151	165	332
Betalte skatter	0	0	0
Ændring i driftskapital	1.155	1.416	418
Pengestrøm fra primær drift	402	785	597
Finansielle indtægter, betalt	0	0	0
Finansielle omkostninger, betalt	-310	-293	-294
Pengestrøm fra driftsaktivitet	92	492	303
Afdrag på langfristede forpligtelser	0	0	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	0	0	0
Ændring i likvider	92	492	303
Likvider primo	1.185	882	882
Likvider i alt ultimo	1.277	1.374	1.185

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 2017.

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.

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 2018 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.

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

Risici og dagsværdier

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

EUR mio.	< 1 år	1 - 2 år	2 - 5 år	> 5 år
Gæld optaget ved udstedelse af obligationer	-1,5	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 2018 7,9% (31. december 2017: 13,6%).

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.