

## Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar – 30. juni 2019

Bestyrelsen i Kristensen Partners III A/S har dags dato afholdt bestyrelsesmøde, hvor koncernens halvårsrapport 2019 blev behandlet og godkendt.



Östliche Karl-Friedrich-Straße 1-5, Pforzheim

### Resumé

- Pr. 30. juni 2019 ejer koncernen to ejendomme, og deres bogførte værdi udgør i alt DKK 174,6 mio.
- Den aktuelle udlejningsprocent er på 100%.
- Koncernens halvårsresultat udgør DKK -5,5 mio., hvilket er DKK 9,5 mio. lavere end forventet primært på grund af uforudsete omkostninger til ombygning af ejendommen i Göttingen.
- Periodens resultat reducerer aktiernes værdi fra DKK 11,34 pr. stk. (nom. DKK 0,06) ultimo 2018 til DKK 10,76 pr. 30. juni 2019.
- Ejendommen i Göttingen er solgt i juni 2019 med overdragelse i august 2019.
- I august 2019 tilbagekøbes ejendommen i Oldenburg (tidligere Kristensen City-Immobilien I AG) og ejendommen forventes solgt videre til ny køber i 2019.
- I koncernens prognose for 2019 forventes et samlet resultat før skat på DKK -3 mio., hvilket er cirka DKK 9 mio. lavere end forventet i årsrapporten for 2018.
- Aktiernes indre værdi forventes at udgøre DKK 4,38 pr. stk. (nom. DKK 0,06) ultimo 2019 efter årets udbytte jf. nedenfor og indregnet koncernens resultatet fra andet halvår 2019. Den indre værdi ultimo 2019 med tillæg af disse udbytter udgør i alt DKK 23,60 pr. aktie.

### Salg af selskabets ejendomme

Omkring ejendommen i Pforzheim opstartes et byfornyelsesprojekt, der skønnes at have en gunstig indvirkning på ejendommens værdi. 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. Som følge af salget af ejendommen i Göttingen er der i august 2019 udloppet DKK 5,60 pr. aktie, svarende til DKK 50,8 mio. Ejendommen i Oldenburg forventes solgt primo december 2019, og umiddelbart herefter forventes udloppet DKK 1,00 pr. aktie, svarende til DKK 9,1 mio.

**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 2019 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. Ejendommen i Göttingen er opgjort til aktuelle salgspris. Der er ikke indhentet ekstern vurdering af ejendommen i Pforzheim pr. 30. juni 2019, men det er ledelsens vurdering, at den bogførte værdi pr. 30. juni 2019 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 28. august 2019

### 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 2019	Halvår 2018	Halvår 2017	Halvår 2016
Nettoomsætning	4.016	3.333	3.052	20.466
Bruttoresultat	-3.217	5.644	2.532	17.087
Resultat af primær drift	-3.973	5.136	2.532	13.557
Finansielle poster, netto	-1.478	-1.391	-1.690	-6.561
Resultat før skat	-5.451	3.745	842	6.996
Periodens resultat i alt	-5.473	3.685	1.022	5.723
Pengestrøm fra driftsaktivitet	11.617	-4.334	2.802	4.145
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-9.871	-1.377		
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-1.650	-1.563	-12.813	-11.727
Ændring i likvider	96	-7.274	-10.011	-7.582
Antal medarbejdere (direktion)	2	2	2	2
<b>Hovedtal pr. 30. juni</b>				
Balancesum	186.612	157.441	164.102	583.086
Egenkapital før minoritetsinteresser	97.429	81.595	78.919	232.959
Egenkapital	101.488	84.632	81.962	245.988
<b>Nøgletal</b>				
Bruttomargin	Neg.	169,4%	83,0%	83,5%
Overskudsgrad	Neg.	154,1%	83,0%	66,2%
Afkastningsgrad	Neg.	6,5%	3,1%	4,7%
Soliditetsgrad	55,4%	53,8%	49,9%	42,2%
Forrentning af egenkapital	Neg.	8,7%	2,5%	4,7%
Indre værdi pr. aktie (DKK)	10,76	9,03	8,72	25,73
Indre værdi pr. aktie, korrigeret* (DKK)	10,64	8,91	8,57	25,37

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 2019

### 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.

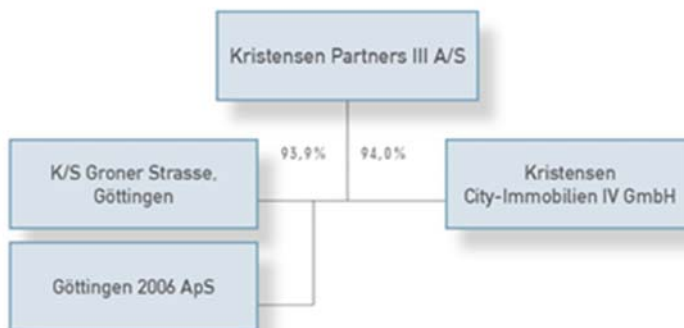
Aktiekapitalen udgør herefter DKK 0,5 mio.

#### *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.

### KONCERNOVERSIGT

Nedenstående figur viser koncernen pr. 30. juni 2019, der er uændret i forhold til 31. december 2018.



---

## Ledelsesberetning for perioden 1. januar – 30. juni 2019

### INVESTERING

Koncernen har afhændet hovedparten af sine ejendomme, og pr. 30. juni 2019 udgør værdien af koncernens to ejendomme DKK 174,6 mio.

Koncernen har tilbagekøbt ejendommen i Oldenburg, i det solgte selskab Kristensen City-Immobilien I AG, for DKK 7,5 mio., svarende til salgssummen og med overtagelse i juli 2019.

### FINANSIERING

Restgælden for prioritetslånet vedrørende ejendommen i Göttingen udgør pr. 30. juni 2019 DKK 25,2 mio., og prioritetslånet er indfriet i forbindelse med overdragelsen af ejendommen til køber den 9. august 2019.

Prioritetslånet for ejendommen i Pforzheim er variabelt forrentet og løber frem til juni 2021. Renterisikoen er afdækket med en renteswapaftale, og dagsværdien af denne renteswap udgør pr. 30. juni 2019 DKK -1,2 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 2019 DKK 40,5 mio. Ejendommens aktuelle LTV udgør 49%.

### DRIFT

Siden 2018 har der været udført omfattende moderniserings- og vedligeholdelsesarbejder af hovedlejemålet i Göttingen i bestræbelserne på at få genudlejet lejemålet og efterfølgende sælge ejendommen. Disse aktiviteter og er pr. 30. juni 2019 gennemført.

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.

### SALG

Det er målsætningen at afhænde koncernens ejendomme snarest muligt.

Et salg af ejendommen i Pforzheim afventer færdiggørelsen af kommunens byfornyelsesprojekt, der skønnes at have en gunstig indvirkning på ejendommens værdi. Som følge heraf er det for øjeblikket ikke optimalt at afhænde ejendommen. Ejendommen i Oldenburg (jf. "INVESTERING" ovenfor) bestræbes solgt videre til en ny køber ultimo 2019.

### UDVIKLING I PERIODEN

#### *Driften*

Koncernens resultat af den primære drift – eksklusiv regulering af ejendomme til dagsværdi – udgjorde i første halvår 2019 DKK 1,9 mio., hvilket er DKK 2,6 mio. mindre end forventet. Afgivelsen skyldes hovedsageligt, at ibrugtagningen af det moderniserede og ledige hovedlejemål i ejendommen i Göttingen skete senere end budgetteret, hvilket medførte færre lejeindtægter (DKK 1,1 mio.) og øgede driftsomkostninger vedrørende tomme lejemål (DKK 0,5 mio.).

---

## Ledelsesberetning for perioden 1. januar – 30. juni 2019

Derudover er de samlede omkostninger til vedligehold og ejendomsdrift realiseret DKK 1,0 mio. højere end forventet.

### *Regulering af ejendomme til dagsværdi*

Omkostningerne til modernisering og ombygning af hovedlejemålet i ejendommen i Göttingen udgjorde i første halvår DKK 9,9 mio., og disse omkostninger er ført i balancen. Salgsprisen for ejendommen i Göttingen udgjorde DKK 92,5 mio., svarende til en værdistigning på DKK 4,1 mio. i forhold til ejendommens bogførte værdi pr. 31. december 2018. Det har derfor været nødvendigt at foretage en regulering af ejendommens bogførte værdi pr. 30. juni 2019 på DKK -5,8 mio.

Ejendommen i Oldenburg var forventet overtaget og umiddelbart videresolgt i første halvår til en pris på DKK 2,2 mio. over aftalte tilbagekøbspris. Ejendommen er overtaget i juli 2019 og forventes videresolgt ultimo 2019.

### *Regulering af renteswap til dagsværdi*

I henhold til gældende regnskabspraksis indregnes renteswapaftaler, der er en integreret del af låneaftalen, ikke i balancen. Renteswapaftalen indgået i forbindelse med låneaftalen i Kristensen City-Immobilien IV GmbH fremgår således ikke af balancen. Værdien af denne renteswapaftale udgjorde DKK -1,2 mio. pr. 30. juni 2019.

### *Kurssikring*

Eksponering i EUR afdækkes ikke, og der er således ikke indgået terminskontrakter 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 2019 var der forventet et resultat efter skat på DKK 4,1 mio. Det realiserede resultat på DKK -5,5 mio. afveg således negativt med DKK 9,6 mio., hovedsageligt som følge af senere ibrugtagning af det ledige lejemål i Göttingen, øgede vedligeholdelses- og ombygningsarbejder af ejendommen i Göttingen og senere tilbagekøb/videresalg af ejendommen i Oldenburg.

## EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER

Der er fra balancedagen den 30. juni 2019 og frem til i dag ikke indtruffet forhold, der ikke er omtalt i ledelsesberetningen, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af halvårsrapporten for 1. halvår 2019.

---

## Ledelsesberetning for perioden 1. januar – 30. juni 2019

### FORVENTNINGER TIL 2019

#### *Ejendomsportefølje*

Pr. 31. december 2019 forventes koncernens ejendomsportefølje at bestå af ejendommen i Pforzheim til en forventet værdi på DKK 82,0 mio.

#### *Drift*

Ejendommene i Pforzheim og Oldenburg er fuldt udlejede, og de ventes at drifte positivt.

#### *Konklusion*

Med udgangspunkt i halvårsregnskabet og forventningerne til andet halvår forventes et samlet resultat for 2019 på DKK -3 mio. før skat, hvilket vil være DKK 10 mio. mindre end 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 2018. Der henvises til årsrapporten for 2018 for nærmere beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis, herunder definitioner på de angivne nøgletal.

#### *Resultatopgørelsen*

##### Ophørende aktiviteter

Datterselskabernes nettoomsætning udgjorde for perioden i alt DKK 4,0 mio. og et bruttoresultat på DKK -3,2 mio. Bruttoresultatet består af lejeindtægter reduceret med omkostninger til vedligeholdelse af ejendommene samt ejendomsrelaterede omkostninger, der ikke kan pålignes lejerne. Derudover er der tilbageført aktiverede moderniseringsomkostninger vedrørende ejendommen i Göttingen på DKK -5,8 mio.

Resultat af primær drift udgjorde DKK -3,8 mio.

Finansielle poster udgjorde netto DKK -1,5 mio., og de består hovedsagelig af renteudgifter på optagne lån hos kreditinstitutter.

Resultat før skat var dermed et underskud på DKK -5,2 mio.



---

## Ledelsesberetning for perioden 1. januar – 30. juni 2019

Skat af periodens resultat var indregnet som en omkostning på DKK -0,02 mio., og periodens resultat blev derefter DKK -5,3 mio.

### Fortsættende aktiviteter

Moderselskabets resultat efter skat udgjorde et underskud på DKK -0,2 mio. Resultatet består hovedsageligt omkostninger i forbindelse med moderselskabets almindelige drift.

### **Aktiver**

De samlede aktiver udgjorde pr. 30. juni 2019 i alt DKK 186,6 mio.

Heraf udgjorde værdien af investeringsejendomme DKK 174,6 mio. Værdien af ejendommene i Göttingen svarer til den aftalte salgspris og værdien af ejendommen i Pforzheim svarer til bogførte værdi ultimo 2018 reguleret for periodens valutakursudsving.

### **Forpligtelser**

Forpligtelser pr. 30. juni 2019 udgjorde DKK 85,1 mio. Heraf udgjorde bogført værdi af optagne banklån DKK 65,7 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 reduceret med periodens totalindkomst på DKK -5,5 mio., og udgør pr. 30. juni 2019 DKK 101,5 mio.

Moderselskabet har i perioden ikke erhvervet egne aktier, og den samlede beholdning af egne aktier pr. 30. juni 2019 er dermed uændret på 22.000 stk.

### **Indre værdi**

Aktiernes indre værdi udgjorde DKK 10,76 pr. aktie.

Indregnes koncernens renteswapaftale (jf. ovenstående afsnit om "Forpligtelser") til aktuel dagsværdi, vil den indre værdi udgøre DKK 10,64 pr. aktie.

### **Pengestrømsopgørelsen**

Periodens drift har forøget likviditeten med DKK 11,6 mio.

Der er i perioden anvendt DKK 9,9 mio. til moderniseringer og afdraget DKK 1,7 mio. på prioritetslånene.

Den samlede likvide beholdning pr. 30. juni 2019 udgjorde herefter DKK 1,9 mio.

## Resultat- og totalindkomstopgørelse

DKK 1.000

	Halvår 2019	Halvår 2018	Helår 2018
<b>Ophørende aktiviteter</b>			
Nettoomsætning	4.016	3.333	6.635
Driftsomkostninger	-1.394	-2.489	-1.639
Regulering af ejendomme til dagsværdi	-5.839	1.377	24.836
Regulering af renteswap til dagsværdi			
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-3.217</b>	<b>2.221</b>	<b>29.832</b>
Administrationsomkostninger	-557	-336	-1.009
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-3.774</b>	<b>1.885</b>	<b>28.823</b>
Finansielle indtægter	70	0	36
Finansielle omkostninger	-1.528	-1.440	-3.092
<b>Resultat før skat</b>	<b>-5.232</b>	<b>445</b>	<b>25.767</b>
Selskabsskat	-22	-60	-2.679
<b>Periodens resultat for ophørende aktiviteter</b>	<b>-5.254</b>	<b>385</b>	<b>23.088</b>
<b>Fortsættende aktiviteter</b>			
Driftsomkostninger		-3.565	-4.023
Tilbageførsel af hensættelse til imødegåelse af tab på garantier		6.988	7.003
<b>Bruttoresultat</b>	<b>0</b>	<b>3.423</b>	<b>2.980</b>
Administrationsomkostninger	-199	-172	-339
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-199</b>	<b>3.251</b>	<b>2.641</b>
Finansielle indtægter	13	52	164
Finansielle omkostninger	-33	-3	-16
<b>Resultat før skat</b>	<b>-219</b>	<b>3.300</b>	<b>2.789</b>
Skat af periodens resultat			13
Sambeskatningsbidrag			68
<b>Periodens resultat for fortsættende aktiviteter</b>	<b>-219</b>	<b>3.300</b>	<b>2.870</b>

## Resultat- og totalindkomstopgørelse

DKK 1.000

	Halvår 2019	Halvår 2018	Helår 2018
<b>Periodens resultat i alt</b>	<b>-5.473</b>	<b>3.685</b>	<b>25.958</b>

Fordeles således:

Overført fra særlig reserve			59.363
Overført fra frie reserver			4.022
Aktionærerne i Kristensen Partners III A/S	-5.123	3.667	-38.816
Minoritetsinteresser	-350	18	1.389
<b>Periodens resultat i alt</b>	<b>-5.473</b>	<b>3.685</b>	<b>25.958</b>

### TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

<b>Periodens resultat</b>	<b>-5.473</b>	<b>3.685</b>	<b>25.958</b>
---------------------------	---------------	--------------	---------------

Valutakursreguleringer ved omregning af udenlandske enheder	-14	24	94
--	-----	----	----

<b>Anden totalindkomst efter skat</b>	<b>-14</b>	<b>24</b>	<b>94</b>
---------------------------------------	------------	-----------	-----------

<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>-5.487</b>	<b>3.709</b>	<b>26.052</b>
----------------------------	---------------	--------------	---------------

Fordeles således:

Overført fra særlig reserve			59.363
Overført fra frie reserver			4.022
Aktionærerne i Kristensen Partners III A/S	-5.136	3.688	-38.728
Minoritetsinteresser	-351	21	1.395
<b>Periodens totalindkomst</b>	<b>-5.487</b>	<b>3.709</b>	<b>26.052</b>

---

Balance, aktiver

DKK 1.000

	30. juni 2019	30. juni 2018	31. dec. 2018
<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender	9.064	9.111	9.081
Likvide beholdninger	202	4.540	476
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<b>9.266</b>	<b>13.651</b>	<b>9.557</b>
Aktiver bestemt for salg (se side 20)	177.346	143.790	174.241
<b>Aktiver i alt</b>	<b>186.612</b>	<b>157.441</b>	<b>183.798</b>

Balance, passiver

DKK 1.000

	30. juni 2019	30. juni 2018	31. dec. 2018
Aktiekapital	545	545	545
Særlige reserver		59.363	
Overført resultat	33.499	21.687	38.635
Hensat udbytte	63.385		63.385
<b>Aktionærerne i Kristensen Partners III A/S's andel af egenkapitalen</b>	<b>97.429</b>	<b>81.595</b>	<b>102.565</b>
Minoritetsinteresser	4.059	3.037	4.410
<b>Egenkapital</b>	<b>101.488</b>	<b>84.632</b>	<b>106.975</b>
<b>Langfristede forpligtelser</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	88	81	279
Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg (se side 20)	85.036	72.728	76.544
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>	<b>85.124</b>	<b>72.809</b>	<b>76.823</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>85.124</b>	<b>72.809</b>	<b>76.823</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>186.612</b>	<b>157.441</b>	<b>183.798</b>

---

Egenkapitalopgørelse  
DKK 1.000

	30. juni 2019	30. juni 2018	31. dec. 2018
<b>Egenkapital primo</b>	<b>106.975</b>	<b>80.923</b>	<b>80.923</b>
Periodens totalindkomst	-5.487	3.709	26.052
<b>Egenkapitalbevægelser i alt</b>	<b>-5.487</b>	<b>3.709</b>	<b>26.052</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>101.488</b>	<b>84.632</b>	<b>106.975</b>

## Pengestrømsopgørelse, driftsaktiviteter

DKK 1.000

	Halvår 2019	Halvår 2018	Helår 2018
<b>DRIFTSAKTIVITETER</b>			
Årets resultat før skat for ophørende aktiviteter	-5.232	445	25.767
Heraf finansielle indtægter	-144		-36
Heraf finansielle omkostninger	1.739	1.503	3.092
Regulering for ikke-likvide driftsposter	5.839	-55	-25.080
Ændring i driftskapital	11.478	-613	4.526
<b>Pengestrøm fra primær drift</b>	<b>13.680</b>	<b>1.280</b>	<b>8.269</b>
Finansielle indtægter, betalt	144		36
Finansielle omkostninger, betalt	-1.665	-1.503	-2.866
Selskabsskat, betalt	-268	-357	-2.954
<b>Pengestrøm driftsaktivitet ophørende aktiviteter</b>	<b>11.891</b>	<b>-580</b>	<b>2.485</b>
Årets resultat før skat for fortsættende aktiviteter	-219	3.300	2.789
Heraf finansielle indtægter	-88	-52	-164
Heraf finansielle omkostninger	33	-60	16
Regulering for ikke-likvide driftsposter	27	79	255
Ændring i driftskapital	-8	-7.018	-7.293
<b>Pengestrøm fra primær drift</b>	<b>-255</b>	<b>-3.751</b>	<b>-4.397</b>
Finansielle indtægter, betalt	13		2
Finansielle omkostninger, betalt	-32	-3	-16
Selskabsskat, betalt			68
<b>Pengestrøm driftsaktivitet fortsættende aktiviteter</b>	<b>-274</b>	<b>-3.754</b>	<b>-4.343</b>
<b>Pengestrøm driftsaktivitet i alt</b>	<b>11.617</b>	<b>-4.334</b>	<b>-1.858</b>

## Pengestrømsopgørelse, investerings- og finansieringsaktiviteter

DKK 1.000

	Halvår 2019	Halvår 2018	Helår 2018
<b>INVESTERINGSAKTIVITETER</b>			
Moderniseringer i Göttingen	-9.871	-1.377	-6.361
<b>Pengestrøm investeringsaktivitet ophørende aktiviteter</b>	<b>-9.871</b>	<b>-1.377</b>	<b>-6.361</b>
<b>Pengestrøm investeringsaktivitet fortsættende aktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pengestrøm investeringsaktivitet i alt</b>	<b>-9.871</b>	<b>-1.377</b>	<b>-6.361</b>
<b>FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Afdrag/indfrielse på langfristede forpligtelser	-1.650	-1.563	-3.696
<b>Pengestrøm finansieringsaktivitet ophørende aktiviteter</b>	<b>-1.650</b>	<b>-1.563</b>	<b>-3.696</b>
<b>Pengestrøm finansieringsaktivitet fortsættende aktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pengestrøm finansieringsaktivitet i alt</b>	<b>-1.650</b>	<b>-1.563</b>	<b>-3.696</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>96</b>	<b>-7.274</b>	<b>-11.915</b>
Likvider primo	1.787	13.702	13.702
<b>Likvider ultimo</b>	<b>1.883</b>	<b>6.428</b>	<b>1.787</b>
Heraf medtaget under Aktiver bestemt for salg	1.681	1.888	1.311
<b>Likvider ultimo (fortsættende aktiviteter)</b>	<b>202</b>	<b>4.540</b>	<b>476</b>



## 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 2019	Halvår 2018	Halvår 2019	Halvår 2018
Nettoomsætning	369	374	2.944	2.959
Finansielle indtægter	103		41	
Finansielle omkostninger	-1.054	-846	-611	-657
Resultat før skat	-7.674	-1.548	1.978	1.993
Skat	291	255	-313	-315
Regulering af ejendomme til dagsværdi	-5.839	1.377		
Segmentaktiver	93.331	70.475	84.015	73.315
Segmentforpligtelser	90.307	73.099	19.379	20.055
Anlægsinvesteringer (pengestrømme)	-9.871			

	OLDENBURG *	
	Halvår 2019	Halvår 2018
Nettoomsætning	703	
Finansielle indtægter		
Finansielle omkostninger		
Resultat før skat	401	
Skat	-63	
Regulering af ejendomme til dagsværdi		
Segmentaktiver		
Segmentforpligtelser		
Anlægsinvesteringer (pengestrømme)		

\*) Ejendommen i Oldenburg overtages i juli 2019, men det er aftalt med nuværende ejer, at Kristensen Partners III A/S modtager husleje og afholder driftsomkostninger allerede i første halvår 2019.

## Segmentoplysninger

DKK 1.000

	IKKE FORDELT		IALT	
	Halvår 2019	Halvår 2018	Halvår 2019	Halvår 2018
Nettoomsætning			4.016	3.333
Finansielle indtægter	-61	52	83	52
Finansielle omkostninger	104	60	-1.561	-1.443
Resultat før skat	-156	3.300	-5.451	3.745
Skat	63		-22	-60
Regulering af ejendomme til dagsværdi			-5.839	1.377
Segmentaktiver	9.266	13.651	186.612	157.441
Segmentforpligtelser	-24.562	-20.345	85.124	72.809
Anlægsinvesteringer (pengestrømme)			-9.871	0

## 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 2018, hvor selskabets forretningsmæssige og finansielle risici samt politikker og mål for styringen heraf er nærmere beskrevet.

## Dagsværdiansættelse

DKK 1.000

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 2019.

DKK mio.	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	I alt
Investeringsejendomme			174.648	<b>174.648</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>174.648</b>	<b>174.648</b>
Kreditinstitutter		65.748		<b>65.748</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>65.748</b>	<b>0</b>	<b>65.748</b>

Ovennævnte værdier svarer til deres regnskabsmæssige værdier pr. 30. juni 2019. I perioden er ingen aktiver eller forpligtelser skiftet fra én kategori til en anden.

## Aktiver bestemt for salg

DKK 1.000

	Halvår 2019	Halvår 2018	Helår 2018
Ejendomme	174.648	140.738	170.657
Tilgodehavender	1.017	1.164	2.273
Likvider	1.681	1.888	1.311
<b>I alt</b>	<b>177.346</b>	<b>143.790</b>	<b>174.241</b>

## Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg

DKK 1.000

	Halvår 2019	Halvår 2018	Helår 2018
Kreditinstitutter	65.748	69.354	67.434
Udskudt skat	3.770	1.455	4.018
Leverandørgæld m.v.	4.497	1.905	2.023
Forudbetalte lejeindtægter		14	
Gæld til tilknyttede virksomheder	11.021		3.069
<b>I alt</b>	<b>85.036</b>	<b>72.728</b>	<b>76.544</b>