
Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar – 30. juni 2020

Bestyrelsen i Kristensen Partners III A/S har dags dato afholdt bestyrelsesmøde, hvor koncernens halvårsrapport 2020 blev behandlet og godkendt.



Östliche Karl-Friedrich-Straße 1-5, Pforzheim

Resumé

- Pr. 30. juni 2020 ejer koncernen to ejendomme, til en samlet bogført værdi på DKK 88,2 mio.
- Den aktuelle udlejningsprocent er på 100%.
- Lejernes drift har været kraftigt negativt påvirket af COVID-19 i halvåret. Det har været nødvendigt at yde ekstraordinær kredit med huslejer, men der er ikke givet lejerabatter som følge af pandemien.
- Koncernens halvårsresultat udgør DKK 1,5 mio., hvilket er som forventet.
- Periodens resultat øger aktiernes værdi fra DKK 3,77 pr. stk. (nom. DKK 0,06) ultimo 2019 til DKK 3,92 pr. 30. juni 2020.
- I koncernens prognose for 2020 forventes et samlet resultat før skat på DKK 3,6 mio., hvilket er på niveau med det forventede i årsrapporten for 2019.
- Aktiernes indre værdi forventes herefter at udgøre DKK 4,09 pr. stk. (nom. DKK 0,06) ultimo 2020.
- Forudsat ejendommen i Oldenburg afhændes i 2. halvår, forventes det at være muligt at betale DKK 1,00 pr. aktie af det udbytte som blev vedtaget for 2018. Herefter resterer et skyldigt udbytte på DKK 0,40 pr. aktie som først forventes betalt i 2021.

Salg af selskabets ejendomme

Der er forhandlinger med to interesserede parter omkring ejendommen i Oldenburg, hvilket forventes at føre til et salg i 2. halvår. Med hensyn til ejendommen i Pforzheim er der forhandlinger med både lejer og kommunen om ejendommens fremtid. Som følge heraf er det for øjeblikket ikke optimalt at sætte gang i en salgsproces for ejendommen.

Udbytte

Der tages løbende stilling til udbytte fra selskabet, og udlodning vil ske i takt med salget af koncernens ejendomme. Ejendommen i Oldenburg forventes solgt i 2. halvår 2020, og umiddelbart herefter forventes

udbetalt DKK 1,00 pr. aktie, svarende til DKK 9,1 mio., af det i 2018 vedtagne udbytte. Der forventes ikke vedtaget udbytte for 2020.

Spørgsmål vedrørende denne meddelelse kan rettes til direktør Kent Hoeg Sørensen eller Per Traunholm (tlf. +45 7022 8880)

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt halvårsrapporten for perioden 1. januar - 30. juni 2020 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 ejendommens løbende driftsoverskud samt en anslået markedsbestemt afkastforventning for ejendomme af samme karakter. Der er ikke indhentet eksterne vurderinger af ejendommene i Pforzheim og Oldenburg pr. 30. juni 2020, men det er ledelsens vurdering, at den bogførte værdi pr. 30. juni 2020 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 27. august 2020

DIREKTION

Kent Hoeg Sørensen

Per Traunholm

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 2020	Halvår 2019	Halvår 2018	Halvår 2017
Nettoomsætning	3.115	4.016	3.333	3.052
Bruttoresultat	2.973	-3.217	5.644	2.532
Resultat af primær drift	2.439	-3.973	5.136	2.532
Finansielle poster, netto	-721	-1.478	-1.391	-1.690
Resultat før skat	1.718	-5.451	3.745	842
Periodens resultat i alt	1.483	-5.473	3.685	1.022
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-110	11.617	-4.334	2.802
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	0	-9.871	-1.377	
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-592	-1.650	-1.563	-12.813
Ændring i likvider	-702	96	-7.274	-10.011
Antal medarbejdere (direktion)	2	2	2	2
Hovedtal pr. 30. juni				
Balancesum	96.315	186.612	157.441	164.102
Egenkapital før minoritetsinteresser	35.461	97.429	81.595	78.919
Egenkapital	39.700	101.488	84.632	81.962
Nøgletal				
Bruttomargin	95,4%	Neg.	169,4%	83,0%
Overskudsgrad	78,3%	Neg.	154,1%	83,0%
Afkastningsgrad	5,1%	Neg.	6,5%	3,1%
Soliditetsgrad	41,2%	55,4%	53,8%	49,9%
Forrentning af egenkapital	7,5%	Neg.	8,7%	2,5%
Indre værdi pr. aktie (DKK)	3,92	10,76	9,03	8,72
Indre værdi pr. aktie, korrigeret* (DKK)	3,85	10,64	8,91	8,57

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis i årsrapport 2019, 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
Per Traunholm

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 2020

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.

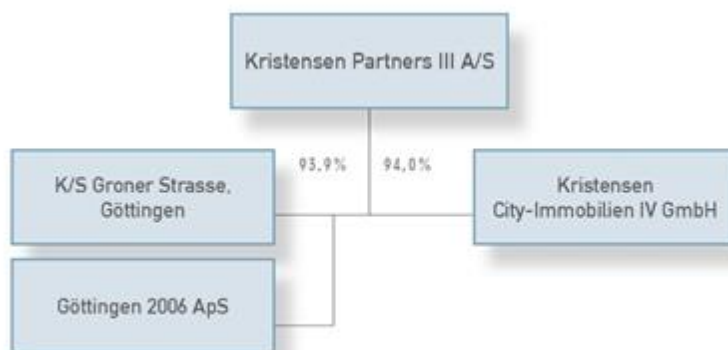
Aktiekapitalen udgør herefter DKK 0,5 mio.

Ejendomsselskaber

Ejendomsporteføljen består af to ejendomme i de tyske byer Oldenburg og Pforzheim, der ejes af henholdsvis Kristensen Partners III A/S og Kristensen City-Immobilien IV GmbH, og som driver udlejningsvirksomhed hermed.

KONCERNOVERSIGT

Nedenstående figur viser koncernen pr. 30. juni 2020, der er uændret i forhold til 31. december 2019.



Ledelsesberetning for perioden 1. januar – 30. juni 2020

INVESTERING

Der har været forhandlinger med interesserede parter omkring salg af ejendommen i Oldenburg, men de har endnu ikke udmøntet sig i konkrete aftaler.

FINANSIERING

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 2020 DKK -0,6 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 2020 DKK 39,3 mio. Ejendommens aktuelle LTV udgør 48%.

DRIFT

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 og kommunen, især set i lyset af det igangværende byfornyelsesprojekt.

Ejendommen i Oldenburg er ligeledes fuldt udlejet, og fokus er på et salg i 2. halvår.

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 i 2. halvår 2020.

UDVIKLING I PERIODEN

Driften

Koncernens resultat af den primære drift udgjorde i første halvår 2020 DKK 2,4 mio., hvilket er som forventet.

Regulering af ejendomme til dagsværdi

Der har ikke været foretaget regulering af ejendommens værdi pr. 30. juni 2020, ligesom der i perioden ikke er foretaget investeringer i ejendommene.

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 -0,6 mio. pr. 30. juni 2020.

Ledelsesberetning for perioden 1. januar – 30. juni 2020

Kurssikring

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

Ændring af ledelsen

Direktør Anders Peder Holm-Pedersen fratrådte sin stilling ultimo april 2020, og i hans sted tiltrådte Per Traunholm.

Usædvanlige forhold

Der er ikke indtruffet usædvanlige forhold i perioden.

Sammenfatning

For perioden 1. januar – 30. juni 2020 var der forventet et resultat efter skat på DKK 1,5 mio. Det realiserede resultat på DKK 1,5 mio. er således som forventet.

EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER

Der er fra balancedagen den 30. juni 2020 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 2020.

Ledelsesberetning for perioden 1. januar – 30. juni 2020

FORVENTNINGER TIL 2020

Ejendomsportefølje

Pr. 31. december 2020 forventes koncernens ejendomsportefølje udelukkende 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 2020 på DKK 3,6 mio. før skat, hvilket vil være på niveau med 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.

I forhold til halvårsregnskabet pr. 30. juni 2019 blev der ved årsregnskabet for 2019 foretaget den ændring, at datterselskabet Kristensen City-IV Immobilien GmbH blev anset for at være en fortsættende aktivitet, og ikke en ophørende. Det er fortsat hensigten, at datterselskabets ejendom skal afhændes, men tidshorizonten tillader ikke regnskabsmæssigt at betragte aktiviteten som ophørende. Dette betyder også, at datterselskabets aktiver og passiver ikke som i halvårsregnskabet pr. 30. juni 2019 er præsenteret som hhv. aktiver bestemt for salg og forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg. Resultatopgørelsens sammenligningstal er tilpasset den nye klassifikation, mens sammenligningstallene i balancen er uændrede.

Halvårsrapporten er aflagt i DKK 1.000.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den regnskabspraksis, som blev anvendt i årsregnskabet for 2019. Der henvises til årsrapporten for 2019 for nærmere beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis, herunder definitioner på de angivne nøgletal.

Resultatopgørelsen

Ophørende aktiviteter

Nettoomsætningen for ejendommen i Oldenburg udgjorde for perioden i alt DKK 0,2 mio. og bruttoresultatet udgjorde DKK 0,1 mio. Bruttoresultatet består af lejeindtægter reduceret med omkostninger til vedligeholdelse samt ejendomsrelaterede omkostninger, der ikke kan pålignes lejerne.

Resultat af primær drift udgjorde DKK 0,1 mio.

Finansielle poster udgjorde netto DKK 0,0 mio. Der er ikke optaget lån i ejendommen, og finansielle poster består således af gebyrer og negative renter på bankindeståender.

Resultat før skat var dermed et overskud på DKK 0,1 mio.

Skat af periodens resultat udgør DKK 0,0 mio., og periodens resultat blev derefter DKK 0,1 mio.

Ledelsesberetning for perioden 1. januar – 30. juni 2020

Fortsættende aktiviteter

Nettoomsætningen for ejendommen i Pforzheim udgjorde for perioden i alt DKK 2,9 mio. og bruttoresultatet udgjorde DKK 2,8 mio. Bruttoresultatet består af lejeindtægter reduceret med omkostninger til vedligeholdelse samt ejendomsrelaterede omkostninger, der ikke kan pålignes lejerne.

Administrationsomkostninger, som udgjorde DKK 0,5 mio. i perioden, omfatter såvel moderselskabets omkostninger som omkostninger afholdt i datterselskabet.

Resultat af primær drift udgjorde DKK 2,3 mio.

Finansielle poster udgjorde netto DKK -0,7 mio., og består primært i prioritetsrenter vedrørende ejendommen i Pforzheim.

Resultat før skat var dermed et overskud på DKK 1,6 mio.

Skat af periodens resultat udgør DKK -0,2 mio., og periodens resultat blev derefter DKK 1,4 mio.

Aktiver

De samlede aktiver udgjorde pr. 30. juni 2020 i alt DKK 96,3 mio.

Heraf udgjorde værdien af investeringsejendomme DKK 88,2 mio. Værdien af ejendommene svarer til bogført værdi ultimo 2019 reguleret for periodens valutakursudsving.

Lejetilgodehavender udgør DKK 2,4 mio. Heraf har lejerne ret til at udskyde betaling af de DKK 2,0 mio. til medio 2022 som følge af tyske COVID-19 tiltag.

Forpligtelser

Forpligtelser pr. 30. juni 2020 udgjorde DKK 56,6 mio. Heraf udgjorde bogført værdi af optagne banklån DKK 39,3 mio., som i balancen er opdelt i henholdsvis langfristet og kortfristet gæld.

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

Egenkapital

Egenkapitalen er øget med periodens totalindkomst på DKK 1,4 mio., og udgør pr. 30. juni 2020 DKK 39,7 mio.

Moderselskabet har i perioden ikke erhvervet egne aktier, og den samlede beholdning af egne aktier pr. 30. juni 2020 er dermed uændret på 22.000 stk.

Indre værdi

Aktiernes indre værdi udgjorde DKK 3,92 pr. aktie.

Indregnes koncernens renteswapaftale (jf. ovenstående afsnit om "Forpligtelser") til aktuel dagsværdi, vil den indre værdi udgøre DKK 3,85 pr. aktie.

Pengestrømsopgørelsen

Periodens drift har formindsket likviditeten med DKK 0,1 mio.

Der er i perioden ikke anvendt midler til moderniseringer, men der er afdraget DKK 0,6 mio. på prioritetslånet.

Den samlede likvide beholdning pr. 30. juni 2020 udgjorde herefter DKK 3,4 mio.

Resultat- og totalindkomstopgørelse

DKK 1.000

	Halvår 2020	Halvår 2019	Helår 2019
Ophørende aktiviteter			
Nettoomsætning	170	1.072	1.664
Driftsomkostninger	-34	-1.312	-457
Regulering af ejendomme til dagsværdi	0	-5.839	-8.187
Bruttoresultat	136	-6.079	-6.980
Administrationsomkostninger	-28	-243	-259
Resultat af primær drift	108	-6.322	-7.239
Finansielle indtægter	6	29	205
Finansielle omkostninger	-13	-840	-1.063
Resultat før skat	101	-7.133	-8.097
Selskabsskat	0	291	554
Periodens resultat for ophørende aktiviteter	101	-6.842	-7.543
Fortsættende aktiviteter			
Nettoomsætning	2.945	2.944	5.887
Driftsomkostninger	-108	-82	-487
Bruttoresultat	2.837	2.862	5.400
Administrationsomkostninger	-506	-513	-1.173
Resultat af primær drift	2.331	2.349	4.227
Finansielle indtægter	6	54	41
Finansielle omkostninger	-720	-721	-1.554
Resultat før skat	1.617	1.682	2.714
Skat af periodens resultat	-235	-313	-480
Periodens resultat for fortsættende aktiviteter	1.382	1.369	2.234

Resultat- og totalindkomstopgørelse

DKK 1.000

	Halvår 2020	Halvår 2019	Helår 2019
Periodens resultat i alt	1.483	-5.473	-5.309

Fordeles således:

Aktionærerne i Kristensen Partners III A/S	1.382	-5.123	-5.042
Minoritetsinteresser	101	-350	-267
Periodens resultat i alt	1.483	-5.473	-5.309

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Periodens resultat	1.483	-5.473	-5.309
Valutakursreguleringer ved omregning af udenlandske enheder	-83	-14	19
Anden totalindkomst efter skat	-83	-14	19
Totalindkomst i alt	1.400	-5.487	-5.290

Fordeles således:

Aktionærerne i Kristensen Partners III A/S	1.305	-5.136	-5.024
Minoritetsinteresser	95	-351	-266
Periodens totalindkomst	1.400	-5.487	-5.290

Balance, aktiver

DKK 1.000

	30. juni 2020	30. juni 2019	31. dec. 2019
Investeringsejendomme	81.979	0	82.167
Tilgodehavender	1.880	1.883	1.885
Langfristede aktiver i alt	83.859	1.883	84.052
Tilgodehavender	2.520	7.181	1.554
Likvide beholdninger	2.995	202	2.879
Kortfristede aktiver i alt	5.515	7.383	4.433
Aktiver bestemt for salg (se side 21)	6.941	177.346	7.749
Aktiver i alt	96.315	186.612	96.234

Balance, passiver

DKK 1.000

	30. juni 2020	30. juni 2019	31. dec. 2019
Aktiekapital	545	545	545
Overført resultat	34.916	33.499	33.611
Hensat udbytte	0	63.385	0
Aktionærerne i Kristensen Partners III A/S's andel af egenkapitalen	35.461	97.429	34.156
Minoritetsinteresser	4.239	4.059	4.144
Egenkapital	39.700	101.488	38.300
Kreditinstitutter	38.115	0	38.796
Udskudt skat	3.912	0	3.774
Langfristede forpligtelser	42.027	0	42.570
Kreditinstitutter	1.185	0	1.188
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	13.260	88	13.245
Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg (se side 21)	143	85.036	931
Kortfristede forpligtelser i alt	14.588	85.124	15.364
Forpligtelser i alt	56.615	85.124	57.934
Passiver i alt	96.315	186.612	96.234

Egenkapitalopgørelse
DKK 1.000

	30. juni 2020	30. juni 2019	31. dec. 2019
Egenkapital primo	38.300	106.975	106.975
Periodens totalindkomst	1.400	-5.487	-5.290
Udbytte	0	0	-63.385
Egenkapitalbevægelser i alt	1.400	-5.487	-68.675
Egenkapital ultimo	39.700	101.488	38.300

Pengestrømsopgørelse, driftsaktiviteter

DKK 1.000

	Halvår 2020	Halvår 2019	Helår 2019
DRIFTSAKTIVITETER			
Årets resultat før skat for ophørende aktiviteter	101	-7.133	-8.097
Heraf finansielle indtægter	-6	-29	-205
Heraf finansielle omkostninger	13	840	1.063
Regulering for ikke-likvide driftsposter	-4	5.839	8.332
Ændring i driftskapital	-1.026	11.478	-4.045
Pengestrøm fra primær drift	-922	10.995	-2.952
Finansielle indtægter, betalt	6	29	55
Finansielle omkostninger, betalt	-3	-766	-1.063
Selskabsskat, betalt	0	0	-1
Pengestrøm driftsaktivitet ophørende aktiviteter	-919	10.258	-3.961
Årets resultat før skat for fortsættende aktiviteter	1.617	1.682	2.714
Heraf finansielle indtægter	-6	-54	-41
Heraf finansielle omkostninger	720	721	1.554
Regulering for ikke-likvide driftsposter	-4	27	-125
Ændring i driftskapital	-1.241	-8	6.572
Pengestrøm fra primær drift	1.086	2.368	10.674
Finansielle indtægter, betalt	6	54	41
Finansielle omkostninger, betalt	-702	-795	-1.410
Selskabsskat, betalt	419	-268	1.110
Pengestrøm driftsaktivitet fortsættende aktiviteter	809	1.359	10.415
Pengestrøm driftsaktivitet i alt	-110	11.617	6.454

Pengestrømsopgørelse, investerings- og finansieringsaktiviteter

DKK 1.000

	Halvår 2020	Halvår 2019	Helår 2019
INVESTERINGSAKTIVITETER			
Investeringer i investeringsejendomme, netto	0	-9.871	74.055
Pengestrøm investeringsaktivitet ophørende aktiviteter	0	-9.871	74.055
Pengestrøm investeringsaktivitet fortsættende aktiviteter	0	0	0
Pengestrøm investeringsaktivitet i alt	0	-9.871	74.055
FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Afdrag/indfrielse på langfristede forpligtelser	0	-1.650	-26.285
Pengestrøm finansieringsaktivitet ophørende aktiviteter	0	-1.650	-26.285
Afdrag/indfrielse på langfristede forpligtelser	-592	0	-1.187
Udbytte	0	0	-50.736
Pengestrøm finansieringsaktivitet fortsættende aktiviteter	-592	0	-51.923
Pengestrøm finansieringsaktivitet i alt	-592	-1.650	-78.208
Ændring i likvider	-702	96	2.301
Likvider primo	4.088	1.787	1.787
Likvider ultimo	3.386	1.883	4.088
Heraf medtaget under Aktiver bestemt for salg	391	1.681	1.209
Likvider ultimo (fortsættende aktiviteter)	2.995	202	2.879

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. Göttingen og Oldenburg er ophørende aktiviteter, mens Pforzheim og moderselskabet er opført som fortsættende aktiviteter.

	GÖTTINGEN		PFORZHEIM	
	Halvår 2020	Halvår 2019	Halvår 2020	Halvår 2019
Nettoomsætning	0	369	2.945	2.944
Finansielle indtægter	6	103	75	41
Finansielle omkostninger	-13	-1.054	-684	-611
Resultat før skat	-16	-7.674	2.014	1.978
Skat	0	291	-320	-313
Regulering af ejendomme til dagsværdi	0	-5.839	0	0
Segmentaktiver	681	93.331	85.334	84.015
Segmentforpligtelser	-2.244	90.307	17.634	19.379
Anlægsinvesteringer (pengestrømme)	0	-9.871	0	0

	OLDENBURG	
	Halvår 2020	Halvår 2019
Nettoomsætning	170	703
Finansielle indtægter	0	0
Finansielle omkostninger	0	0
Resultat før skat	118	401
Skat	0	0
Regulering af ejendomme til dagsværdi	0	0
Segmentaktiver	6.475	0
Segmentforpligtelser	0	0
Anlægsinvesteringer (pengestrømme)	0	0

Segmentoplysninger

DKK 1.000

	IKKE FORDELT		I ALT	
	Halvår 2020	Halvår 2019	Halvår 2020	Halvår 2019
Nettoomsætning	0	0	3.115	4.016
Finansielle indtægter	-69	-61	12	83
Finansielle omkostninger	-36	104	-733	-1.561
Resultat før skat	-398	-156	1.718	-5.451
Skat	85	0	-235	-22
Regulering af ejendomme til dagsværdi	0	0	0	-5.839
Segmentaktiver	3.825	9.266	96.315	186.612
Segmentforpligtelser	41.225	-24.562	56.615	85.124
Anlægsinvesteringer (pengestrømme)	0	0	0	-9.871

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 22 i årsrapporten for 2019, 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 2020.

DKK mio.	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	I alt
Investeringsejendomme			88.239	88.239
Aktiver i alt	0	0	88.239	88.239
Kreditinstitutter		39.300		39.300
Forpligtelser i alt	0	39.300	0	39.300

Ovennævnte værdier svarer til deres regnskabsmæssige værdier pr. 30. juni 2020. I perioden er ingen aktiver eller forpligtelser skiftet fra én kategori til en anden.

Aktiver bestemt for salg

DKK 1.000

	Halvår 2020	Halvår 2019	Helår 2019
Ejendomme	6.260	174.648	6.274
Tilgodehavender	290	1.017	266
Likvider	391	1.681	1.209
I alt	6.941	177.346	7.749

Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg

DKK 1.000

	Halvår 2020	Halvår 2019	Helår 2019
Kreditinstitutter	0	65.748	0
Udskudt skat	0	3.770	0
Leverandørgæld m.v.	143	4.497	931
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	11.021	0
I alt	143	85.036	931