

Obligationsejermøde

Vedhæftede bilag vil blive gennemgået på dagens obligationsejermøde.

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



Kristensen Germany AG

Obligationsejermøde – 30. august 2011



Denne præsentation er udelukkende udarbejdet med henblik på anvendelse på Obligationsejermødet i selskabet Kristensen Germany AG den 30. august 2011.

Præsentationen er alene udarbejdet i informationsøjemed og er ikke et juridisk bindende dokument, der indeholder en fuldstændig redegørelse for de omhandlede forhold. Modtager bør konferere med egen advokat, revisor, skatterådgiver eller anden rådgiver i vurderingen af konsekvenserne af de juridiske, finansielle og skattemæssige forhold omfattet af denne præsentation.


Præsentationen udgør i sin helhed 30 slides, der skal ses i sammenhæng og i tilknytning til verbale kommentarer og anden dokumentation fremlagt på Obligationsejermødet.

Der er anvendt de samme definitioner, som i Prospekt af 23. juni 2006 vedr. '7% Kristensen Germany AG 2015'.

Præsentationen indeholder ikke en fuldstændig gengivelse af alle ændringer, der kan eller vil blive foretaget i den underliggende dokumentation og struktur som konsekvens af refinansierings- hhv. restruktureringsplanen. Yderligere skal tal og cifre gengivet i nærværende præsentation alene betragtes som foreløbige estimater, der kan ændre sig i den endelige plan.

Endvidere bemærkes det særskilt, at det kan være nødvendigt at foretage ikke ubetydelige ændringer til refinansierings- hhv. restruktureringsplanen som et led i den samlede gennemførelse heraf.

Den forelliggende refinansierings- hhv. restruktureringsplan skal endeligt tiltrædes af Selskabets kreditorer.




Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Orientering om koncernhalvårsrapport af 30. juni 2011
3. Redegørelser om forhandling med banker og obligationsejere
4. Vedtagelse af forslag fra Udsteder om ændring af obligationsvilkår
5. Valg til bestyrelsen
6. Eventuelt



Valg af dirigent

v/ Tage Benjaminsen



Valg af dirigent

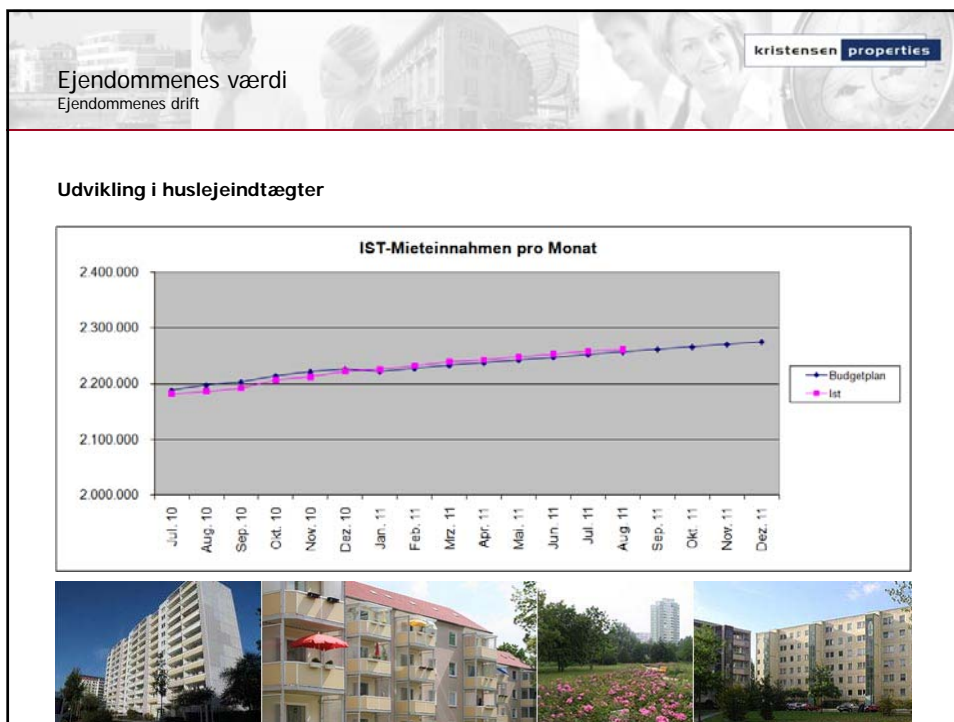
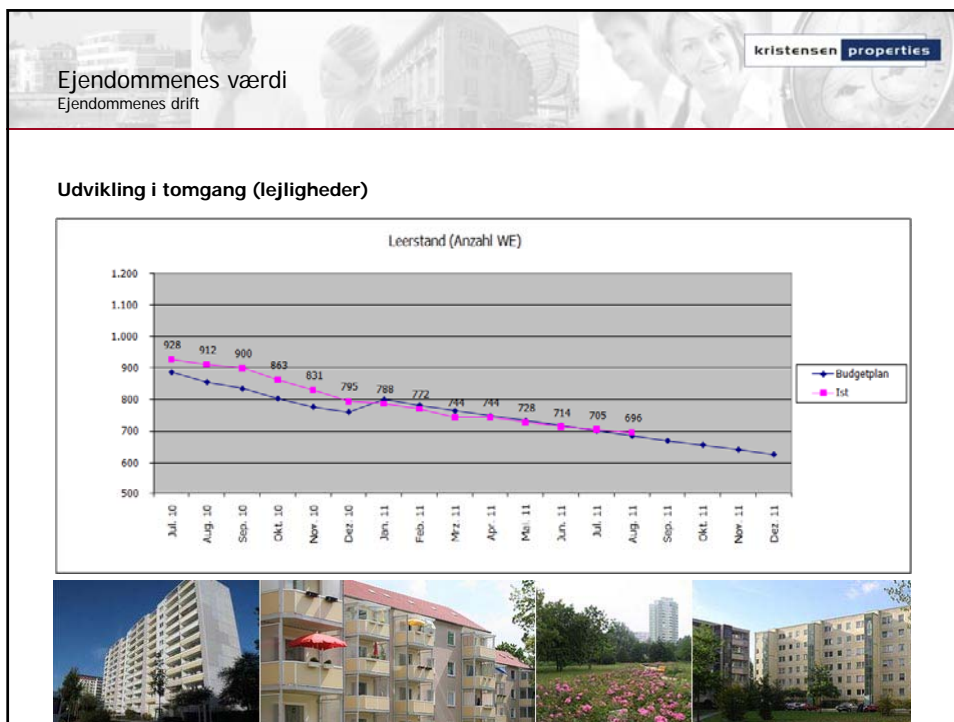
Bestyrelsen indstiller:


- Henrik Hvidt-Karlsson, Special Servicer (CorpNordic)
- Øvrige indstillinger
- Valg



Orientering om koncernhalvårsrapport af 30. juni 2011


v/ Tage Benjaminsen





Resultat 1. halvår 2011

- ❑ Resultat af ejendommenes drift EUR 10,9 mio.
- ❑ Resultat før skat og værdireguleringer EUR -0,2 mio.
- ❑ Nettoværdireguleringer EUR -88,1 mio.
- ❑ Periodens resultat EUR -78,6 mio.
- ❑ Egenkapital ultimo juni 2011 EUR -44,3 mio. incl. minoritetsinteresser (6% ejerandelene)



Forventninger til 2011

- ❑ Gennemførelse af refinansieringsplan
- ❑ Resultat før skat og værdiregulering EUR 3 mio. / efter værdiregulering EUR -85 mio. (Refinansieringsplan indregnet)
- ❑ Fortsat optimering af drift
 - Nedbringelse af tomgang
 - Øgning af nettoindtjening
 - Gennemførelse af moderniseringsprogrammer
- ❑ Fortsat balance i driftens likviditetsbidrag 2011

kristensen properties

Porteføljen og dens udvikling

Status efter fire år

- Businessplan har vist sig bæredygtig, men er ikke helt færdiggjort
- Tomgangen er reduceret betydeligt, fra knap 30% til nu under 10%
- 6 ud af 9 selskaber betragtes som færdigudviklede
- De sidste 3 selskaber forventes færdigudviklede ultimo 2012
- Likviditet fra drift er nu positiv



kristensen properties

Porteføljen og dens udvikling

Forretningsplan 2011 - 2013


- Nedbringelse af tomgang via investeringer i ejendomsporteføljen
- Fortsat værdioptimering
- Salg eller refinansiering inden medio 2013



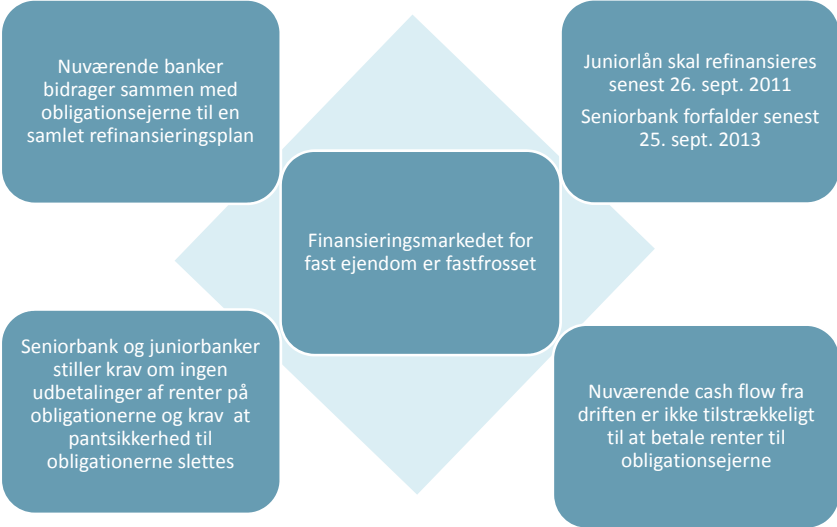


Redegørelser om forhandling med banker og obligationsejere

v/ Kent Hoeg Sørensen



Nødvendigheden af en refinansieringsplan



Finansieringsmarkedet for fast ejendom er fastfrosset

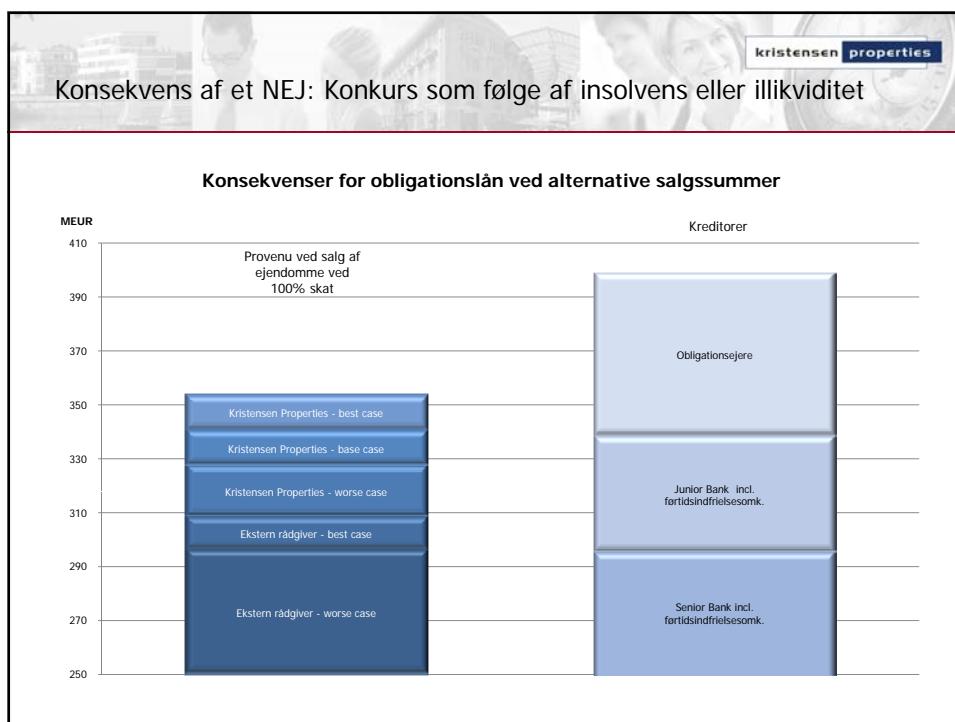
- Nuværende banker bidrager sammen med obligationsejerne til en samlet refinansieringsplan
- Juniorlån skal refinansieres senest 26. sept. 2011
Seniorbank forfalder senest 25. sept. 2013
- Seniorbank og juniorbanker stiller krav om ingen udbetalinger af renter på obligationerne og krav at pantsikkerhed til obligationerne slettes
- Nuværende cash flow fra driften er ikke tilstrækkeligt til at betale renter til obligationsejerne


kristensen properties

Ændring af obligationsvilkår

To scenarier:

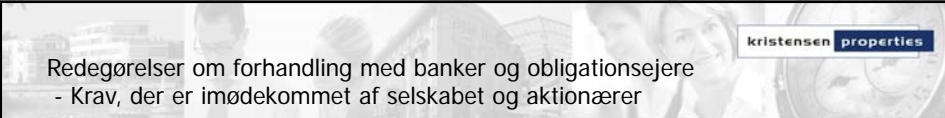
- Konsekvens af et NEJ: Konkurs som følge af illikviditet eller insolvens
- Konsekvens af et JA: Refinansiering





Redegørelser om forhandling med banker og obligationsejere
- Bidrag fra seniorbank og Juniorbankerne


- ❑ **Seniorbank:** Fortsat træk på tranche 2 – EUR 5,2 mio.
- ❑ **Seniorbank:** Refinansiering af afdrag på KFW lån ved garanti overfor nye KFW lån: EUR 6,5 mio.
- ❑ **Juniorbanker:** Forlængelse af lån på stort EUR 42,5 mio. til september 2013



Redegørelser om forhandling med banker og obligationsejere
- Krav, der er imødekommet af selskabet og aktionærer


- ❑ Førtidig indfrielse af seniorlån, startende den 30. juni 2012, hvilket kræver væsentlige frasal
- ❑ Afgivelse af salgsmagt til bankerne, såfremt der sker misligholdelse af lånevilkår
- ❑ Pantsætninger af managementselskaberne
- ❑ Seniorbanken modtager et refinansieringshonorar på EUR 200.000
- ❑ Margin på juniorbanklånet stiger fra 2% til 3%
- ❑ Ret for bankerne til at udpege et (af 7) bestyrelsesmedlemmer
- ❑ Kristensen Properties forestår management af selskaber og ejendomme på uændrede vilkår
- ❑ Kristensen Properties forestår salg af ejendomme *)

*) Honorering udgør 0,75% af indfriet seniorlån, 2% af indfriet juniorlån og 3% af indfriet obligationslån, samlet ca. 1% af indfriet gæld.




Redegørelser om forhandling med banker og obligationsejere
- Krav, der skal imødekommes af obligationsejerne

- Renten på obligationslånet nedsættes fra 7% p.a. til 0,5% p.a. fra 1. januar 2011
- Renten udbetales ikke løbende
- 3. prioritetspant i ejerpantebrev lyst i ejendommene slettes
- Obligationsrestgælden træder tilbage for anden gæld i Kristensen Germany AG



Redegørelser om forhandling med banker og obligationsejere
- Indrømmelser til obligationsejerne


- Obligationsejerne opnår ret til at udpege op til 3 (tidligere 2) af 7 bestyrelsesmedlemmer
- Krav på at obligationsrestgælden skal indfries til kurs 130 (tidligere 115)
- Provenu fra eventuelt salg af managementselskaberne, forudsat fuld indfrielse af bankgælden



Redegørelser om forhandling med banker og obligationsejere
- Provenufordeling


- Provenufordeling efter salgsomkostninger og eventuelle hensættelser til skatter:
 - Seniorbanken – de første EUR 100 mio. dernæst 85% og 15% til juniorbankerne
 - Juniorbankerne – indtil fuld indfrielse
 - Obligationsrestgælden inkl. påløbne renter og overkurs (130)
 - Aktionærer

På baggrund af en udtalelse forventes obligationerne at bevare deres skattemæssige status



Vedtagelse af forslag fra Udsteder om ændring af obligationsvilkår

V/ Advokat Kim Toftgaard




Stillingtagen til beslutningsforslag
Hovedpunkter

- Renten på obligationslånet nedsættes fra 7% p.a. til 0,5% p.a. fra 1. januar 2011
- Renten udbetales ikke løbende
- Indfrielseskursen ændres fra 115 til 130
- 3. prioritetspant i ejerpantebrev lyst i ejendommene slettes
- Obligationsrestgælden træder tilbage for anden gæld i Kristensen Germany AG
- Konsekvensændringer i tilslutning hertil

Forudsætning for vedtagelse


2/3 af obligationsgælden er repræsenteret og
90 % stemmer for ændringerne i obligationsvilkårene



Stillingtagen til beslutningsforslag

Konsekvensen af at sige 'JA' er:

- Der er mulighed for tilsagn fra de finansielle kreditorer om videreførelse af finansieringen
- Der gives en længere periode til at afhænde selskabets ejendomme
- Der gives mulighed for at opnå et provenu



Stillingtagen til beslutningsforslag

Konsekvensen af at sige 'NEJ' er:


- Seniorbanken forventes at opsiges lån ved udgangen af september 2011
- Der skal indgives konkursbegæring pga. illikviditet eller insolvens
- Ledelsen af selskabet overtages af en kurator, der straks i værksætter en tvangssalg
- Obligationerne vurderes at være værdiløse



Stillingtagen til beslutningsforslag

Anbefalinger:

- Special Servicer (CorpNordic)
v/ Henrik Hvidt-Karlsson
- Obligationsejerkomité
v/ Keld Søndergaard
- Bestyrelsen
v/ Tage Benjaminsen



Valg til bestyrelse

v/ Dirigent





Valg af obligationsejere til bestyrelsen

Valg af to (af tre) Obligationsejere, som indstilles indvalgt i bestyrelsen for et år ad gangen.

Nuværende repræsentanter:

Erik Munk, statsautoriseret revisor

	
Eventuelt	
	v/ Dirigent

	
Skattemæssige konsekvenser	
Udvalgte skattemæssige konsekvenser ved ændring af obligationsvilkårene, idet renten ikke betales løbende og nedsættes til 0,5% p.a.	
Beskatningstidspunkt renter: Renteterminen for obligationer er den sidste dag i året, (da dette ikke er en bankdag sker betalingen den første bankdag i det nye år), hvorfor tilskrevne rente beskattes i det år, hvor de er tilskrevne på, trods af de ikke er betalt.	
Virksomhedsskatteordningen Obligationerne kan fortsat indgå i virksomhedsordningen, da der tilskrives rente.	
Beskatning af gevinster og tab på obligationen	
<i>Selskab som obligationsejer:</i> Gevinst og tab på obligationerne er skattepligtig.	
<i>Person som obligationsejer med private midler:</i> Erhvervelse sket den 27. januar 2010 eller senere: Gevinst og tab på obligationerne er skattepligtig. Erhvervelse sket inden 27. januar 2010: Gevinst og tab på obligationerne er ikke skattepligtig, da obligationerne opfylder mindsterentekravet.	
<i>Person som obligationsejer med pensionsmidler:</i> Gevinst og tab på obligationerne medregnes ved opgørelse af PAL-pligtige indkomst.	
<i>Personer, der har investeret med midler i virksomhedsskatteordningen:</i> Erhvervelse sket den 27. januar 2010 eller senere: Gevinst og tab på obligationerne er skattepligtig. Erhvervelse sket inden 27. januar 2010: Gevinst og tab på obligationerne er ikke skattepligtig, da obligationerne opfylder mindsterentekravet.	