

Koncernregnskabsmeddelelse for perioden 1. januar 2012 – 31. december 2012.

Der er indgået aftale om salg af samtlige af selskabets ejendomme. På baggrund af disse salg forventes der fortsat et provenu til obligationsejerne på EUR 10-15 mio.

Resultatet før skat blev et underskud på EUR 5,0 mio., og egenkapitalen er negativ med EUR 57,1 mio. Som følge af indgåede aftaler er regnskabet aflagt efter going concern principper.

Selskabet har indgået aftale om salg af samtlige af selskabets ejendomme. Der er to uafhængige købere til ejendommene. Det er Deutsche Wohnen AG til selskabets ejendomme uden for Berlin, og Estavis AG til ejendommene i Berlin. Salgssummen for ejendommene udgør i alt EUR 347,5 mio. For at optimere proventuet ved salget, sker salget som salg af aktier i de selskaber, som ejer ejendommene. Herved overtager køberne også andre aktiver og passiver. Af den samlede salgssum er der den 28. december 2012 fra Deutsche Wohnen AG indgået EUR 226,6 mio. Beløbet er anvendt til afdrag på seniorbanklånet og betaling af indfrielsesomkostninger. Herudover ventes der en regulering, der skønnes at give en yderligere indbetaling, hvis størrelse p. t. er uafklaret.

Salgssummen for ejendommene fra Estavis AG udgør i alt EUR 112 mio. og forventes med fradrag af gæld og udskudte skatter nu at indgå den 30. april 2013, mod tidligere forventet ultimo marts 2013, p.g.a. forhandlinger mellem og med panthavere.

Der tilbageholdes EUR 4 mio. til sikkerhed for stillede garantier. Beløb, som ikke anvendes til garantier, vil blive udbetalt ved udløb af garantiperioden ultimo 2015.

Prognosen for det samlede provenu er fortsat, at der bliver fuld dækning til senior- og juniorgælden, og at der bliver ca. EUR 10-15 mio. til udbetaling til obligationsejerne. Denne provenuforventning er inklusiv bidrag fra juniorbankerne på ca. EUR 0,85 mio. og bidrag fra Kristensen Properties koncernen på EUR 0,7 mio.

Væsentlige forudsætninger for dette provenu er, at driften af selskabet fortsættes, og salget til Estavis AG endeligt gennemføres i april 2013.

Koncernregnskabet udviser en negativ egenkapital på EUR 57,1 mio. pr. 31. december 2012. I forbindelse med afvikling af selskabets aktiviteter er der mellem selskabet og dets interessenter og långivere indgået aftale. Denne aftale er et tillæg til de oprindelige aftaler med långiverne og regulerer forholdene frem til salg af selskabets ejendomme, samt hvorledes proventuet ved salg af selskabets ejendomme skal fordeles. Denne aftale sikrer, at en konkursanmeldelse af selskabet kan undgås, såfremt selskabet har afhændet sine ejendomme inden den 28. juni 2013. Endvidere har obligationsejerne tiltrådt aftale om at træde tilbage for anden gæld. I henhold til denne aftale er hele Obligationsgælden (inkl. renter) således generelt efterstillet alle andre kreditorer i selskabet. Endelig har obligationsejerne på obligationsejermødet den 28. januar 2013 besluttet at forlænge "Remedy perioden" frem til den 28. juni 2013. Såfremt ejendommene ikke er afhændet inden den 28. juni 2013, vil selskabets fortsatte drift være truet.

Det er imidlertid ledelsens forventning, at ejendommene er afhændet inden denne dato, og på denne baggrund har ledelsen valgt at aflægge regnskabet efter going concern principper.

Det samlede resultat før skat udgør et underskud på EUR 5,0 mio. Korrigeret for "Regulering af ejendomme og anlæg til dagsværdi" på EUR 1,8 mio. udgør resultatet et underskud på EUR 3,2 mio. før skat. I halvårsrapporten for regnskabsåret 2012 forventedes et underskud i størrelsesordenen EUR 1,0 – 2,0 mio.

Årsagen til det større underskud er, at aktiverede låneomkostninger er udgiftsført med yderligere EUR 2,1 mio. som følge af, at køberne ikke overtager den eksisterende finansiering. Samlet set er driften og udviklingen heri under de givne omstændigheder tilfredsstillende.

Resultatet for 2013 forventes at være et underskud i størrelsesordenen EUR 6,5 - 7,5 mio. efter fuld afsættelse af renter på obligationslånet, samt hensættelse til overkurs på samme.

Bestyrelsen for Kristensen Germany AG har dags dato afholdt bestyrelsesmøde, hvor koncernens årsrapport for regnskabsåret 2012 blev behandlet og godkendt.

- ❖ Koncernresultatet for 2012 udgør EUR -5,0 mio. før skat (2011: EUR -92,2 mio.). Efter skat udgør resultatet EUR -3,6 mio. (2011: EUR -84,7 mio.).
- ❖ Koncernresultatet er negativt påvirket af "Regulering af ejendomme og anlæg til dagsværdi" på EUR -1,8 mio. netto før skat. (2011: EUR -89,7 mio.). Korrigeret for denne post udgør resultatet et underskud på EUR -3,2 mio. før skat (2011: EUR -3,0 mio.). Det lavere resultat skyldes bl.a. en merudgift til juridiske rådgivere i forbindelse med salget af selskabets ejendomme.
- ❖ Baseret på indgået salgsaftale er koncernens ejendomme ultimo 2012 værdiansat til dagsværdi med EUR 112,0 mio. (2011: EUR 346,0 mio.). Det er ledelsens vurdering, at den bogførte værdi svarer til markedsværdien ved et forceret salg, om end der knytter sig betydelige usikkerhedsfaktorer til værdiansættelse af ejendomme i det nuværende marked.
- ❖ Koncernens egenkapital er bl.a. som følge af tidligere foretagne værdireguleringer af ejendomme negativ og udgør pr. 31. december 2012, EUR -57,1 mio. (2011: EUR -50,3 mio.). Egenkapitalen er negativt påvirket af årets underskud på EUR -3,6 mio. og minoritetsinteressers andel af salgssummer med EUR -3,9 mio. Hertil kommer positiv værdiregulering af renteswaps på 0,7 mio.
- ❖ Strategien for ejendomsporteføljen i perioden, hvor salget pågik, har været fortsat udvikling og optimering gennem nedbringelse af tomgang dog med et reduceret moderniseringsprogram.
- ❖ Bruttoresultatet før værdireguleringer (huslejeindtægten minus driftsomkostninger) udgør for 2012 EUR 21,9 mio. (2011: EUR 21,2 mio.) og er dermed øget med 3% i forhold til sidste år. Stigningen kan henføres til højere huslejeindtægter, på trods af at moderniseringer har været reduceret til et minimum, og lavere driftsomkostninger.
- ❖ Idet al den likviditet, der er indkommet ved salget, er anvendt til afdrag på gæld, er de likvide midler reduceret til et absolut minimum. Det er ledelsens forventning, at der kan indgås aftale med selskabets långivere, der sikrer, at de indgåede aftaler om salg af selskabets ejendomme kan gennemføres på trods af, at der kan opstå et likviditets behov. Uden en aftale med selskabets långivere, vil Kristensen Germany AG og dets datterselskabers fortsatte beståen være truet.

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

Kristensen Germany AG

Reg.nr. B 101836 B, Berlin

Årsrapport 2012

Geschäftsbericht 2012

Indholdsfortegnelse

Inhaltsverzeichnis

Side
Seite

Påtegninger

Bericht und Vermerk

Ledelsespåtegning

Bericht des Aufsichtsrats

3

Revisionspåtegning

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

5

Moderselskabsoplysninger

Informationen über die Muttergesellschaft

7

Ledelsesberetning

Konzernlagebericht

8

Koncernoversigt

Konzernstruktur

11

Hoved- og nøgletal

Eckdaten und Kennzahlen

16

Regnskabsberetning

Bericht über die Unternehmenslage

18

Information til obligationsejere og aktionærer

Informationen an Obligationseigner und Aktionäre

23

Koncernregnskab

Konzernabschluss

27

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2012

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

27

Totalindkomstopgørelse for 2012

Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

29

Balance pr. 31. december 2012

Bilanz zum 31. Dezember 2012

30

Egenkapitalopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2012

Eigenkapitalveränderungsrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

33

Opgørelse af pengestrømme for perioden 1. januar til 31. december 2012

Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

34

Noter til koncernregnskabet:

Konzernanhang:

36

Specifikationer til koncernregnskabet

Erläuterungen zum Konzernabschluss

36

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

59

Øvrige noteoplysninger

Übrige Angaben

76

Ledelsespåtegning

Bericht des Aufsichtsrats

Ledelsespåtegning Bericht des Aufsichtsrats

Moderselskabets bestyrelse har dags dato aflagt koncernregnskabet for 2012 for Kristensen Germany AG.

Koncernregnskabet er aflagt i overensstemmelse med IFRS (International Financial Reporting Standards), og efter going concern princippet. Dette princip er valgt på baggrund af følgende forhold:

Obligationsejerne har vedtaget at træde tilbage for anden gæld jf. side 15.

Der er indgået aftale om salg af selskabets ejendomme, hvilke salg fuldt ud forventes at kunne indfri gæld til seniorbanken og juniorbankerne, jf. side 13.

Koncernregnskabet udviser en negativ egenkapital på EUR 57,1 mio. pr. 31. december 2012.

Der er mellem selskabet og dets interessenter og långivere indgået "Agreement on the winding down of certain German real estate investments", jf. side 8.

Der er indgået aftale om salg af selskabets ejendomme, jf. side 13. I koncernregnskabet er ejendommene dagsværdireguleret til den aftalte salgspris og klassificeret som "aktiver bestemt for salg".

Såfremt salget af ejendommene ikke er gennemført inden den 28. juni 2013, vil selskabets fortsatte drift være truet. Baseret på de indgåede salgsaftaler vurderes risikoen for dette dog at være minimal.

Bestyrelsen har gennemgået og godkendt det af moderselskabets direktion forelagte koncernregnskab for Kristensen Germany AG.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Koncernregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af koncernens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Dem Aufsichtsrat der Muttergesellschaft wurde heute der Konzernabschluss der Kristensen Germany AG für das Jahr 2012 vorgelegt.

Der Konzernabschluss wurde gemäß IFRS (International Financial Reporting Standards) sowie dem „Going-Concern-Prinzip“ aufgestellt. Dieses Prinzip wurde aus folgenden Gründen gewählt:

Die Obligationseigner sind bereit, hinter die Verbindlichkeiten gegenüber den anderen Gläubigern zurückzutreten., vgl. Seite 15.

Eine Vereinbarung über den Verkauf der Immobilien der Gesellschaft wurde abgeschlossen. Es wird erwartet, dass darüber die Verbindlichkeiten bei der Seniorbank und den Juniorbanken getilgt werden können, vgl. Seite 13.

Der Konzernabschluss weist einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag von EUR 57,1 Mio. per 31. Dezember 2012 aus.

Zwischen den beteiligten Kristensen Gesellschaften und ihren Darlehensgebern wurde ein "Agreement on the winding down of certain German real estate investments" abgeschlossen, vgl. Seite 8.

Eine Vereinbarung über den Verkauf der Immobilien der Gesellschaft wurde abgeschlossen, vgl. Seite 13. Im Konzernabschluss wurde der beizulegende Zeitwert der Immobilien dem Kaufpreis angepasst und als "zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte" klassifiziert.

Sollte der Verkauf der Immobilien nicht bis zum 28. Juni 2013 abgeschlossen sein, wird der weitere Geschäftsbetrieb der Gesellschaft gefährdet. Aufgrund der abgeschlossenen Verkaufsvereinbarungen wird das Risiko dafür aber als minimal beurteilt.

Der Aufsichtsrat hat den durch den Vorstand der Muttergesellschaft vorgelegten Konzernabschluss der Kristensen Germany AG geprüft und genehmigt.

Wir halten die gewählten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze für angemessen. Der Konzernabschluss vermittelt unserer Meinung nach ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Ledespåtegning

Bericht des Aufsichtsrats

Berlin, den 26. marts 2013

Berlin, den 26. März 2013

Direktion

Vorstand

Kent Hoeg Sørensen

Bestyrelsesformand Tage Benjaminsen

Vorsitzender der Aufsichtsrat

Revisionspåtegning

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Vi har revideret det på tysk udarbejdede koncernregnskab for Kristensen Germany AG, Berlin - bestående af balance, resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter – samt den på tysk udarbejdede koncernledelsesberetning for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2012. Selskabets direktion er ansvarlig for udarbejdelsen af koncernregnskabet og koncernledelsesberetningen i henhold til IFRS, som godkendt af EU, samt de yderligere handelsretlige regler i henhold til § 315a, stk. 1 i HGB (den tyske handelsretslovbog). Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og koncernledelsesberetningen på grundlag af vores revision.

Vi har gennemført vores revision af koncernregnskabet i henhold til §317 i HGB under iagttagelse af de tyske principper for god revisionsskik, som fastlagt af "Institut der Wirtschaftsprüfer" (IDW). Disse kræver, at vi tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at fejl og overtrædelser, som kan have en væsentlig indvirkning på præsentationen af det retvisende billede i henhold til de relevante regnskabsprincipper af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af koncernens aktiviteter i koncernregnskabet samt i koncernledelsesberetningen, bliver identificeret. Ved fastlæggelsen af revisionshandlingerne tages der hensyn til kendskabet til aktiviteterne og til koncernens økonomiske og juridiske miljø samt forventningerne om mulige fejl. I forbindelse med revisionen bedømmes det interne kontrolsystems effektivitet i forbindelse med regnskabsaflæggelsen samt dokumentationen for oplysningerne i koncernregnskabet og koncernledelsesberetningen i overvejende grad på grundlag af stikprøver. Revisionen omfatter en vurdering af årsregnskaberne for de virksomheder, der indgår i koncernregnskabet, afgrænsning af konsolideringskredsen, de anvendte regnskabsprincipper og direktionens væsentlige skøn samt en vurdering af den samlede præsentation af koncernregnskabet og koncernledelsesberetningen. Det er vores opfattelse, at revisionen giver et tilstrækkeligt sikkert grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Efter vores opfattelse og på grundlag af den forståelse, vi har opnået ved revisionen, er

Wir haben den von der Kristensen Germany AG, Berlin, in deutscher Sprache aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang - sowie den in deutscher Sprache aufgestellten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der

Revisionspåtegning

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

det på tysk udarbejdede koncernregnskab aflagt i henhold til IFRS, som godkendt af EU, samt de yderligere handelsretlige regler i henhold til § 315a, stk. 1 i HGB, og det giver efter vor mening, under iagttagelse af disse regler, et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af koncernens aktiviteter. Den på tysk udarbejdede koncernledelsesberetning er i overensstemmelse med det på tysk udarbejdede koncernregnskab, giver et retvisende billede af koncernens finansielle stilling og gengiver korrekt de fordele og risici, der vedrører den fremtidige udvikling.

Derudover skal vi henvise til, at vores konklusion i tilfælde af uoverensstemmelser i fortolkningen af det på tysk, med dansk oversættelse, udarbejdede koncernregnskab og koncernledelsesberetning for selskabet for regnskabsåret fra 1. januar til 31. december 2012 udelukkende refererer til den tyske udgave.

in deutscher Sprache aufgestellte Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der in deutscher Sprache aufgestellte Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem in deutscher Sprache aufgestellten Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass sich unsere Beurteilung im Falle einer unterschiedlichen Auslegbarkeit des in deutscher Sprache mit einer dänischen Übersetzung aufgestellten Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 ausschließlich auf die deutsche Fassung bezieht.

Berlin, den 27. marts 2013

Berlin, den 27. März 2013

PricewaterhouseCoopers

Aktiengesellschaft

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Gregory Hartman

Wirtschaftsprüfer

ppa. Dr. Kay Lubitzsch

Wirtschaftsprüfer

Moderselskabsoplysninger

Informationen über die Muttergesellschaft

Moderselskabet
Muttergesellschaft

Kristensen Germany AG
Carmerstraße 13
D-10623 Berlin

post@kristensenproperties.com
www.kristensenproperties.com

Registernummer: B 101836 B

Eintragungsnummer

Stiftet den: 28. april 2006

Gründung am: 28. April 2006

Hjemsted: Berlin, Tyskland

Sitz: Berlin, Deutschland

Bestyrelse
Aufsichtsrat

Tage Benjaminsen
Jørn Holm Jensen
Gustav Hedeager
Hans Peter Larsen
Erik Munk
Erik Bresling

Direktion
Vorstand

Kent Hoeg Sørensen

Advokat
Rechtsanwalt

Beiten Burkhardt
Kurfürstenstraße 72-74
D-10787 Berlin

Revision
Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Lise-Meitner-Strasse 1
D-10589 Berlin

Bank
Bank

Danske Bank
Georgplatz 1
D-20010 Hamburg

Ledelsesberetning

Konzernlagebericht

Formål

Gegenstand

Koncernens formål er at opkøbe fast ejendom, at udleje og administrere fast ejendom, at istandsætte og modernisere egne ejendomme via underentreprenører samt efterfølgende at sælge disse ejendomme.

Gegenstand des Konzerns ist der Ankauf von Immobilien, die Vermietung und Verwaltung von Immobilien und deren Instandsetzung und die Modernisierung eigener Immobilien durch Subunternehmer sowie der Verkauf von Immobilien.

Going concern

Going concern

Koncernregnskabet udviser en negativ egenkapital på EUR 57,1 mio. pr. 31. december 2012.

Der Konzernabschluss weist ein negatives Eigenkapital von EUR 57,1 Mio. per 31. Dezember 2012 aus.

I forbindelse med afvikling af selskabets aktiviteter er der mellem selskabet og dets interessenter og långivere indgået "Agreement on the winding down of certain German real estate investments". Denne aftale er et tillæg til de oprindelige aftaler med långiverne og regulerer forholdene frem til salg af selskabets ejendomme, og regulerer ligeledes, hvorledes proventet ved salg af selskabets ejendomme skal fordeles. Denne aftale sikrer, at en konkursanmeldelse af selskabet kan undgås, såfremt selskabet har afhændet sine ejendomme inden den 28. juni 2013.

In Verbindung mit der Abwicklung der Tätigkeiten der Gesellschaft wurde zwischen den beteiligten Kristensen Gesellschaften und ihren Darlehensgebern ein "Agreement on the winding down of certain German real estate investments" abgeschlossen. Diese Vereinbarung ist ein Nachtrag zu den ursprünglichen Vereinbarungen mit den Darlehensgebern und regelt die Verhältnisse bis zum Verkauf der Immobilien der Gesellschaft, und wie der Erlös vom Verkauf der Immobilien der Gesellschaft zu verteilen ist. Diese Vereinbarung gewährleistet, dass ein Konkursverfahren der Gesellschaft vermieden wird, falls die Gesellschaft ihre Immobilien bis zum 28. Juni 2013 veräußert hat.

Endvidere har obligationsejerne tiltrådt aftale om at træde tilbage for anden gæld. Tilbage-trædelseserklæringen blev efterfølgende tiltrådt af CorpNordic. I henhold til denne aftale er hele Obligationsgælden (inkl. renter) således generelt efterstillet alle andre kreditorer i selskabet.

Außerdem haben die Obligationseigner vereinbart, hinter die Verbindlichkeiten gegenüber den anderen Gläubigern zurückzutreten. Der Rangrücktritt der Obligationseigner wurde daraufhin rechtswirksam mit der Unterschrift von CorpNordic erklärt. Demnach sind alle Obligationsschulden (einschl. Zinsen) generell allen anderen Gläubigern der Gesellschaft nachgeordnet.

Endelig har obligationsejerne på obligations-ejermødet den 28. januar 2013 besluttet at forlænge "Remedy perioden" frem til den 28. juni 2013.

Schließlich haben die Obligationseigner auf ihrer Versammlung am 28. Januar 2013 beschlossen, „die Remedy (Stillhalte-) Periode“ bis zum 28. Juni 2013 zu verlängern.

Såfremt salget af ejendommene ikke er gennemført inden den 28. juni 2013, vil selskabets fortsatte drift være truet. Baseret på de indgåede salgsaftaler vurderes risikoen for dette dog at være minimal.

Sollte der Verkauf der Immobilien nicht bis zum 28. Juni 2013 abgeschlossen sein, wird der weitere Geschäftsbetrieb der Gesellschaft gefährdet. Aufgrund der abgeschlossenen Verkaufsvereinbarungen wird das Risiko dafür aber als minimal beurteilt.

Konklusion

Som følge af de indgåede aftaler om salg af selskabets ejendomme og afvikling af gæld, og med de tilkendegivelser, der har været fra selskabets interessenter, forventes selskabet at kunne fortsætte sin drift.

Fazit

Aufgrund der abgeschlossenen Vereinbarungen über den Verkauf der Immobilien der Gesellschaft und die Tilgung der Verbindlichkeiten sowie aufgrund der Äußerungen der Stakeholder der Gesellschaft wird erwartet, dass die Gesellschaft ihren Geschäftsbetrieb in Zukunft aufrechterhalten kann.

Ledelsesberetning

Konzernlagebericht

Den generelle udvikling i ejendomsmarkedet

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Entwicklung im Immobilien

Europa har i 2012 fortsat været præget af gældskrisen i Eurozonen, denne og situationen i Grækenland har medført uro i Tyskland. Tyskland formåede imidlertid via sin eksport og det stærke indlandsforbrug at opretholde en positiv økonomisk udvikling. I sidste kvartal konstateredes dog en mindre nedgang. Arbejdsmarkedet har i hele regnskabsåret 2012 været stabilt dog med normale sæsonudsving. De moderate lønstigninger har ligeledes haft indflydelse på huslejeudviklingen i regionerne.

Ejendomsmarkedet i Tyskland har på trods af de usikre investeringsbetingelser, der er stærkt påvirket af den samlede udvikling i Europa, kunnet notere en stor tilstrømning af kapital. Investorerne har derfor fortsat set ejendomsmarkedet i Tyskland som en krisesikkert investering. Som følge af de juridiske og økonomiske rammebetingelser i Tyskland, forventer investorerne et sikkert og stabilt afkast, hvor forventningerne til afkast er mere realistiske, end de var i 2007. Boliginvesteringsmarkedet har i 2012 oplevet en vækst, der ligger over gennemsnittet, og handel med porteføljer er igen toneangivende. Der blev investeret i boliger for mere end EUR 10 mia. i 2012.

Som følge af at inflationen i 2012 har ligget på 2,1% har befolkningens realindkomst ikke udviklet sig i samme takt, som den generelle økonomiske udvikling i Tyskland. Det er derfor svært at opnå generelle huslejestigninger i markedet. Afhængig af boligens beliggenhed er der i forbindelse med genudlejning et vist spillerum opad. I Berlin blev der på de gode og meget gode områder opnået huslejestigninger på op til 15%. Dette billede tegner sig dog kun for et meget specifikt markedssegment. Den gennemsnitlige huslejestigning i Tyskland lå på 1,5 - 3%.

Huslejestigninger i forbindelse med genudlejning har været diskuteret i Berlins senat og har resulteret i et direktiv til de almennyttige boligselskaber. Implementeringen på markedet af dette direktiv afventes med spænding.

Das Wirtschaftsjahr 2012, war wie in ganz Europa weiterhin durch die Eurokrise geprägt, wobei die Situation in Griechenland in Deutschland zu Verunsicherung geführt hat. Deutschland konnte durch seine Exportwirtschaft und den starken Konsum im Inland seine positive wirtschaftliche Entwicklung fortsetzen. Im letzten Quartal kam es aber zu einem leichten Abschwung. Der Arbeitsmarkt war im gesamten Wirtschaftsjahr 2012 stabil, wobei es natürlich zu saisonbedingten Schwankungen in den Beschäftigungszahlen kam. Durch moderate Lohnsteigerungen in den meisten Beschäftigungsverhältnissen gab es auch bei der Mietpreisentwicklung regionale Unterschiede.

Der Immobilienmarkt in Deutschland hat durch die unsicheren Investitionsbedingungen, die stark von der gesamteuropäischen Entwicklung abhängen, einen hohen Kapitalzufluss verzeichnen können. Die Investoren orientieren sich wieder hin zu krisenfesten Anlageformen, wobei der Immobilienmarkt in Deutschland als Garant dafür angesehen wird. Durch die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland erwarten die Investoren eine sichere und stabile Rendite, wobei die Erwartungen an die Rendite nicht wie 2007 völlig unrealistisch sind. Der Wohninvestmentmarkt hat in 2012 einen überdurchschnittlichen Zuwachs erfahren, wobei der Portfoliohandel wieder in den Vordergrund gerückt ist. Es wurde 2012 für mehr als EUR 10 Mrd. in Wohnungen investiert.

Da das Realeinkommen der Bevölkerung sich nicht im Gleichklang mit der Wirtschaftskraft in Deutschland entwickelt hat und auch die Inflationsrate bei ca. 2,1% im Jahr 2012 lag, ist es schwierig, am Markt flächendeckend Mietsteigerungen in höherer Größenordnung umzusetzen. Bei den Neuvermietungen besteht ein gewisser Spielraum nach oben, wobei das sehr stark von den Wohnungsstandorten und den Wohnlagen abhängt. In Berlin wurden in guten und sehr guten Lagen Mietsteigerungen von bis zu 15% erzielt. Diese Zahl bezieht sich aber nur auf ein sehr spezielles Marktsegment. Die durchschnittliche Mietsteigerung in Deutschland lag bei 1,5-3%.

In Berlin ist es durch den Anstieg der Neuvermietungen zu einer anhaltenden Diskussion gekommen, an deren Ende eine Senatsvorgabe für die gemeinnützigen Wohnungsbau-Gesellschaften kam, deren Umsetzung vom Markt mit Spannung erwartet wird.

Ledelsesberetning

Konzernlagebericht

De erhvervede ejendomme

Die erworbenen Immobilien

Germany-porteføljen blev erhvervet den 29. september 2006. Porteføljen består af 8.199 boliger, 88 erhvervsjendomme og 1.246 parkeringspladser og garager. Boligerne er fordelt på forskellige lokationer i Tyskland – i byerne Braunschweig, Berlin, Dresden, Erfurt, Halle, Hennigsdorf, Leipzig, Merseburg Uelzen, Stuttgart, Melle og Bad Harzburg. Det samlede udlejningsareal udgør ca. 526.000 m².

Ved erhvervelsen af ejendommene i 2006 var store dele af ejendommene urenoverede, eller de var under renovering. I årenes løb er renovering af ejendommen fremskyndet, og flere af områderne er færdiggjort - deriblandt ejendommene i Hennigsdorf, Dresden, Erfurt, Leipzig samt dele af Berlin-porteføljen. Efter målrettet renovering blev tomgangen betydeligt reduceret. I byer som Hennigsdorf, Dresden, Erfurt og dele af Berlin ligger tomgangskvoten under 3%. I Braunschweig har enkeltmoderniseringer været tilstrækkeligt til at skabe denne udvikling. Reduktionen i tomgangen viser, at de foretagne investeringer har givet det ønskede resultat.

Samtidig med erhvervelse af ejendomsporteføljen blev Kristensen Energy ligeledes erhvervet. Dette selskab driver solcelleanlæg på ejendommene i det østlige Tyskland. Disse anlægs samlede ydelse udgør 1.300 KWp.

Strategi, drift

Strategie, Betrieb

Da det igennem en længere periode har stået klart, at ejendomsporteføljen skulle afhændes inden for kort tid, har målsætningen været at bevare ejendomsporteføljens værdi i den periode, den er i selskabets eje.

Dette er sket ved at foretage den nødvendige vedligeholdelse af ejendommene og i øvrigt optimere den løbende drift.

Strategi, salg / realisation

Strategie Verkauf / Realisation

Der har gennem hele regnskabsperioden været ført forhandlinger om salg af selskabets ejendomme som følge af, at långiverne ikke forventedes at ville forlænge deres lån ved forfald, og det ikke var muligt at finde alternativ finansiering.

Das Gesamtportfolio der Kristensen Germany AG wurde am 29. September 2006 erworben. Das Gesamtportfolio umfasst 8.199 Wohnungen, 88 Gewerbe und 1.246 Pkw-Stellplätze und Garagen. Die Immobilien verteilen sich auf verschiedene Standorte in Deutschland - in den Städten Braunschweig, Berlin, Dresden, Erfurt, Halle, Hennigsdorf, Leipzig, Merseburg, Uelzen, Stuttgart, Melle und Bad Harzburg. Die gesamte Mietfläche beträgt ca. 526.000 m².

Beim Ankauf der Immobilien im Jahr 2006 waren große Teile des Bestandes unsaniert oder wurden gerade saniert. Im Laufe der Jahre wurden die Sanierungen der Bestände vorangetrieben und viele Bereiche fertig gestellt. Dazu zählen die Bestände in Hennigsdorf, Dresden, Erfurt, Leipzig und Teile aus dem Berlin - Portfolio. Durch diese marktgerechten Sanierungen wurde der Leerstand nach der Fertigstellung ganz erheblich reduziert. In Städten wie Hennigsdorf, Dresden, Erfurt und Teilen von Berlin liegt die Leerstandsquote unter 3%. In Braunschweig hat die Wohnungseinzelmodernisierung für diese Entwicklung ausgereicht. Diese Reduzierung des Leerstands zeigt, dass die getätigten Sanierungsinvestitionen das gewünschte Ergebnis gebracht haben.

Mit dem Ankauf des Immobilienportfolios wurde auch gleichzeitig die Kristensen Energy erworben. Diese Gesellschaft betreibt auf den Immobilien in ostdeutschen Bundesländern Solaranlagen. Die Gesamtleistung dieser Anlagen beläuft sich auf 1.300 KWp.

Da seit langem bekannt war, dass das Immobilienportfolio in kurzer Zeit verkauft werden soll, wollte man den Wert der Immobilien bis zur Veräußerung aufrechterhalten.

Dies wurde durch notwendige Instandhaltungsmaßnahmen sowie durch die Optimierung des laufenden Betriebs erreicht.

Über den gesamten Rechnungslegungszeitraum wurden Verhandlungen zum Verkauf der Immobilien der Gesellschaft geführt, weil voraussichtlich war, dass die Darlehensgeber ihre Darlehen bei Fälligkeit nicht verlängern und keine alternative Finanzierung gefunden werden konnte.

Ledelsesberetning

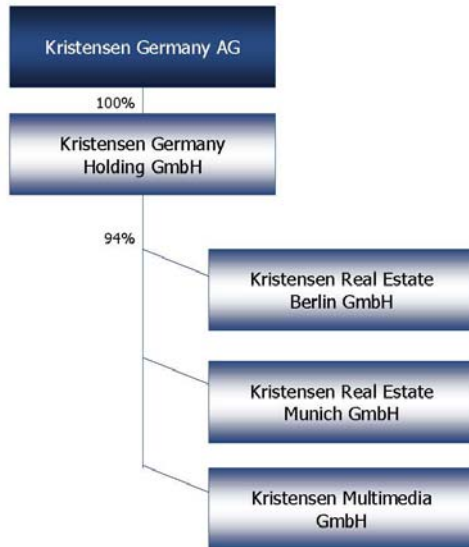
Konzernlagebericht

Koncernstruktur pr. 31. december 2012

Konzernstruktur zum 31.
Dezember 2012

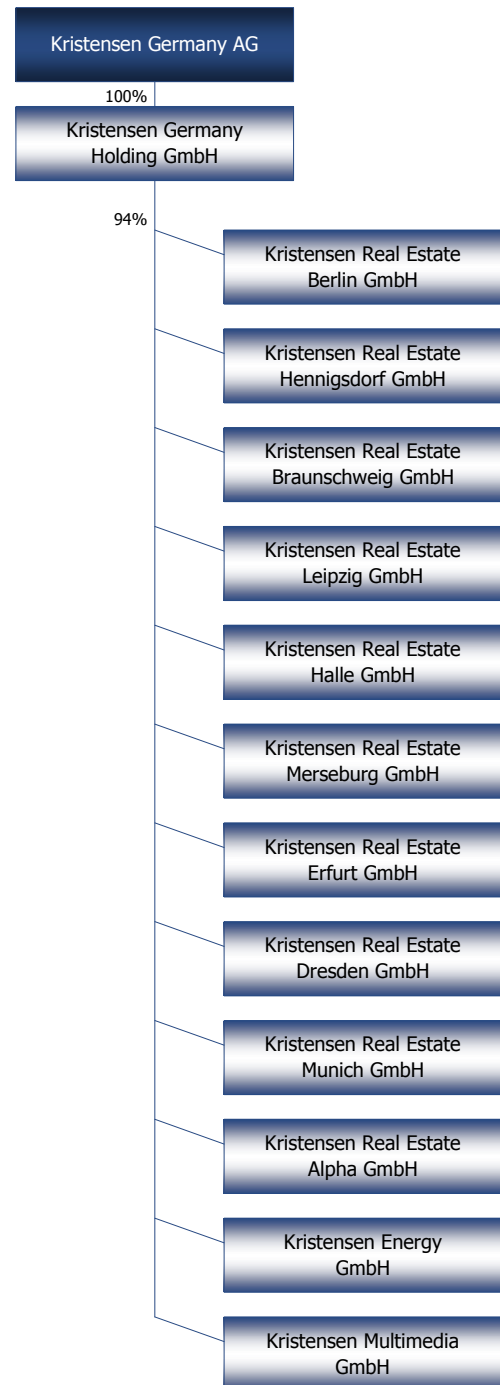
Pr. 31. december 2012 består koncernen af følgende 5 selskaber, efter 9 selskaber er blevet solgt fra pr. 31. december 2012. Ændringen i forhold til den 31. december 2011 fremgår af nedenstående 2 diagrammer:

31-12-2012:



Per 31. Dezember 2012 bestand der Konzern aus 5 Gesellschaften, da 9 Gesellschaften bis zum 31. Dezember 2012 veräußert wurden. Änderungen im Vergleich zum 31. Dezember 2011 gehen aus den unten angeführten zwei Diagrammen hervor:

31-12-2011:



Ledelsesberetning

Konzernlagebericht

Koncernens hovedaktiviteter

Hauptaktivitäten des Konzerns

Koncernens hovedaktiviteter er fordelt således på koncernens virksomheder:

Kristensen Germany AG

Som led i finansieringen af ovennævnte investering i boligejendomme har moderselskabet udstedt nom. DKK 500 mio. obligationer til notering på Københavns Fondsbørs. Heraf ejer selskabet selv nom. DKK 50 mio., jf. afsnittet "Information til obligationsejere og aktionærer".

Kristensen Germany Holding GmbH

Med henblik på restfinansiering af disse ejendomme har holdingselskabet optaget lån hos pengeinstitutter.

Kristensen Real Estate selskaber

Selskaberne har ejendomsretten til ejendomsporteføljen og driver udlejningsvirksomhed hermed.

Die Hauptaktivitäten des Konzerns sind wie folgt auf die Gesellschaften des Konzerns verteilt:

Kristensen Germany AG

In Bezug auf die Teilfinanzierung der obigen Investitionen in Wohnungen hat die Muttergesellschaft Obligationen im Nennwert von nominell DKK 500 Mio. zur Notierung an der Kopenhagener Wertpapierbörse ausgegeben, von denen nominell DKK 50 Mio. der Gesellschaft selbst gehören, vgl. Abschnitt "Informationen an Obligationseigner und Aktionäre".

Kristensen Germany Holding GmbH

Zur Restfinanzierung dieser Immobilien hat die Holdinggesellschaft Bankendarlehen aufgenommen.

Kristensen Real Estate Gesellschaften

Die Gesellschaften haben das Eigentumsrecht am Immobilienbestand und vermieten diese Immobilien.

Udvikling i året

Driften af ejendommene

Betrieb der Immobilien

2012 var primært præget af salget af den samlede Germany AG portefølje. Derfor blev de planer for vedligeholdelse og moderniseringer, der var lagt for året kun gennemført i meget begrænset omfang. Huslejeindtægterne for hele porteføljen beløb sig i 2012 til EUR 27,3 mio. I regnskabsåret 2007 lå årets netto husleje på EUR 19,8 mio. Dette svarer til en stigning på ca. 38% over en periode på 6 år. Kristensen Energy opnåede en omsætning på produktion af elektricitet via solceller på EUR 546.600 i 2012.

Ejendommenes driftsomkostninger udgør EUR 6,0 mio, hvilket er lavere end forventet for 2012 og lavere end, hvad der blev realiseret i 2011. Årsagen til besparelsen skyldes tilbageholdenhed med vedligeholdelse og moderniseringer som følge af forhandling om salg af ejendommene.

Entwicklung im Geschäftsjahr

Im Wirtschaftsjahr 2012 stand der Verkauf des Gesamtportfolios der Germany AG im Vordergrund. Deshalb wurden die geplanten Instandhaltungen und Modernisierungen bei der Jahresplanung in sehr begrenztem Umfang erledigt. Die Mieteinnahmen für das Gesamtportfolio beliefen sich auf EUR 27,3 Mio. Im Geschäftsjahr 2007 lag die Jahresnettokaltmiete bei EUR 19,8 Mio. Das ist ein Zuwachs von ca. 38% über einen Zeitraum von 6 Jahren. Die Kristensen Energy erwirtschaftete 2012 einen Umsatz von EUR 546.600 aus der Gewinnung von elektrischer Energie aus Sonnenenergie.

Die Umsatzkosten der Immobilien machen EUR 6,0 Mio aus, was niedriger als erwartet ist und niedriger als die Kosten im Jahr 2011 waren. Der Grund für die Einsparung ist die Zurückhaltung in Verbindung mit Instandhaltung und Modernisierungen wegen der Verhandlungen über den Verkauf der Immobilien.

Ledelsesberetning

Konzernlagebericht

I Berlin har boligmarkedet ændret sig til være "lejers marked". Lejerne søger renoverede lejligheder til en fornuftig leje. Da de renoverede lejligheder i Berlin-porteføljen for den største dels vedkommende er udlejet, skal der investeres yderligere for at øge udlejning.

Som følge af salget af Berlin-porteføljen blev den budgetterede udgift til modernisering af lejlighederne begrænset. I områderne Anna Ebermann-Str, Gehrenseestr. og Josef-Höhn-Str. blev der i 2012 i henhold til planen gennemført renoveringer, hvor bl.a. boligindretningen blev ændret. Derudover blev yderligere 40 boliger renoveret. Der blev hurtigt fundet lejere og indgået lejekontrakter til alle renoverede lejligheder.

Da udlejning fortsat er afhængig af lejlighedernes stand, må der inden yderligere udlejning foretages investeringer. Tomgangen i porteføljen er indtil oktober reduceret fra 447 til 424 lejligheder. I samme tidsrum er nettohuslejen steget fra TEUR 766 til TEUR 777.

Da der ikke er foretaget yderligere investeringer i andet halvår, kunne denne udvikling ikke fortsætte. Tomgangen steg ved årets udgang til 442 tomme lejligheder, og huslejen faldt til TEUR 771.

Salgsforhandlingerne har resulteret i, at der er indgået aftaler om salg af selskabets ejendomme. Der er to uafhængige købere til ejendommene. Dels selskaber under Deutsche Wohnen til selskabets ejendomme uden for Berlin, dels selskaber under Estavis til ejendommene i Berlin. Salgssummen for ejendommene udgør EUR 326,7 mio. for de 94%, som selskabet ejer af ejendommene.

For at optimere provenuet ved salget, sker salget som salg af aktier i de selskaber, som ejer ejendommene. Herved overtager køberne også andre aktiver og passiver.

Af den samlede salgssum er der den 28. december 2012 fra Deutsche Wohnen indgået EUR 226,6 mio. Beløbet er anvendt til afdrag på seniorbanklånet. Herudover ventes der en regulering, der skønnes at give en yderligere indbetaling hvis størrelse p.t. er ukendt.

In Berlin hat sich der Wohnungsmarkt in einen „Nachfragermarkt“ gewandelt. Der Mieter sucht gut sanierte Wohnungen zu vernünftigen Mietpreisen. Da die sanierten Wohnungen aus dem Berlinportfolio überwiegend vermietet sind, muss für die Vermietung immer eine Investition erfolgen. Durch den geplanten Verkauf des Berlin-Portfolio wurden die Budgetzahlen für die Investition in die Neuvermietung und Wohnungsmodernisierung begrenzt. Es wurden in 2012 8 Wohneinheiten nach dem Geschäftsmodell der Grundrissveränderung in dem Bereich Anna Ebermann-Str, Gehrenseestr. und Josef-Höhn-Str. saniert. Weiterhin wurden 40 Wohnungen in Bestand einer Modernisierung unterzogen. Bei allen sanierten Objekten wurden zeitnah Mieter gefunden und Verträge geschlossen. Die Vermietung ist immer noch vom Wohnungszustand abhängig, und es muss vor der Vermietung eine Investition erfolgen. Der Leerstand des Portfolios hat sich bis zum Oktober von 447 Wohnungen auf 424 Wohnungen reduziert, im gleichem Zeitraum stieg die Nettokaltmiete von TEUR 766 auf TEUR 777.

Durch die nicht weiterverfolgten Investitionen in der zweiten Jahreshälfte konnte dieser Trend nicht fortgesetzt werden. Der Leerstand stieg zum Jahresende auf 442 leere Einheiten und die Miete fiel auf TEUR 771.

Die Verkaufsverhandlungen führten zu Verträgen über den Verkauf der Immobilien der Gesellschaft. Es gibt zwei verschiedene Käufer für die Immobilien. Der Teil der Immobilien, die nicht in Berlin gelegen sind, geht an die „Deutsche Wohnen“. Die Immobilien in Berlin gehen an die „Estavis“. Der Verkaufspreis der Immobilien beträgt EUR 326,7 Mio. für die 94%, die im Besitz der Gesellschaft sind.

Um den Verkaufserlös zu optimieren, wird der Verkauf als Verkauf der Aktien in den Gesellschaften, die die Immobilien besitzen, erfolgen. Damit übernehmen die Käufer auch sonstige Vermögenswerte und Verbindlichkeiten.

Vom Gesamtkaufpreis wurden am 28. Dezember 2012 von Deutsche Wohnen EUR 226,6 Mio. bezahlt. Der Betrag wurde für die Tilgung des Darlehens der Seniorbank verwendet. Außerdem wird eine Regelung erwartet, die voraussichtlich eine weitere Bezahlung, deren Höhe noch nicht bekannt ist, zur Folge hat.

Salg af ejendomme

Verkauf der Immobilien

Ledelsesberetning

Konzernlagebericht

Salgsummen fra Estavis forventes at indgå den 30. april 2013 med i alt EUR 106,6 mio.

Til sikkerhed for de garantier, der er afgivet ved salget af ejendommene, er der på notar-konti tilbageholdt i alt EUR 4 mio. i en treårig periode.

Administrationsomkostninger

Verwaltungskosten

Der har i regnskabsåret været afholdt ca. EUR 1,3 mio. i omkostninger til eksterne rådgivere i forbindelse med selskabets arbejde med at opnå og gennemføre et salg af porteføljen samt i forbindelse med skattemyndighedernes ordinære revision af tidligere skatteår.

Finansiering

Finanzierung

De samlede finansieringsomkostninger er i 2012 højere end forventet, eftersom oprindeligt aktiverede låneomkostninger er udgiftsført. I den modsatte retning trækker renteudgiften på juniorlånet i perioden efter oprindeligt forfald, idet denne var budgetteret højere, samt kursregulering på obligationslånet.

Likviditet

Liquidität

Pengestrømmene har været betydeligt påvirket af, at hovedparten af selskabets ejendomme er afhændet.

Samlet udgør ændringerne i likviditeten EUR 0,6 mio., idet salgssummen af ejendommene er anvendt til afdrag på gæld.

Samlet vurdering

Gesamtbewertung

Det samlede resultat før skat udgør EUR -5,0 mio. Korrigeret for "Regulering af ejendomme og anlæg til dagsværdi" på EUR 1,8 mio. udgør resultatet et underskud på EUR 3,2 mio. før skat.

I halvårsrapporten for regnskabsåret 2012 forventedes med indregning af et salg af hele porteføljen ultimo 2012 og med fuld afsættelse af renter på obligationslånet, at koncernresultatet før skat ville udgøre et underskud i størrelsesordenen EUR 1,0 – 2,0 mio.

Årsagen til det større underskud er, at amortiserede låneomkostninger er udgiftsført som følge af, at køberne ikke overtager den eksisterende finansiering.

Samlet set er driften og udviklingen heri under de givne omstændigheder tilfredsstillende. Der henvises endvidere til Regnskabsberetningen.

Der Kaufpreiszahlung von Estavis von insgesamt EUR 106,5 Mio. wird voraussichtlich am 30. April 2013 erfolgen.

Zur Sicherstellung der beim Verkauf der Immobilien geleisteten Garantien wurden auf Notarkonten insgesamt EUR 4 Mio. für die Dauer von drei Jahren zurückgehalten.

Im Geschäftsjahr sind ca. EUR 1,3 Mio. für externe Beratung im Zusammenhang mit dem Verkauf des Portfolios und in Verbindung mit der allgemeinen Prüfung der früheren Steuerjahre durch die Steuerbehörden angefallen.

Die gesamten Finanzierungskosten sind 2012 höher als erwartet, weil die ursprünglich aktivierten Darlehenskosten als Aufwand gebucht wurden. Dagegen gibt es den Zinsaufwand für das Juniordarlehen für den Zeitraum nach dem ursprünglichen Fälligkeitstermin, da dieser Zinsaufwand höher budgetiert war, und die Währungs-umrechnung des Obligationsdarlehens.

Der Cashflow wurde vom Verkauf der Immobilien der Gesellschaft sehr beeinflusst.

Insgesamt beträgt die Änderung der Liquidität EUR 0,6 Mio., weil die Summe des Kaufpreises zur Tilgung der Schulden verwendet worden ist.

Das Ergebnis vor Steuern beträgt insgesamt EUR -5,0 Mio. Bereinigt um "Anpassung von Immobilien und Anlagen zum beizulegenden Zeitwert" von EUR 1,8 Mio. beträgt der Verlust EUR 3,2 Mio. vor Steuern.

Im Zwischenbericht 2012 wurde erwartet, dass bei einem Verkauf des Gesamtportfolios bis Ende 2012 und bei vollständiger Tilgung der Zinsen des Obligationsdarlehens ein Verlust vor Steuern in Höhe von EUR 1,0-2,0 Mio. bestand.

Der Grund für den höheren Verlust liegt darin, dass die abgegrenzten Darlehenskosten als Aufwand verbucht wurden und die Käufer die bestehende Finanzierung nicht übernommen haben.

Insgesamt gesehen ist der Geschäftsbetrieb und dessen Entwicklung unter den gegebenen Umständen, zufriedenstellend. Außerdem verweisen wir auf den Bericht über die Unternehmenslage.

Ledelsesberetning

Konzernlagebericht

Efterfølgende begivenheder

Obligationsejerne har på obligationsejermødet den 28. januar 2013 besluttet at forlænge "Remedy perioden" frem til den 28. juni 2013 og at træde tilbage for anden gæld. Tilbage-trædelsesklaeringen blev efterfølgende tiltrådt af CorpNordic.

Selskabet har ikke betalt renterne på obligationslånet for 2012, som forfaldt primo 2013.

Der er herudover ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Obligationseigner haben auf ihrer Anlegerversammlung am 28. Januar 2013 beschlossen, „die Remedy (Stillhalte-) Periode“ bis zum 28. Juni 2013 zu verlängern und hinter die Verbindlichkeiten gegenüber den anderen Gläubigern zurückzutreten. Der Rangrücktritt der Obligationseigner wurde daraufhin rechtswirksam mit der Unterschrift von CorpNordic erklärt.

Die Gesellschaft hat keine Zinsen auf das Obligationsdarlehen von 2012, die Anfang 2013 fällig waren, bezahlt.

Darüber hinaus sind nach dem Bilanzstichtag keine Ereignisse eingetreten, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Forventninger til 2013

Drift

Geschäftstätigkeit

Som følge af at samtlige ejendomme forventes afhændet, vil driften i selskabet være reduceret til gennemførelse af de indgåede kontrakter.

Som en del af kontraktkomplekset er det aftalt, at der er tilbageholdt en del af købesummerne, som sikkerhed for afgivne garantier. Disse andrager i alt EUR 4 mio.

Garantierne vedrører bl.a. skatte- og retssager, og det er målet at få konsekvenserne af disse reduceret mest muligt.

Likviditet

Liquidität

Med de indgåede salgsaftaler kan junior- og seniorlånene indfries fuldt ud ved forfald den 28. juni 2013 eller tidligere.

Med hensyn til obligationslånet vil dette kun delvist kunne indfries. Men da obligationsejerne er trådt tilbage for anden gæld, vil den manglende indfrielse af lånet ikke have negative konsekvenser for selskabet i form af insolvens.

Konklusion

Zusammenfassung

Resultatet for 2013 forventes at være et underskud i størrelsesordenen EUR 6,5 - 7,5 mio. efter fuld afsættelse af renter på obligationslånet, samt amortisering af overkurs på samme. Der forventes et resultat i samme niveau for 2014.

Erwartungen an das Jahr 2013

Aufgrund der Erwartung, dass sämtliche Immobilien veräußert werden, wurde der Betrieb der Gesellschaft auf die Durchführung der geschlossenen Vereinbarungen reduziert.

Im Vertragskomplex wurde vereinbart, dass ein Teil des Kaufpreises als Sicherheit für die vereinbarten Garantien einbehalten wird. Sie betragen insgesamt EUR 4 Mio.

Diese Garantien betreffen u.a. Steuer- und Gerichtsverfahren. Ziel ist es, die Folgen dieser Verfahren so weit wie möglich zu reduzieren.

Durch die geschlossenen Kaufverträge können die Junior- und Seniorsdarlehen bei Fälligkeit am 28. Juni 2013 oder früher vollkommen getilgt werden.

Das Obligationsdarlehen wird dagegen nur teilweise getilgt. Aber da die Obligationseigner hinter die Verbindlichkeiten gegenüber den anderen Gläubigern zurückgetreten sind, wird dies für die Gesellschaft keine negativen Folgen haben.

Das Ergebnis 2013 wird voraussichtlich ein Verlust in Höhe von EUR 6,5-7,5 Mio. nach völliger Absetzung der Zinsen des Obligationsdarlehens und Amortisierung des höheren Rückzahlungskurses desselben. Ein Ergebnis in ähnlicher Größenordnung wird für 2014 erwartet.

Ledelsesberetning

Konzernlagebericht

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

Die Finanz- und Ertragslage des Konzerns wird unten mit den folgenden Eckdaten und Kennzahlen beschrieben (in EUR 1.000):

Hovedtal for regnskabsåret <i>Eckdaten für das Geschäftsjahr</i>	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsætning <i>Umsatzerlöse</i>	27.842	27.622	26.678	25.389	23.626
Regulering af ejendomme til salgspris/dagspris <i>Anpassung von Immobilien zum Verkaufspreis/beizulegenden Zeitwert</i>	-1.792	-89.228	-147	73	9.107
Bruttoresultat <i>Bruttogewinn</i>	20.060	-67.863	19.797	17.534	24.909
Resultat af primær drift <i>Betriebsergebnis</i>	17.620	-70.770	18.177	15.840	22.882
Finansielle poster, netto <i>Finanzposten, netto</i>	-22.650	-21.488	-20.893	-20.627	-20.445
Resultat før skat <i>Ergebnis vor Steuern</i>	-5.030	-92.258	-2.716	-4.787	2.436
Årets resultat i alt <i>Jahresergebnis</i>	-3.624	-84.696	-3.626	-4.433	819
Pengestrøm fra driftsaktivitet <i>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</i>	4.951	1.206	-581	-1.708	3.874
Pengestrøm fra investeringsaktivitet <i>Cashflow aus Investitionstätigkeit</i>	219.151	-3.176	-7.147	-9.199	-25.086
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet <i>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</i>	-224.719	-2.783	-3.693	21.902	23.726
Ændring i likvider <i>Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</i>	-617	-4.753	-11.421	10.995	2.514
Antal medarbejdere (direktion) <i>Zahl der Mitarbeiter (Vorstand)</i>	1	1	2	2	2

Hovedtal ultimo

Eckdaten zum Jahresende

Balancesum <i>Bilanzsumme</i>	131.385	395.884	455.698	459.920	439.429
Egenkapital før minoritetsinteresser <i>Eigenkapital vor Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter</i>	-58.872	-55.597	24.402	28.602	35.804
Egenkapital <i>Eigenkapital</i>	-57.150	-50.307	33.299	36.519	42.552

Nøgletal

Kennzahlen

Bruttomargin <i>Bruttomarge</i>	77,0%	neg.	74,6%	68,9%	76,1%
Overskudsgrad <i>Umsatzrentabilität</i>	67,6%	neg.	68,5%	62,2%	69,9%
Afkastningsgrad <i>Gesamtkapitalverzinsung</i>	6,7%	neg.	4,0%	3,5%	5,4%
Soliditetsgrad <i>Eigenkapitalquote</i>	neg.	neg.	7,3%	7,9%	9,7%
Forrentning af egenkapital <i>Eigenkapitalverzinsung</i>	neg.	neg.	neg.	neg.	1,9%

Ledelsesberetning

Konzernlagebericht

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

Die Kennzahlen sind in Übereinstimmung mit den Richtlinien des Verbands dänischer Finanzanalytiker ermittelt worden. Wir verweisen auf die Definitionen unter den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen.

Ledelsesberetning

Konzernlagebericht

Regnskabsberetning

Koncernregnskabet for Kristensen Germany AG er aflagt i overensstemmelse med IFRS (International Financial Reporting Standards) som godkendt af EU.

Sammenligningstal for sidste år er ikke direkte sammenlignelige med indeværende års tal, idet Kristensen Germany Holding GmbH i 2012 indgår i "fortsættende aktiviteter", hvor selskabet i 2011 indgik i "ophørende aktiviteter".

Opdelingen på hhv. "ophørende aktiviteter" og "fortsættende aktiviteter" er foretaget ud fra, at Kristensen Germany AG og Kristensen Germany Holding GmbH forventes at fortsætte driften som minimum frem til 2016, mens de øvrige tilbageværende selskaber i koncernen forventes solgt eller likvideret i 2013.

Ophørende aktiviteter:

Nettoomsætningen udgjorde TEUR 27.842 og bruttoresultatet TEUR 20.060. Bruttoresultatet består af lejeindtægter reduceret med omkostninger til vedligeholdelse af investeringsejendommene samt ejendomsrelaterede omkostninger, der ikke kan pålignes lejerne.

I bruttoresultatet er indeholdt EUR -1,8 mio. i markedsmæssig nettoværditilvækst på ejendommene.

Resultat af primær drift udgjorde TEUR 19.527.

Finansielle poster udgjorde netto TEUR -4.422. De finansielle indtægter består hovedsagelig af renteindtægter på indlån, medens de finansielle omkostninger hovedsagelig består af renteudgifter på lån hos kreditinstitutter.

Årets resultat før skat blev dermed et overskud på TEUR 15.105.

Skat af årets resultat er indregnet med TEUR 1.573, hvoraf TEUR -2.761 er årets aktuelle skat.

Årets resultat udgør herefter TEUR 16.678.

Samlet set anses driftsresultatet og udviklingen heri under de givne omstændigheder

Bericht über die Unternehmenslage

Der Konzernabschluss der Kristensen Germany AG wurde gemäß IFRS (International Financial Reporting Standards) erstellt und entspricht damit den Standards der EU.

Die Vergleichszahlen vom Vorjahr sind mit den Zahlen dieses Jahres nicht direkt vergleichbar, weil die Kristensen Germany Holding GmbH jetzt unter „Fortgeführte Geschäftsbereiche“ ausgewiesen wird, nachdem sich die Gesellschaft 2011 in „Aufgegebenen Geschäftsbereiche“ befand.

Die Aufteilung in „Aufgegebene Geschäftsbereiche“ bzw. „Fortgeführte Geschäftsbereiche“ basiert auf der Erwartung, dass die Kristensen Germany AG und die Kristensen Germany Holding GmbH voraussichtlich mindestens bis 2016 den Betrieb weiterführen. Die übrigen Gesellschaften des Konzerns werden 2013 voraussichtlich veräußert oder liquidiert.

Aufgegebene Geschäftsbereiche:

Die Umsatzerlöse betragen TEUR 27.842 und das Bruttoergebnis TEUR 20.060. Das Bruttoergebnis setzt sich aus den Mieteinnahmen, abzüglich der mit der Instandhaltung der Immobilien verbundenen Kosten sowie sonstiger mit den Immobilien verbundenen Kosten, die den Mietern nicht auferlegt werden können, zusammen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung enthält EUR -1,8 Mio. auf die Marktwertverminderung der Immobilien.

Das Betriebsergebnis betrug TEUR 19.527.

Das Finanzergebnis betrug TEUR -4.422. Die finanziellen Erträge umfassen hauptsächlich Zinserträge aus Bankeinlagen, während die finanziellen Aufwendungen hauptsächlich Zinsaufwendungen und als Aufwand gebuchte Darlehenskosten der bei Kreditinstituten aufgenommenen Darlehen enthalten.

Als Jahresergebnis vor Steuern wird ein Ergebnis von TEUR 15.105 ausgewiesen.

Die Steuern auf das Jahresergebnis betragen TEUR 1.573 wovon TEUR -2.761 laufende Steuern betreffen.

Das Jahresergebnis beträgt danach TEUR 16.678.

Das Jahresergebnis und die Entwicklung werden unter den gegebenen Umständen als

**Resultat-
opgørelse**
*Gewinn- und
Verlustrechnung*

Ledelsesberetning

Konzernlagebericht

for tilfredsstillende.

insgesamt zufriedenstellend betrachtet.

Fortsættende aktiviteter:

Resultat før skat, TEUR -20.136 består af administrationsomkostninger, TEUR 1.908 samt en nettorenteudgift på TEUR 18.228. Årets resultat for fortsættende aktiviteter, TEUR -20.302 er som forventet.

Fortgeführte Geschäftsbereiche:

Das Ergebnis vor Steuern, TEUR -20.136, umfasst Verwaltungskosten von TEUR 1.908, sowie Zinsaufwendungen von netto TEUR 18.228. Das Jahresergebnis aus fortgeführter Geschäftstätigkeit, TEUR -20.302, ist erwartungsgemäß.

Ledelsesberetning

Konzernlagebericht

Balance Bilanz

De samlede aktiver udgjorde pr. 31. december 2012 i alt TEUR 131.385.

Heraf udgjorde værdien af aktiver bestemt for salg TEUR 119.681. Det er ledelsens vurdering, at den opførte værdi svarer til salgsværdien.

Kristensen Germany AG's andel af egenkapitalen er faldet til TEUR -58.871 (2011: TEUR -55.597), primært som følge af resultatet. Minoritetsaktionærernes andel af egenkapitalen udgør pr. 31. december 2012 TEUR 1.722 (2011: TEUR 5.290).

Der er ikke udbetalt udbytte i perioden.

Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg udgjorde pr. 31. december 2012 TEUR 42.023.

Langfristede forpligtelser udgør TEUR 63.570.

Dagsværdi pr. 31. december 2012 på obligationslån udgør TEUR 2.413. Dette omfatter ikke moderselskabets egenbeholdning af obligationer på nom. DKK 50 mio.

Die gesamten Vermögenswerte betragen zum 31. Dezember 2012 insgesamt TEUR 131.385.

Davon betrug der Wert der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte TEUR 119.681. Der ausgewiesene Wert entspricht nach unserer Einschätzung dem Marktwert.

Der Anteil der Kristensen Germany AG am Eigenkapital ist auf TEUR -58.871 (2011: TEUR -55.597) gefallen, was insbesondere auf das Ergebnis zurückzuführen ist. Der Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Eigenkapital betrug zum 31. Dezember 2012 TEUR 1.722 (2011: TEUR 5.290 nach Korrektur).

Im Berichtszeitraum erfolgte keine Gewinnausschüttung.

Die Verbindlichkeiten in Bezug auf zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte betragen zum 31. Dezember 2012 TEUR 42.023.

Die langfristigen Verbindlichkeiten betragen TEUR 63.570.

Der beizulegende Zeitwert der Obligationenleihe zum 31. Dezember 2012 betrug TEUR 2.413. Dies umfasst nicht den Eigenbestand der Muttergesellschaft an Obligationen von nominell DKK 50 Mio.

Intern kontrol og risikostyring vedr. regnskabsaflæggelsesprocessen

Interne Kontrolle und Risikosteuerung bei Vorlegung des Abschlussprozesses

Koncernens risikostyring og interne kontroller vedrørende regnskabsaflæggelsen er tilrettelagt dels med henblik på aflæggelsen af et internt regnskab, som giver mulighed for at måle og følge op på koncernens præstation, dels aflæggelse af et eksternt regnskab, der er i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU, samt de yderligere handelsretlige regler i § 315a, stk. 1 i HGB, og som ig-

Risikosteuerung und interne Kontrollsysteme des Konzerns, die den Geschäftsbericht betreffen, sind teils im Hinblick auf Erstellung von einem internen Geschäftsbericht, der die Möglichkeit gibt, die Leistung des Konzerns zu messen und weiter zu verfolgen, teils Erstellung von einem externen Geschäftsbericht ausgerichtet. Dieser ist in Übereinstimmung mit IFRS (International Financial Reporting Standards), die von der EU und den weiteren

Ledelsesberetning

Konzernlagebericht

ver et retvisende billede uden væsentlig fejl-information.

Bestyrelse og direktion i koncernen er sammensat således, at relevante kompetencer vedrørende risikostyring og vurdering af interne kontroller i relation til regnskabsaflægning er til stede. Ansvar for opretholdelse af effektive interne kontroller og et risikosystem i forbindelse med regnskabsaflægningen påhviler direktionen.

Bestyrelse og direktion foretager løbende vurdering af de risici, som påhviler koncernen, herunder risici, som påvirker regnskabsaflegelsesprocessen.

Der er etableret kontrolaktiviteter, som har til formål at opdage og eliminere eventuelle fejl og mangler i de data, som ligger til grund for regnskabsaflægningen. Det sikres endvidere, at koncernen til stadighed overholder relevant lovgivning og andre regulativer i forbindelse med regnskabsaflægningen. Rapporteringen kontrolleres løbende, og eventuelle fejl og mangler i rapporterede data kommunikeres til og rettes af selskaberne. Bestyrelse og direktion orienteres løbende om væsentlige ændringer til lovgivningen.

I forbindelse med årsregnskabsudarbejdelsen gennemføres yderligere analyser og kontrolaktiviteter til sikring af, at regnskabsaflægningen sker i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis. Bestyrelsen følger op på, at eventuelle af den generalforsamlingsvalgte revision konstaterede og rapporterede svagheder i de interne kontroller samt fejl og mangler i regnskabet korrigeres, samt at der implementeres kontroller og procedurer, som modvirker sådanne fejl og mangler.

handelsrechtlichen Regeln im § 315a, Absatz 1 des HGB genehmigt sind, und die ein zutreffendes Bild ohne wesentliche Fehlinformation zeigen.

Der Aufsichtsrat und Vorstand des Konzerns sind so zusammengesetzt, dass relevante Kompetenzen betreffend Risikosteuerung und Bewertung von internen Kontrollsystemen im Verhältnis zum Geschäftsbericht, vorliegen. Die Verantwortung für die Aufrechterhaltung von effektiven internen Kontrollsystemen und einem Risikosystem im Zusammenhang mit dem Geschäftsbericht obliegt dem Vorstand.

Der Aufsichtsrat und der Vorstand führen laufende Bewertungen der Risiken durch, die dem Konzern obliegen, hierunter Risiken, die den Prozess des Geschäftsberichtes beeinflussen.

Es sind Kontrolltätigkeiten etabliert, die den Zweck verfolgen, eventuelle Fehler und Datenmängel, die dem Geschäftsbericht zu Grunde liegen, zu erfassen und zu eliminieren. Ferner wird gesichert, dass der Konzern ständig relevante Gesetzgebungen und andere Regulativen, in Verbindung mit dem Geschäftsbericht, befolgt. Die Berichterstattung wird laufend kontrolliert, und eventuelle Fehler und berichtete Datenmängel werden an die Gesellschaften weitergeleitet und von den Gesellschaften berichtet. Der Aufsichtsrat und Vorstand werden laufend über wesentliche Änderungen der Gesetzgebung informiert.

In Verbindung mit der Ausarbeitung von Jahresabschlüssen werden zusätzliche Analysen und Kontrolltätigkeiten als Sicherung dafür durchgeführt, dass der Konzernabschluss den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen entspricht. Der Aufsichtsrat sorgt dafür, dass die von der Hauptversammlung gewählten Revision eventuell festgestellten oder berichteten Schwächen im internen Kontrollsystem, sowie Fehler und Mängel im Geschäftsbericht, berichtet werden, und dass Kontrollsysteme und Verfahren, die diesen Fehlern und Mängeln entgegenwirken, implementiert werden.

Risici og dagsværdier

Risikostyring Risikomanagement

Koncernen har vedtaget en skriftlig politik for finansiel risikostyring.

Koncernen er som følge af dens drift, investeringer og finansiering eksponeret over for ændringer i valutakurser og renteniveau m.v. Det er koncernens politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Koncernens fi-

Risiken, Chancen und Fair Value-Bewertungen

Der Konzern hat eine Richtlinie zum finanziellen Risikomanagement erlassen.

Der Konzern ist wegen seiner Geschäftstätigkeiten, seiner Investitionen und seiner Finanzierung den Veränderungen der Währungskurse und des Zinsniveaus u.a.m. ausgesetzt. Es ist Konzernpolitik, keine aktive Spekulation zu

Ledelsesberetning

Konzernlagebericht

nansielle styring retter sig således alene mod styring af de finansielle risici, der er en direkte følge af koncernens drift og finansiering.

Der henvises til omtalen under "Øvrige noteoplysninger", Risici og dagsværdier, side 83.

Dagsværdier

Fair value Bewertung

Note 1 indeholder regnskabsmæssige skøn og vurderinger, herunder et særskilt afsnit om dagsværdiansættelsen af koncernens investeringsejendomme.

Endvidere har koncernen med virkning fra 1. januar 2009 indført ændringen i IFRS 7 om finansielle instrumenter som værdiansættes til dagsværdi i balancen, hvilket kræver oplysning om dagsværdiansættelse niveauopdelt efter et tre-trins hierarki.

Der henvises til omtalen under "Øvrige noteoplysninger", Risici og dagsværdier, side 83.

betreiben. Die Finanzpolitik des Konzerns richtet sich deshalb nur auf die Steuerung der Finanzrisiken, die eine direkte Folge der Geschäftstätigkeiten und der Finanzierung des Konzerns sind.

Wir verweisen auf die Erwähnung unter „Übrige Angaben“, Risiken und Fair-Value-Bewertungen, Seite 83.

Anhang Nummer 1 beinhaltet bilanzielle Schätzungen und Beurteilungen einschließlich eines separaten Abschnitts über Fair Value-Bewertung der als „Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ des Konzerns.

Ferner hat der Konzern die mit Wirkung zum 1. Januar 2009 gültigen Änderungen des IFRS 7 für Finanzinstrumente angewendet, die in der Bilanz mit dem Fair Value bewertet wurden. Diese Änderungen fordern Angaben zur Fair Value Bewertung auf der Grundlage einer Bewertungshierarchie.

Wir verweisen auf die Erwähnung unter „Übrige Angaben“, Risiken und Fair Value-Bewertungen, Seite 83.

Ledelsesberetning

Konzernlagebericht

Information til obligationsejere

Aktiekapital

Grundkapital

Moderselskabets aktiekapital består af 8.000.000 aktier à EUR 1, svarende til en samlet nominel aktiekapital på EUR 8.000.000.

Selskabet er stiftet med en aktiekapital på EUR 8.000.000, som er tegnet til kurs 100.

Kristensen Partners IV A/S, Aalborg, Danmark ejer hele moderselskabets aktiekapital.

Resultat-disponering

Ergebnisverwendung

Hele årets resultat foreslås overført til overført resultat.

Politik for egne aktier

Politik für eigene Aktien

Moderselskabets vedtægter åbner ikke mulighed for anskaffelse af egne aktier.

Udstedte obligationer

Ausgegebene Obligationen

Moderselskabet har udstedt følgende obligationer, der er noteret på Københavns Fondsbørs: 7% Kristensen Germany AG 2015, DKK 500.000.000, fondskode DK0030033535.

Udstedte warrants

Ausgegebene Optionsscheine

Moderselskabet har, i tilknytning til udstedelse af ovenstående obligationer, udstedt 4.000.000 warrants, der hver giver ret til at nytegne én aktie i moderselskabet til pari. De udstedte warrants, fondskode DK0060043693, kan udnyttes i december måned i årene 2010-2015. Udstedte warrants indregnes i egenkapitalen jf. "Regnskabspraksis", side 70.

Omsætning i obligationer

Umsatz der Obligationen

Der er i perioden fra 1. januar 2012 til 31. december 2012 jf. Københavns Fondsbørs omsat DKK 36.100.000.

Kursudvikling og markedsværdi

Kursentwicklung und Marktwert

Obligationerne blev udstedt til pari. Kursen pr. 19. marts 2013 udgør 10,75 (31. december 2012: 4,00).

Delårsrapporter

Zwischenberichterstattungen

Kristensen Germany koncernen offentliggør alene halvårsregnskab, ikke kvartalsregnskaber.

Informationen an Obligationseigner

Das Grundkapital der Muttergesellschaft umfasst 8.000.000 Aktien zu je EUR 1, oder ein nominelles Grundkapital von EUR 8.000.000.

Die Gesellschaft wurde mit einem Grundkapital in Höhe von EUR 8.000.000 (Ausgabekurs 100) gegründet.

Kristensen Partners IV A/S, Aalborg, Dänemark hält das gesamte Aktienkapital der Muttergesellschaft.

Es wird vorgeschlagen, das Jahresergebnis des Konzerns auf neue Rechnung vorzutragen.

Die Satzung der Muttergesellschaft eröffnet keine Möglichkeit, eigene Aktien zu erwerben.

Die Muttergesellschaft hat folgende Obligationen ausgegeben, die an der Kopenhagener Wertpapierbörse notiert sind: 7% Kristensen Germany AG 2015, DKK 500.000.000, Fondskode DK0030033535.

Im Rahmen der Ausgabe der obigen Obligationen hat die Muttergesellschaft 4.000.000 Optionsscheine ausgegeben, die ein Recht auf Zeichnung von je 1 Aktie der Muttergesellschaft zum Nennwert enthalten. Die ausgegebenen Optionsscheine, Fondskode DK0060043693, können jeweils im Dezember der Jahre 2010-2015 ausgeübt werden. Ausgegebene Optionsscheine werden im Eigenkapital erfasst, vgl. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, Seite 76.

Seit 1. Januar 2012 und bis zum 31. Dezember 2012 wurden an der Kopenhagener Wertpapierbörse DKK 36.100.000 umgesetzt.

Die Obligationen wurden zum Nennwert ausgegeben. Der Kurs zum 19. März 2013 beträgt 10,75 (31. Dezember 2012: 4,00).

Der Kristensen Germany Konzern veröffentlicht lediglich Halbjahresabschlüsse, keine regelmäßigen Quartalsabschlüsse.

Ledelsesberetning

Konzernlagebericht

Kontakt til investorer og analytikere

Kontakt an Investoren und Analytiker

Tage Benjaminsen
Kent Hoeg Sørensen
Telefon: + 45 7022 8880
post@kristensenproperties.com

*Tage Benjaminsen
Kent Hoeg Sørensen
Telefon: + 45 7022 8880
post@kristensenproperties.com*

Fondsbørsmeddelelser

Börsenmitteilungen

Der er siden sidste årsrapport offentliggjort følgende fondsbørsmeddelelser:

Seit dem letzten Geschäftsbericht wurden folgende Börsenmitteilungen veröffentlicht.

Nr. 80 af 26. februar 2012
Bilag til brug for ekstraordinært obligationsejermøde.

*Nr. 80 vom 26. Februar 2012
Anlage für Gebrauch bei dem außerordentlichen Obligationseignerversammlung.*

Nr. 81 af 28. februar 2012
Referat af ekstraordinært obligationsejermøde.

*Nr. 81 vom 28. Februar 2012
Protokoll über außerordentliche Obligationseignerversammlung.*

Nr. 82 af 29. marts 2012
Årsrapport 2011.

*Nr. 82 vom 29. März 2012
Geschäftsbericht 2011.*

Nr. 83 af 18. april 2012
Indkaldelse til ordinært obligationsejermøde.

*Nr. 83 vom 18. April 2012
Einberufung der ordentlichen Obligationseignerversammlung.*

Nr. 84 af 18. april 2012
Indkaldelse til ordinær generalforsamling.

*Nr. 84 vom 18. April 2012
Einberufung der ordentlichen Hauptversammlung.*

Nr. 85 af 26. april 2012
Forlængelse af juniorlån.

*Nr. 85 vom 26. April 2012
Verlängerung des Juniordarlehens.*

Nr. 86 af 2. maj 2012
Bilag til brug for ordinært obligationsejermøde.

*Nr. 86 vom 2. Mai 2012
Anlage für Gebrauch bei der ordentlichen Obligationseignerversammlung.*

Nr. 87 af 2. maj 2012
Referat af ordinært obligationsejermøde.

*Nr. 87 vom 2. Mai 2012
Protokoll über ordentliche Obligationseignerversammlung.*

Nr. 88 af 2. maj 2012
Referat fra ordinær generalforsamling.

*Nr. 88 vom 2. Mai 2012
Protokoll über ordentliche Hauptversammlung.*

Nr. 89 af 30. maj 2012
Forlængelse af juniorlån.

*Nr. 89 vom 30. Mai 2012
Verlängerung des Juniordarlehens.*

Nr. 90 af 18. juni 2012
Forlængelse af seniorlån.

*Nr. 90 vom 18. Juni 2012
Verlängerung des Seniordarlehens.*

Nr. 91 af 27. juni 2012
Forlængelse af juniorlån.

*Nr. 91 vom 27. Juni 2012
Verlängerung des Juniordarlehens.*

Nr. 92 af 14. august 2012
Opdateret finanskalender 2012.

*Nr. 92 vom 14. August 2012
Aktualisierte Finanzkalender 2012.*

Nr. 93 af 27. august 2012
Halvårsrapport for perioden

*Nr. 93 vom 27. August 2012
Zwischenbericht für den Zeitraum*

Ledelsesberetning

Konzernlagebericht

01.01 – 30.06.2012.

Nr. 94 af 28. september 2012
Orientering om salg af selskabets ejendomme.

Nr. 95 af 18. oktober 2012
Stævning mod Kristensen Real Estate Berlin GmbH.

Nr. 96 af 20. november 2012
Afholdelse af orienteringsmøde.

Nr. 97 af 26. november 2012
Informationsmøder.

Nr. 98 af 3. december 2012
Materiale til orienteringsmøder.

Nr. 99 af 11. december 2012
Finanskalender 2013.

Nr. 100 af 14. januar 2013
Orientering om forløb af salg af selskabets ejendomme.

Nr. 101 af 14. januar 2013
Indkaldelse til ekstraordinært obligationsejermøde.

Nr. 102 af 28. januar 2013
Bilag til brug for ekstraordinært obligationsejermøde.

Nr. 103 af 28. januar 2013
Beslutningsreferat af ekstraordinært obligationsejermøde.

01.01 – 30.06.2012.

*Nr. 94 vom 28. September 2012
Information über den Verkauf der Immobilien der Gesellschaft.*

*Nr. 95 vom 18. Oktober 2012
Klageschrift gegen Kristensen Real Estate Berlin GmbH.*

*Nr. 96 vom 20. November 2012
Abhaltung der Informationstreffen.*

*Nr. 97 vom 26. November 2012
Informationstreffen.*

*Nr. 98 vom 3. Dezember 2012
Unterlagen für die Informationstreffen.*

*Nr. 99 vom 11. Dezember 2012
Finanzkalender 2013.*

*Nr. 100 vom 14. Januar 2013
Information über den Vorgang des Verkaufs der Immobilien der Gesellschaft.*

*Nr. 101 vom 14. Januar 2012
Einberufung der außerordentlichen Obligationseignerversammlung.*

*Nr. 102 vom 28. Januar 2013
Anlage für Gebrauch bei der außerordentlichen Obligationseignerversammlung.*

*Nr. 103 vom 28. Januar 2013
Entscheidungsprotokoll über die außerordentliche Obligationseignerversammlung.*

Ledelsesberetning

Konzernlagebericht

Finanskalender 2013

Finanzkalender 2013

27. marts 2013	Koncernregnskab 2012.	27. März 2013	Konzernabschluss 2012.
14. maj 2013	Obligationsejermøde.	14. Mai 2013	Obligationseigner- versammlung.
14. maj 2013	Generalforsamling.	14. Mai 2013	Hauptversammlung.
29. august 2013	Halvårsrapport for perioden 01.01 – 30.06. 2013.	29. August 2013	Zwischenbericht für den Zeitraum 01.01 – 30.06.2013.

Obligations- ejermøde

*Obligationseigner-
versammlung*

Moderselskabets ordinære obligations-
ejermøde afholdes tirsdag den 14. maj
2013 i henhold til særskilt senere møde-
indkaldelse.

*Die ordentliche Obligationseigner-
versammlung der Muttergesellschaft wird
am Dienstag, den 14. Mai 2013 laut geson-
derter, späterer Einberufung stattfinden.*

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2012

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

(EUR)

Note Anhang	2012	2011 *)
Ophørende aktiviteter:		
<i>Aufgegebene Geschäftsbereiche:</i>		
3	27.841.824	27.541.260
	<i>Nettoomsætning</i>	<i>Umsatzerlöse</i>
4	5.990.185	6.256.078
	<i>Driftsomkostninger</i>	<i>Umsatzkosten</i>
	-1.792.105	-89.228.180
	<i>Regulering af ejendomme og anlæg til dagsværdi</i>	<i>Anpassung von Immobilien und Anlagen zum beizulegenden Zeitwert</i>
	Bruttoresultat	Bruttogewinn
	20.059.534	-67.942.998
5	532.131	956.020
	<i>Administrationsomkostninger</i>	<i>Verwaltungskosten</i>
	Resultat af primær drift	Betriebsergebnis
	19.527.403	-68.899.018
6	15.220	7.610
	<i>Finansielle indtægter</i>	<i>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</i>
7	4.437.134	2.174.368
	<i>Finansielle omkostninger</i>	<i>Finanzierungsaufwendungen</i>
	Resultat før skat	Ergebnis vor Steuern
	15.105.489	-71.065.776
8	1.572.990	9.102.268
	<i>Skat af årets resultat</i>	<i>Ertragsteuern</i>
	Årets resultat for ophørende aktiviteter	Jahresergebnis aus aufgegebene Geschäftsbereiche:
	16.678.479	-61.963.508
Fortsættende aktiviteter:		
<i>Fortgeführte Geschäftsbereiche:</i>		
3	0	80.457
	<i>Nettoomsætning</i>	<i>Umsatzerlöse</i>
5	1.907.729	1.951.539
	<i>Administrationsomkostninger</i>	<i>Verwaltungskosten</i>
7	798.116	577.273
	<i>Finansielle indtægter</i>	<i>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</i>
8	19.026.092	19.898.183
	<i>Finansielle omkostninger</i>	<i>Finanzierungsaufwendungen</i>
	Resultat før skat	Ergebnis vor Steuern
	-20.135.705	-21.191.992
9	-166.404	-1.540.912
	<i>Skat af årets resultat</i>	<i>Ertragsteuern</i>
	Årets resultat for fortsættende aktiviteter	Jahresergebnis aus fortgeführten Geschäftstätigkeiten
	-20.302.109	-22.732.904
	Årets resultat i alt	Konzernjahresergebnis
	-3.623.630	-84.696.412

*) Tilpasset / Angepasst

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2012

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

(EUR)

Fordeles således:

Wird wie folgt verteilt:

Aktionærene i Kristensen Germany AG

Auf die Aktionäre der Kristensen Germany AG entfallender Anteil

-4.009.596

-81.089.138

Minoritetsinteressenter

Anteil nicht beherrschender Gesellschafter

385.966

-3.607.274

Årets resultat i alt

Konzernjahresergebnis

-3.623.630

-84.696.412

Totalindkomstopgørelse 2012

Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

(EUR)

	2012	2011 *)
Årets resultat i alt <i>Konzernjahresergebnis</i>	-3.623.630	-84.696.412
Værdiregulering af reserve for sikringsinstrumenter <i>Veränderung der Rücklage für Cashflow Hedge</i>	734.550	1.090.786
Skat af anden totalindkomst <i>Steuern auf das sonstige Ergebnis</i>	0	0
Anden totalindkomst efter skat <i>Sonstige Gewinne und Verluste der Periode nach Steuern</i>	734.550	1.090.796
Totalindkomst i alt for koncernen <i>Konzerngesamtergebnis der Periode</i>	-2.889.080	-83.605.616
Fordeles således: <i>Wird wie folgt verteilt:</i>		
Aktionærerne i Kristensen Germany AG <i>Auf die Aktionäre der Kristensen Germany AG entfallender Anteil</i>	-3.275.046	-79.998.342
Minoritetsinteresser <i>Anteil nicht beherrschender Gesellschafter</i>	385.966	-3.607.274
Totalindkomst i alt for koncernen <i>Konzerngesamtergebnis</i>	-2.889.080	-83.605.616

*) Tilpasset / Angepasst

Balance pr. 31. december 2012

Bilanz zum 31. Dezember 2012

(EUR)

Note Anhang	2012	2011 *)	2010 *)
Aktiver			
<i>Aktiva</i>			
9 Investeringsejendomme <i>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i>	0	0	424.100.603
10 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung</i>	0	0	8.947.885
11 Tilgodehavender <i>Sonstige Ausleihungen</i>	0	0	0
8 Udskudt skat <i>Latente Steueransprüche</i>	0	0	1.267.215
Langfristede aktiver i alt <i>Langfristiges Vermögen insgesamt</i>	0	0	434.315.703
11 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser og andre tilgodehavender <i>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen</i>	11.440.704	10	15.011.114
16 Likvide beholdninger <i>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</i>	263.760	11.529	6.371.145
	11.704.464	11.539	21.382.259
22 Aktiver bestemt for salg <i>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</i>	119.680.537	395.872.295	0
Kortfristede aktiver i alt <i>Kurzfristiges Vermögen insgesamt</i>	131.385.001	395.883.834	21.382.259
Aktiver i alt <i>Aktiva insgesamt</i>	131.385.001	395.883.834	455.697.962

*) Tilpasset / Angepasst

Balance pr. 31. december 2012

Bilanz zum 31. Dezember 2012

(EUR)

Note Anhang	2012	2011 *)	2010 *)
Passiver			
<i>Passiva</i>			
Aktiekapital <i>Gezeichnetes Kapital</i>	8.000.000	8.000.000	8.000.000
Overført resultat <i>Bilanzverlust/Bilanzgewinn</i>	-66.968.725	-62.959.129	18.130.009
Warrants <i>Optionsscheine</i>	97.000	97.000	97.000
Reserve for sikringsinstrumenter <i>Rücklage für Cashflow Hedge</i>	0	-734.550	-1.825.336
Aktionærerne i Kristensen Germany AG's andel af egenkapitalen <i>Anteil der Aktionäre der Kristensen Germany AG am Eigenkapital</i>	-58.871.725	-55.596.679	24.401.673
Minoritetsinteressers andel <i>Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter</i>	1.721.830	5.289.879	8.897.153
12 Egenkapital <i>Eigenkapital</i>	-57.149.895	-50.306.800	33.298.826
Udskudte skatteforpligtelser <i>Latente Steuerverbindlichkeiten</i>	0	0	15.419.777
13 Gæld optaget ved udstedelse af obligationer <i>Durch die Ausgabe von Obligationen übernommene Verbindlichkeiten</i>	63.570.432	62.186.246	60.590.669
Kreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	0	0	279.001.476
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser <i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</i>	0	0	5.250.317
Langfristede forpligtelser <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	63.570.432	62.186.246	360.262.239
14 Kreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	69.705.409	0	42.375.256
15 Selskabsskat <i>Körperschaftsteuer</i>	57.000	0	144.563
Forudbetalt lejeindtægt <i>Erhaltene Anzahlungen aus Mieten</i>	0	0	135.789
15 Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser <i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</i>	13.179.053	40.370.320	19.481.289
	82.941.462	40.370.320	62.136.897
23 Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg <i>Verbindlichkeiten betr. zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</i>	42.023.002	343.634.068	0
Kortfristede forpligtelser i alt <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>	124.964.464	384.004.388	62.136.897
Forpligtelser i alt <i>Verbindlichkeiten insgesamt</i>	188.534.896	446.190.634	422.399.136
Passiver i alt <i>Passiva insgesamt</i>	131.385.001	395.883.834	455.697.962

*) Tilpasset / Angepasst

Balance pr. 31. december 2012

Bilanz zum 31. Dezember 2012

(EUR)

Note
Anhang

Noter uden henvisning

Zusätzliche Anhangangaben

- 1 **Kritiske regnskabsmæssige skøn og vurderinger**
Kritische bilanzielle Schätzungen und Beurteilungen
- 2 **Segmentoplysninger**
Segmentberichterstattung
- 16 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
Verpfändungen und Sicherheitsleistungen
- 17 **Eventualaktiver og -forpligtelser**
Eventualvermögen und -verbindlichkeiten
- 18 **Kontraktlige forpligtelser**
Vertragliche Verpflichtungen
- 19 **Nærtstående parter**
Nahe stehende Parteien

Egenkapitalopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2012

Eigenkapitalveränderungsrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

(EUR)

	Aktiekapital Gezeichnetes Kapital	Overført resultat Bilanzgewinn/Bilanzverlust	Warrants Optionscheine	Reserve for sikringsinstrumenter Rücklage für Cashflow Hedge	Minoritetsinteresser Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter	I alt Insgesamt
Saldo pr. 31. december 2010 (oprindeligt) <i>Saldo zum 31. Dezember 2010 (Ursprünglich)</i>	8.000.000	21.730.266	97.000	-1.825.336	5.296.896	33.298.826
Korrektion af fordeling pr. 31.12.10 <i>Korrektur der Verteilung</i>	0	-3.600.257	0	0	3.600.257	0
Ny saldo pr. 31. december 2010 <i>Neuer Saldo zum 31. Dezember 2010</i>	8.000.000	18.130.009	97.000	-1.825.336	8.897.153	33.298.826
Totalindkomst for regnskabsåret 2011 <i>Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr 2011</i>	0	-81.089.138	0	1.090.786	-3.607.274	-83.605.626
Saldo pr. 31. december 2011 <i>Saldo zum 31. Dezember 2011</i>	8.000.000	-62.959.129	97.000	-734.550	5.289.879	-50.306.800
Totalindkomst for regnskabsåret 2012 <i>Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr 2012</i>	0	-4.009.596	0	734.550	385.966	-2.889.080
Afgang minoritetsinteresser pga. salg <i>Abgang Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter bez. des Verkaufs</i>	0	0	0	0	-3.954.015	-3.954.015
Saldo pr. 31. december 2012 <i>Saldo zum 31. Dezember 2012</i>	8.000.000	-66.968.725	97.000	0	1.721.830	-57.149.895

Fordelingen af overført resultat mellem minoritetsaktionæren og moderselskabet har i tidligere år ikke inkluderet effekten af de indgåede aftaler om overtagelse af underskud (Beherrschungsverträge) mellem Kristensen Germany Holding GmbH og de enkelte datterselskaber. Nedenstående tabel viser korrektionen i h.t. IAS 8 og effekten af ændringen:

Die Verteilung des vorgetragenen Ergebnisses zwischen dem nicht beherrschenden Gesellschafter und der Muttergesellschaft hat in den früheren Jahren nicht den Effekt der abgeschlossenen Vereinbarungen über die Übernahme der Verluste (Beherrschungsverträge) zwischen Germany Holding GmbH und den einzelnen Tochtergesellschaften beinhaltet. Die Tabelle unten zeigt die Korrektur nach IAS 8 und den Effekt der Änderung:

	Overført resultat Bilanzgewinn/Bilanzverlust	Minoritetsinteresser Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter	I alt Insgesamt
Saldo pr. 31. december 2010 (oprindeligt) <i>Saldo zum 31. Dezember 2010 (Ursprünglich)</i>	21.730.266	5.296.896	27.027.162
Korrektion af fordeling pr. 31.12.10 <i>Korrektur der Verteilung</i>	-3.600.257	3.600.257	0
Ny saldo pr. 31. december 2010 <i>Neuer Saldo zum 31. Dezember 2010</i>	18.130.009	8.897.153	27.027.162
Totalindkomst for 2011 (oprindeligt) <i>Gesamtergebnis für 2011 (Ursprünglich)</i>	-80.609.743	-4.086.669	-84.696.412
Korrektion af fordeling for 2011 <i>Korrektur der Verteilung für 2011</i>	-479.395	479.395	0
Ny saldo pr. 31. december 2011 <i>Neuer Saldo zum 31. Dezember 2011</i>	-62.959.129	5.289.879	-57.669.250

Opgørelse af pengestrømme for perioden 1. januar til 31. december 2012

Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

(EUR)

Note Anhang	2012	2011
Årets resultat før skat for ophørende aktiviteter <i>Jahresergebnis vor Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</i>	15.105.489	-71.065.776
20 Regulering for ikke-likvide driftsposter <i>Bereinigung um nicht zahlungswirksame Transaktionen</i>	2.076.118	89.869.815
6 Finansielle indtægter <i>Erträge aus Finanzinvestitionen</i>	-15.220	-7.610
7 Finansielle omkostninger <i>Finanzierungsaufwendungen</i>	4.437.134	2.174.368
Betalte skatter <i>Bezahlte Steuern</i>	-2.183.453	-363.529
21 Ændring i driftskapital <i>Änderungen des kurzfristigen Betriebsnettovermögens</i>	9.654.020	4.756.250
Pengestrømme fra primær drift <i>Zahlungsströme aus dem Hauptbetrieb</i>	29.074.088	25.363.518
Finansielle indtægter, betalt <i>Erträge aus Finanzinvestitionen, bezahlt</i>	15.220	7.610
Finansielle omkostninger, betalt <i>Finanzierungsaufwendungen, bezahlt</i>	-2.442.176	-2.174.367
Pengestrømme fra driftsaktivitet (ophørende aktiviteter) <i>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (aufgegebene Geschäftsbereiche)</i>	26.647.132	23.196.761
Årets resultat før skat for fortsættende aktiviteter <i>Jahresergebnis vor Steuern aus fortgeführten Geschäftsbereichen</i>	-20.135.705	-21.191.992
Regulering for ikke-likvide driftsposter <i>Bereinigung um nicht zahlungswirksame Transaktionen</i>	0	0
6 Finansielle indtægter <i>Erträge aus Finanzinvestitionen</i>	-798.116	-577.273
7 Finansielle omkostninger <i>Finanzierungsaufwendungen</i>	19.026.092	19.898.183
Betalte skatter <i>Bezahlte Steuern</i>	-109.404	0
21 Ændring i driftskapital <i>Änderungen des kurzfristigen Betriebsnettovermögens</i>	-8.742.332	-8.283.753
Pengestrømme fra primær drift <i>Zahlungsströme aus dem Hauptbetrieb</i>	-10.759.465	-10.154.835
Finansielle indtægter, betalt <i>Erträge aus Finanzinvestitionen, bezahlt</i>	107.690	107.476
Finansielle omkostninger, betalt <i>Finanzierungsaufwendungen, bezahlt</i>	-11.044.054	-11.943.324
Pengestrømme fra driftsaktivitet (fortsættende aktiviteter) <i>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (fortgeführten Geschäftsbereichen)</i>	-21.695.829	-21.990.683
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt <i>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, gesamt</i>	4.951.303	1.206.077

Opgørelse af pengestrømme for perioden 1. januar til 31. december 2012

Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

(EUR)

Modernisering af investeringsejendomme <i>Verbesserungen und Modernisierungen</i>	-2.181.118	-3.605.106
Salg af investeringsejendomme <i>Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</i>	221.332.400	428.780
Pengestrømme fra investeringsaktivitet (ophørende aktiviteter) <i>Cashflow aus der Investitionstätigkeit (aufgegebene Geschäftsbereiche)</i>	219.151.282	-3.176.326
Pengestrømme fra investeringsaktivitet (fortsættende aktiviteter) <i>Cashflow aus der Investitionstätigkeit (fortgeführte Geschäftsbereiche)</i>	0	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt <i>Cashflow aus der Investitionstätigkeit, gesamt</i>	219.151.282	-3.176.326
Provenu ved optagelse af langfristede forpligtelser <i>Einzahlungen aus der Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten</i>	0	0
Afdrag på langfristede forpligtelser <i>Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten</i>	-44.261.998	-2.782.763
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet (ophørende aktiviteter) <i>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (aufgegebene Geschäftsbereiche)</i>	-44.261.998	-2.782.763
Afdrag på langfristede forpligtelser <i>Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten</i>	-180.457.164	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet (fortsættende aktiviteter) <i>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (fortgeführte Geschäftsbereiche)</i>	-180.457.164	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt <i>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit gesamt</i>	-224.719.162	-2.782.763
Ændring i likvider <i>Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</i>	-616.577	-4.753.012
Likvider primo <i>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Jahresanfang</i>	1.618.133	6.371.145
16 Likvide beholdninger ultimo vist under aktiver bestemt for salg <i>Als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesene Zahlungsmittel</i>	-737.796	-1.606.604
Likvider ultimo <i>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Jahresende</i>	263.760	11.529
16 Heraf udgør indestående på bundne konti <i>Davon nicht frei verfügbar</i>	0	17.225

Noter til koncernregnskabet

Konzernanhang

1 Kritiske regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Kritische bilanzielle Schätzungen und Beurteilungen

Generel information

Koncernens formål er at opkøbe fast ejendom, at udleje og administrere fast ejendom, at istandsætte og modernisere egne ejendomme via underentreprenører samt efterfølgende at sælge disse ejendomme.

Ved aflæggelsen af koncernens regnskab pr. 31.12.11 var der som følge af krav fra seniorbanken om gennemførelse af salg af ejendomsporteføljen inden hovedforfald i september 2013 foretaget en opdeling af aktiver og passiver i hhv. "aktiver bestemt for salg" og "aktiver ikke bestemt for salg". Denne opdeling skete ud fra en forventning om, at moderselskabet Kristensen Germany AG afhændede sin aktiepost i datterselskabet Kristensen Germany Holding AG, og dermed hele underkoncernen, hvori ejendomsporteføljen ligger. I 2012 blev der imidlertid indgået aftaler om at sælge aktierne i 9 af ejendomsselskaberne i stedet, hvorfor Kristensen Germany Holding AG ikke længere er klassificeret som "ophørende" / "Aktiver bestemt for salg". Endvidere blev der indgået aftale om salg af Kristensen Real Estate Berlin GmbH, hvilket salg bliver gennemført i 2013. Alle betingelser vedrørende dette salg er opfyldt på regnskabsafslæggelsestidspunktet. De tilbageværende to selskaber i underkoncernen vil blive likvideret i 2013. Sammenligningstal i resultatopgørelse og pengestrømsopgørelse er tilpasset i overensstemmelse med den nye klassificering i "ophørende" og "fortsættende aktiviteter".

"Aktiver bestemt for salg/forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg" omfatter således pr. 31.12.12 aktiverne og passiverne i selskaberne Kristensen Real Estate Berlin GmbH, Kristensen Real Estate Munich GmbH og Kristensen Multimedia GmbH, idet de øvrige 9 datterselskaber er afhændet jf. koncernoversigten på side 76.

Going concern

Koncernregnskabet udviser en negativ egenkapital på EUR 57,1 mio. pr. 31. december 2012.

I forbindelse med afvikling af selskabets aktiviteter er der mellem selskabet og dets interessenter og långivere indgået "Agreement on the winding down of certain German real estate investments". Denne aftale er et tillæg til de oprindelige aftaler med långivere og regulerer forholdene frem til salg af selskabets ejendomme, og hvorledes provent ved salg af selskabets ejendomme skal fordeles. Denne aftale sikrer, at en konkursanmeldelse af selskabet kan undgås, såfremt selskabet har afhændet sine ejendomme inden den 28. juni 2013.

Generelle Information

Gegenstand des Konzerns ist der Ankauf von Immobilien, die Vermietung und Verwaltung von Immobilien und deren Instandsetzung und die Modernisierung eigener Immobilien durch Subunternehmer sowie der Verkauf von Immobilien.

Bei der Erstellung des Konzernabschlusses zum 31.12.11 kam es aufgrund der Forderung der Seniorbank, das Immobilienportfolio bis zum Hauptfälligkeitzeitpunkt im September 2013 zu veräußern, zu einer Aufteilung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ bzw. „nicht zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“. Diese Aufteilung erfolgte aus der Erwartung heraus, dass die Muttergesellschaft Kristensen Germany AG ihr Aktienpaket an der Tochtergesellschaft Kristensen Germany Holding AG und somit den gesamten Unter Konzern, in dem sich das Immobilienportfolio befindet, veräußert. Stattdessen wurde im Jahr 2012 ein Vertrag über den Verkauf der Aktien an neun einzelnen Immobiliengesellschaften abgeschlossen, wodurch Kristensen Germany Holding AG nicht länger als „aufgegebener Geschäftsbereich“ / „Veräußerungsgruppe“ klassifiziert wird. Für die verbleibende Real Estate Gesellschaft Kristensen Real Estate Berlin GmbH wurde ein weiterer Kaufvertrag, der in 2013 final abgewickelt wird, beschlossen. Alle an den Kaufvertrag geknüpften Bedingungen sind bis zum Berichtszeitpunkt erfüllt. Die verbleibenden zwei Gesellschaften des Unter Konzerns werden in 2013 liquidiert. Vergleichszahlen der Gewinn- und Verlustrechnung und der Kapitalflussrechnung sind an die neue Klassifizierung der Gesellschaften in aufgegebenen und fortgeführten Geschäftsbereich angepasst worden.

Die „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte/Verbindlichkeiten“ umfassen somit per 31.12.2012 die Vermögenswerte/Verbindlichkeiten der Gesellschaften Kristensen Real Estate Berlin GmbH, Kristensen Real Estate Munich GmbH und Kristensen Multimedia GmbH, da die sonstigen neun Tochtergesellschaften veräußert wurden, vgl. die Konzernstruktur, Seite 76.

Going Concern

Der Konzernabschluss weist ein negatives Eigenkapital von EUR 57,1 Mio. per 31. Dezember 2012 aus.

In Verbindung mit der Abwicklung der Geschäftstätigkeiten wurde ein „Agreement on the winding down of certain German real estate investments“ abgeschlossen. Diese Vereinbarung ist ein Nachtrag zu den ursprünglichen Vereinbarungen mit den Darlehensgebern und regelt die Verhältnisse bis zur Veräußerung der Immobilien der Gesellschaft, und wie der Erlös bei der Veräußerung der Immobilien der Gesellschaft zu verteilen ist. Diese Vereinbarung gewährleistet, dass ein Konkursverfahren der Gesellschaft zu vermeiden ist, falls die Gesellschaft ihre Immobilien bis zum 28. Juni 2013 veräußert hat.

Noter til koncernregnskabet

Konzernanhang

Endvidere har obligationsejerne på obligationsejermødet den 28. januar 2013 besluttet at forlænge "Remedy perioden" frem til den 28. juni 2013 og at træde tilbage for anden gæld. Tilbage trædelseserklæringen blev efterfølgende tiltrådt af CorpNordic.

Konklusion

Som følge af de indgåede aftaler om salg af selskabets ejendomme og afvikling af gæld og med de tilkendegivelser, der har været fra selskabets interessenter, forventes selskabet at kunne fortsætte sin drift.

Finansiering

Der er mellem selskabet og dets interessenter og långivere indgået "Agreement on the winding down of certain German real estate investments". Denne aftale er et tillæg til de oprindelige aftaler med långivere og regulerer forholdene frem til salg af selskabets ejendomme, og hvorledes provent ved salg af selskabets ejendomme skal fordeles. Denne aftale sikrer, at en konkursanmeldelse af selskabet kan undgås, såfremt selskabet har afhændet sine ejendomme inden den 28. juni 2013.

Det er ledelsens forventning, at "Agreement on the winding down of certain German real estate investments" gennemføres.

Værdiansættelse

De estimater og vurderinger, der ligger til grund for indregning af visse poster i koncernregnskabet, vurderes løbende og er baseret på historisk erfaring og andre faktorer, herunder forventninger om fremtidige begivenheder, som sandsynligvis vil indtræffe under de givne omstændigheder.

Den vigtigste forudsætning i ledelsens fastsættelse af handelsværdien pr. 31. december 2012 har været den betingede salgsaftale, som selskabet har indgået for den del af ejendomsporteføljen, der ikke er afhændet. På denne baggrund er ejendommene ansat til en samlet salgsværdi på EUR 112,0 mio.

Außerdem haben sich die Obligationseigner auf der Anlegerversammlung am 28. Januar 2013 dafür entschieden, die Remedy (Stillhalte-) Periode bis zum 28. Juni 2013 zu verlängern und hinter die Verbindlichkeiten gegenüber den anderen Gläubigern zurückzutreten. Der Rangrücktritt der Obligationseigner wurde daraufhin rechtswirksam mit der Unterschrift von CorpNordic erklärt.

Fazit

Aufgrund der abgeschlossenen Vereinbarungen über den Verkauf der Immobilien der Gesellschaft und der Abwicklung der Verbindlichkeiten und mit der Bekanntgabe der Gesellschaftsinteressenten wird erwartet, dass die Gesellschaft ihren weiteren Geschäftsbetrieb aufrechterhalten kann.

Finanzierung

Die Vereinbarung "Agreement on the winding down of certain German real estate investments" wurde zwischen den beteiligten Kristensen Gesellschaften und ihren Darlehensgebern abgeschlossen. Diese Vereinbarung ist ein Nachtrag zu den ursprünglichen Vereinbarungen mit den Darlehensgebern und regelt die Verhältnisse bis zur Veräußerung der Immobilien der Gesellschaft, und wie der Erlös der Veräußerung der Immobilien der Gesellschaft zu verteilen ist. Diese Vereinbarung gewährleistet, dass ein Konkursverfahren der Gesellschaft zu vermeiden ist, falls die Gesellschaft ihre Immobilien bis zum 28. Juni 2013 veräußert hat.

Der Vorstand erwartet, dass die Vereinbarung "Agreement on the winding down of certain German real estate investments" durchgeführt wird.

Bewertung

Die für den Ansatz bestimmter Posten im Konzernabschluss zu Grunde liegenden Schätzungen und Beurteilungen werden laufend vorgenommen und basieren auf historischen Erfahrungen und sonstigen Faktoren, einschließlich Erwartungen in Bezug auf künftige Ereignisse, die wahrscheinlich unter den gegebenen Umständen eintreten werden.

Die wichtigste Voraussetzung für die Festlegung des Verkehrswertes durch den Vorstand per 31. Dezember 2012 war die bedingte Verkaufsvereinbarung, welche die Gesellschaft für den Teil des Immobilienportfolios abgeschlossen hat, der nicht veräußert ist. Vor diesem Hintergrund sind die Immobilien auf einen gesamten Verkaufswert von EUR 112,0 Mio. geschätzt worden.

Noter til koncernregnskabet

Konzernanhang

Warrants

Provenuet fra udstedelse af warrants er værdiansat ved hjælp af Black & Scholes model under anvendelse af følgende parametre:

- Udbudspris: EUR 0,25
- Udnyttelseskurs: EUR 1
- Risikofri rentesats: 4,117%
- Volatilitet: 32,85%
- Løbetid: 10 år

Den deraf fremkomne værdi på TEUR 97 blev indregnet i egenkapitalen.

Regnskabspraksis vurderes i øvrigt ikke pr. 31. december 2012 at være underlagt kritiske skøn eller vurderinger.

Optionsscheine

Die Ermittlung der Erlöse wurde anhand des Black & Scholes Modells auf der Basis folgender Parameter vorgenommen:

- *Angebotspreis: EUR 0,25*
- *Genutzter Kurs: EUR 1*
- *Risikoloser Zinssatz: 4,117%*
- *Volatilität: 32,85%*
- *Laufzeit: 10 Jahre*

Der sich daraus ergebende Wert von TEUR 97 wurde im Eigenkapital erfasst.

Die Rechnungslegung zum 31. Dezember 2012 war ansonsten keinen kritischen Schätzungen oder Beurteilungen ausgesetzt.

Noter til koncernregnskabet

Konzernanhang

2 Segmentoplysninger

Segmentberichterstattung

Koncernen inddeler, kontrollerer og styrer sine forretningsmæssige aktiviteter efter disses bymæssige placering. De enkelte segmenter driver virksomhed inden for samme forretningsområde (udlejning af investeringsejendomme). Segmenterne har ingen fælles omsætning. Fortsættende aktiviteter er indeholdt i segmentet "Ikke fordelt", alle øvrige segmenter vedrører ophørende aktiviteter.

Der Konzern verteilt, kontrolliert und leitet seine Geschäftstätigkeiten auf Grundlage der geographischen Standorte der Immobilien. Den einzelnen Segmenten sind jeweils die gleichen Geschäftstätigkeiten zugewiesen (Vermietung von Investitionsimmobilien). Die Segmente haben keine gemeinsamen Umsatzerlöse. Fortgeführte Geschäftsbereiche sind im Segment „Nicht verteilt“ aufgeführt, alle übrigen Segmente betreffen aufgebene Geschäftsbereiche.

2012	Berlin	Braunschweig	Dresden	Erfurt
Nettoomsætning <i>Umsatzerlöse</i>	9.271.819	7.439.405	768.279	2.456.560
Finansielle indtægter <i>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</i>	9.887	4.226	0	0
Finansielle omkostninger <i>Finanzierungsaufwendungen</i>	2.278.904	300.013	12.677	292.417
Resultat før skat <i>Ergebnis vor Steuern</i>	-1.280.506	-1.908.099	-151.197	5.314.840
Afskrivninger <i>Abschreibungen</i>	0	0	0	0
Regulering af ejendomme til dagsværdi <i>Anpassung von Immobilien zum beizulegenden Zeitwert</i>	-5.477.407	-7.861.933	-823.445	3.331.627
Segmentresultat <i>Segmentergebnis</i>	-1.401.644	-1.480.921	143.973	5.768.790
Segmentaktiver <i>Segmentvermögenswerte</i>	119.680.426	0	0	0
Segmentforpligtelser <i>Segmentsschulden</i>	41.211.948	0	0	0
Anlægsinvesteringer (pengestrømme) <i>Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i>	-902.406	-378.826	-36.445	-106.373
2011	Berlin	Braunschweig	Dresden	Erfurt
Nettoomsætning <i>Umsatzerlöse</i>	9.122.155	7.382.361	763.406	2.460.178
Finansielle indtægter <i>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</i>	6.231	567	29	61
Finansielle omkostninger <i>Finanzierungsaufwendungen</i>	3.959.225	3.594.938	352.958	708.625
Resultat før skat <i>Ergebnis vor Steuern</i>	-38.919.796	-2.981.595	-632.410	-4.165.480
Afskrivninger <i>Abschreibungen</i>	0	0	0	0
Regulering af ejendomme til dagsværdi <i>Anpassung von Immobilien zum beizulegenden Zeitwert</i>	-41.303.465	-5.670.228	-882.088	-5.327.699
Segmentresultat <i>Segmentergebnis</i>	-32.766.011	-2.509.316	-531.512	-3.503.466
Segmentaktiver <i>Segmentvermögenswerte</i>	123.922.265	103.920.445	11.036.696	32.379.676
Segmentforpligtelser <i>Segmentsschulden</i>	94.242.879	74.151.083	7.502.526	19.816.580
Anlægsinvesteringer (pengestrømme) <i>Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i>	-2.155.009	-505.358	-50.016	-99.204

Noter til koncernregnskabet

Konzernanhang

2012	Halle	Hennigsdorf	Leipzig	Merseburg
Nettoomsætning <i>Umsatzerlöse</i>	855.273	1.530.126	1.917.467	2.853.577
Finansielle indtægter <i>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</i>	0	603	74	0
Finansielle omkostninger <i>Finanzierungsaufwendungen</i>	43.954	475.097	815.839	91.836
Resultat før skat <i>Ergebnis vor Steuern</i>	1.625.458	2.011.898	624.879	6.101.340
Afskrivninger <i>Abschreibungen</i>	0	0	0	0
Regulering af ejendomme til dagsværdi <i>Anpassung von Immobilien zum beizulegenden Zeitwert</i>	970.655	1.151.037	-367.520	3.898.760
Segmentresultat <i>Segmentergebnis</i>	1.774.809	2.384.694	628.086	6.097.481
Segmentaktiver <i>Segmentvermögenswerte</i>	0	0	0	0
Segmentforpligtelser <i>Segmentschulden</i>	0	0	0	0
Anlægsinvesteringer (pengestrømme) <i>Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i>	-74.345	-73.963	-226.520	-382.240
2011	Halle	Hennigsdorf	Leipzig	Merseburg
Nettoomsætning <i>Umsatzerlöse</i>	860.903	1.539.886	1.834.170	2.857.053
Finansielle indtægter <i>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</i>	16	36	269	91
Finansielle omkostninger <i>Finanzierungsaufwendungen</i>	349.789	448.161	543.453	1.703.497
Resultat før skat <i>Ergebnis vor Steuern</i>	-1.558.425	-1.838.947	-6.981.719	-14.664.593
Afskrivninger <i>Abschreibungen</i>	0	0	0	0
Regulering af ejendomme til dagsværdi <i>Anpassung von Immobilien zum beizulegenden Zeitwert</i>	-1.940.306	-2.592.708	-7.759.520	-15.000.698
Segmentresultat <i>Segmentergebnis</i>	-1.310.918	-1.539.936	-6.703.097	-14.000.258
Segmentaktiver <i>Segmentvermögenswerte</i>	10.958.202	22.447.925	24.991.688	29.472.029
Segmentforpligtelser <i>Segmentschulden</i>	7.273.733	15.493.706	24.908.135	34.765.638
Anlægsinvesteringer (pengestrømme) <i>Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i>	-11.593	-25.718	-550.148	-205.467

Noter til koncernregnskabet

Konzernanhang

2012	München	Øvrige Sonstige	Ikke fordelt Nicht verteilt	I alt Insgesamt
Nettoomsætning <i>Umsatzerlöse</i>	0	749.318	0	27.841.824
Finansielle indtægter <i>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</i>	0	430	798.116	813.336
Finansielle omkostninger <i>Finanzierungsaufwendungen</i>	93	126.304	19.026.092	23.463.226
Resultat før skat <i>Ergebnis vor Steuern</i>	-9.914	2.776.790	-20.135.705	-5.030.216
Afskrivninger <i>Abschreibungen</i>	0	284.013	0	284.013
Regulering af ejendomme til dagsværdi <i>Anpassung von Immobilien zum beizulegenden Zeitwert</i>	0	3.386.121	0	-1.792.105
Segmentresultat <i>Segmentergebnis</i>	-9.914	2.773.125	-20.302.109	-3.623.630
Segmentaktiver <i>Segmentvermögenswerte</i>	45	66	11.704.464	131.385.001
Segmentforpligtelser <i>Segmentschulden</i>	6.203	804.850	146.511.894	188.534.896
Anlægsinvesteringer (pengestrømme) <i>Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i>	0	0	0	-2.181.118
2011	München	Øvrige Sonstige	Ikke fordelt Nicht verteilt	I alt Insgesamt
Nettoomsætning <i>Umsatzerlöse</i>	0	721.148	80.457	27.621.717
Finansielle indtægter <i>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</i>	1.114	310	2.868.910	2.876.520
Finansielle omkostninger <i>Finanzierungsaufwendungen</i>	63	307.416	12.397.177	24.364.188
Resultat før skat <i>Ergebnis vor Steuern</i>	-11.347	-9.104.108	-11.399.349	-92.257.768
Afskrivninger <i>Abschreibungen</i>	0	641.635	0	641.635
Regulering af ejendomme til dagsværdi <i>Anpassung von Immobilien zum beizulegenden Zeitwert</i>	0	-8.751.469	-800.218	-89.228.180
Segmentresultat <i>Segmentergebnis</i>	-11.347	-8.880.291	-12.940.261	-84.696.412
Segmentaktiver <i>Segmentvermögenswerte</i>	18.488	2.333.813	34.420.926	395.883.834
Segmentforpligtelser <i>Segmentschulden</i>	4.835	6.787.683	161.262.154	446.190.634
Anlægsinvesteringer (pengestrømme) <i>Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i>	0	-2.593	0	-3.605.106

Noter til koncernregnskabet

Konzernanhang

3 Nettoomsætning

Umsatzerlöse

	Ophørende aktiviteter Aufgegebene Geschäftsbereiche		Fortsættende aktiviteter Fortgeführte Geschäftstätigkeiten	
	2012	2011	2012	2011
Lejeindtægt Mieteträge	27.254.555	27.081.226	0	0
Andre indtægter Sonstige Umsätze	587.269	460.034	0	80.457
I alt Insgesamt	27.841.824	27.541.260	0	80.457

Alle lejeindtægter relaterer sig til investeringsejendomme og hidrører primært fra udlejning af boliglejemål, samt en mindre del fra forretninger og liberale erhverv m.v.

Alle Mieterträge resultieren aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und betreffen im Wesentlichen Mieten aus Wohnimmobilien und in geringerem Umfang aus Ladengeschäften und von Freiberuflern.

4 Driftsomkostninger

Umsatzkosten

	Ophørende aktiviteter Aufgegebene Geschäftsbereiche	
	2012	2011
Vedligeholdelsesomkostninger Instandhaltungskosten	2.016.485	1.921.232
Ejendomsadministration Verwalterhonorar	2.104.815	2.190.157
Tab på lejere Forderungsausfälle	616.042	724.144
Ikke fordelte driftsomkostninger Nicht verteilte Betriebsaufwendungen	220.944	210.094
Driftsomkostninger, ikke udlejede lejemål Betriebsaufwendungen, unvermietete Wohnungen	1.031.899	1.210.451
I alt Insgesamt	5.990.185	6.256.078

Noter til koncernregnskabet

Konzernanhang

5 Administrationsomkostninger <i>Verwaltungskosten</i>	Ophørende aktiviteter <i>Aufgegebene Geschäftsbereiche</i>		Fortsættende aktiviteter <i>Fortgeführte Geschäftstätigkeiten</i>	
	2012	2011	2012	2011
Bestyrelshonorarer <i>Aufsichtsratsvergütung</i>	0	0	54.969	67.251
Revisionshonorar <i>Prüfungshonorar</i>	0	0	158.280	120.003
Konsulenthonorarer, interne <i>Beraterhonorare, interne</i>	69.120	69.120	564.394	551.998
Konsulenthonorarer, eksterne <i>Beraterhonorare, externe</i>	208.448	43.850	1.071.628	1.132.002
Administrationsomkostninger i øvrigt <i>Sonstige Verwaltungskosten</i>	-29.450	242.635	58.458	80.285
Tab / gevinst v/ afhændelse af aktiver <i>Gewinn / Verlust beim Verkauf von Vermögenswerten</i>	0	-41.220	0	0
Afskrivning af anlægsaktiver <i>Abschreibungen auf Sachanlagen</i>	284.013	641.635	0	0
I alt <i>Insgesamt</i>	532.131	956.020	1.907.729	1.951.539

For regnskabsåret 2012 udgør revision TEUR 158 og skattemæssig bistand TEUR 262.

Im Geschäftsjahr 2012 wurden Aufwendungen für die Jahresabschlussprüfung in Höhe von TEUR 158 und für Steuerberatung in Höhe von TEUR 262 berücksichtigt.

6 Finansielle indtægter <i>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</i>	Ophørende aktiviteter <i>Aufgegebene Geschäftsbereiche</i>		Fortsættende aktiviteter <i>Fortgeführte Geschäftstätigkeiten</i>	
	2012	2011	2012	2011
Renteindtægter, likvide beholdninger <i>Zinserträge, flüssige Mittel</i>	15.220	7.610	469.937	478.031
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder <i>Zinserträge, verbundene Unternehmen</i>	0	0	107.923	99.242
Kursreguleringer <i>Währungsumrechnungsdifferenzen</i>	0	0	220.256	0
I alt <i>Insgesamt</i>	15.220	7.610	798.116	577.273

7 Finansielle omkostninger <i>Finanzierungsaufwendungen</i>	Ophørende aktiviteter <i>Aufgegebene Geschäftsbereiche</i>		Fortsættende aktiviteter <i>Fortgeführte Geschäftstätigkeiten</i>	
	2012	2011	2012	2011
Renteomkostning, obligationsgæld <i>Zinsaufwendungen, Schuldverschreibungen</i>	0	0	4.697.987	4.697.980
Renteomkostning, kreditinstitutter <i>Zinsaufwendungen, Kreditinstitute</i>	2.313.388	2.361.199	11.042.185	11.938.993
Heraf aktiverede renter <i>Hiervon kapitalisierte Zinsen</i>	0	-231.347	0	0
Finansielle omkostninger i øvrigt <i>Sonstige Finanzierungsaufwendungen</i>	2.123.746	44.516	3.285.920	3.261.210
I alt <i>Insgesamt</i>	4.437.134	2.174.368	19.026.092	19.898.183

I lighed med sidste år er der ikke afholdt låneomkostninger i indeværende regnskabsår. Låneomkostninger fra

Wie im Vorjahr sind in diesem Geschäftsjahr keine weiteren Kreditkosten angefallen. Frühere Kreditkos-

Noter til koncernregnskabet

Konzernanhang

tidligere år amortiseres over lånenes løbetid ved benyttelse af den effektive rentes metode.

Aktiverede renter stammer fra lån til igangværende moderniseringsarbejder. Den gennemsnitlige rente herpå er 3,55%.

Obligationslånet skal indfries til en forud fastsat overkurs på 115. Kurstab på 15% udgiftsføres over lånets løbetid og forøger låneforpligtelsen. Her er anvendt den effektive rentemetode.

ten werden über die Laufzeit der Darlehen amortisiert unter Gebrauch von der effektiven Zinsmethode.

Aktiverte Zinsen sind Zinsen auf Darlehen für laufende Modernisierungsarbeiten. Der durchschnittliche Zinssatz ist 3,55%.

Die Obligationsanleihe muss zum vorab festgesetzten Kurs von 115% zurückgezahlt werden. Der Kursaufschlag von 15% wird anteilig über die Laufzeit der Anleihe als Aufwand gebucht und erhöht die Darlehensverbindlichkeit. Dabei wird die Effektivzinsmethode angewendet.

8 Skat af årets resultat

Ertragsteuern

Skat af årets resultat omfatter betalte og skyldige indkomstskatter samt udskudte skatter.

Als Ertragsteuern sind gezahlte oder geschuldete Steuern auf Einkommen und Ertrag sowie latente Steuern ausgewiesen.

	Ophørende aktiviteter <i>Aufgegebene Geschäftsbereiche</i>		Fortsættende aktiviteter <i>Fortgeführte Geschäftstätigkeiten</i>	
	2012	2011	2012	2011
Årets aktuelle skat <i>Laufende Steuern des Geschäftsjahres</i>	-2.760.648	-53.871	-166.404	-273.697
Årets udskudte skatter <i>Latente Steuern des Geschäftsjahres</i>	4.333.638	9.156.139	0	-1.267.215
Skat af årets resultat <i>Ertragsteuern</i>	1.572.990	9.102.268	-166.404	-1.540.912

Anvendelse af en gennemsnitlig skattesats på 30% af koncernens resultat før skat ville give en forventet skatteindtægt på TEUR 1.509 i koncernen. Forskellen mellem dette beløb og den effektive skat på TEUR 1.407 er vist nedenfor:

Die Anwendung des durchschnittlichen Ertragsteuersatzes des Konzernunternehmens von 30 Prozent auf das Konzernergebnis vor Ertragsteuern würde zu einem erwarteten Steuerertrag von TEUR 1.509 führen. Die Differenz zwischen diesem Betrag und der effektiven Steuer von TEUR 1.407 ist aus der folgenden Überleitungsrechnung ersichtlich:

	2012	2011
Resultat før skat <i>Ergebnis vor Ertragsteuern</i>	-5.030.216	-92.257.768
Forventet skat af årets resultat <i>Erwarteter Ertragsteuerertrag</i>	-1.509.065	-27.677.330
Afvigelse i beregningsgrundlag af virksomhedsskat <i>Abweichung durch die Bemessungsgrundlage für die Gewerbesteuer</i>	-4.538.406	9.992.013
Regulering af udskudt skatteaktiv <i>Ansatzkorrekturen aktive latente Steuern</i>	1.295.838	6.333.059
Skatteeffekt vedrørende datterselskaber <i>Steuereffekte iZm Anteilen an Tochterunternehmen</i>	-597.527	-672.577
Virkning af ikke fradragsberettigede omkostninger <i>Effekt aus nicht abzugsfähigen Aufwendungen</i>	2.641.432	4.435.814
Regulering af tidligere års selskabsskatter <i>Aperiodische tatsächliche Steuern</i>	1.973.838	99.465

Noter til koncernregnskabet

Konzernanhang

Andet <i>Sonstige</i>	-672.693	-71.800
Effektiv skat af årets resultat <i>Effektiver Steueraufwand</i>	-1.406.583	-7.561.356
Effektiv skatteprocent <i>Effektiver Steuersatz</i>	28%	8%

I koncernens ejendomsselskaber er der anvendt en selskabsskatteprocent på 15% (foregående år: 15%) ved beregningen af aktuelle og udskudte indkomstskatter for regnskabsåret 2012. Under hensyntagen til et solidaritetstillæg på 5,5% udgør den effektive selskabsskatteprocent 15,825% (foregående år: 15,825%). Ejendomsselskaberne har anvendt den udvidede reduktion efter § 9 nr. 1 stk. 2-5 i lov om virksomhedsskat, hvorved de i størst mulig udstrækning er fritaget for virksomhedsskat.

Ved beregningen af aktuelle og udskudte indkomstskatter for regnskabsåret 2012 for Kristensen Germany AG, Kristensen Germany Holding GmbH, Kristensen Multimedia GmbH og Kristensen Energy GmbH er der anvendt en selskabsskatteprocent på 15% (foregående år: 15%). Endvidere er et solidaritetstillæg på 5,5% af selskabsskatten samt en gennemsnitlig virksomhedsskatte-multiplikator på 410% (foregående år: 410%) lagt til grund. Således er de aktuelle og udskudte indkomstskatter for regnskabsåret 2012 beregnet med en gennemsnitlig skatteprocent på 30% (foregående år: 30%).

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Latente Steueransprüche und verbindlichkeiten

De pr. 31. december 2012 indregnede udskudte skatteaktiver og -forpligtelser fremkommer som følge af udskudte skatter af midlertidige forskelle mellem bogførte værdier efter IFRS og skattemæssige værdier samt udskudt skat af fremførte skattemæssige underskud og rentefradragsret fra tidligere år.

De midlertidige forskelle vedrører hovedsageligt investeringsejendomme efter IAS 40 og finansielle forpligtelser. I ejendomsselskaberne er anvendt en effektiv selskabsskatteprocent på 15,825% inkl. solidaritetstillæg (foregående år: 15,825%) og for selskaberne, som ikke opfylder forudsætningerne for den udvidede reduktion efter § 9 nr. 1, stk. 2 i lov om virksomhedsskat, er anvendt en effektiv skatteprocent på 30% (foregående år: 30%).

Bei den Wohnungsgesellschaften des Konzerns wurde im Geschäftsjahr 2012 für die Berechnung der laufenden und latenten Ertragsteuern ein Körperschaftsteuersatz von 15% (Vorjahr: 15 %) verwendet. Unter Berücksichtigung des Solidaritätszuschlags von 5,5% beläuft sich der effektive Körperschaftsteuersatz auf 15,825% (Vorjahr: 15,825 %). Die Wohnungsgesellschaften haben die erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2-5 GewStG in Anspruch genommen, wodurch sie weitestgehend von der Gewerbesteuer befreit sind.

Für die Berechnung der laufenden und latenten Ertragsteuern der Kristensen Germany AG, Kristensen Germany Holding GmbH, Kristensen Multimedia GmbH und der Kristensen Energy GmbH wurde im Geschäftsjahr 2012 ein Körperschaftsteuersatz von 15 % (Vorjahr: 15%) verwendet. Weiterhin wurde ein Solidaritätszuschlag von 5,5% auf die Körperschaftsteuer sowie ein durchschnittlicher Gewerbesteuerhebesatz von 410% (Vorjahr: 410%) zugrunde gelegt. Entsprechend wurden die laufenden und latenten Steuern im Geschäftsjahr 2012 mit einem Durchschnittssteuersatz von 30% (Vorjahr: 30%) errechnet.

Die zum 31. Dezember 2012 ausgewiesenen latenten Steueransprüche und -verbindlichkeiten resultieren aus latenten Steuern auf temporäre Differenzen zwischen den IFRS- und Steuerbilanzbuchwerten sowie aktive latenten Steuern auf die in der Vergangenheit erzielten steuerlichen Verlustvorträge und abzugsfähige Zinsvorträge.

Die temporären Differenzen beziehen sich hauptsächlich auf als Finanzanlage gehaltene Gebäude nach IAS 40 und finanzielle Verbindlichkeiten. Bei den Wohnungsgesellschaften wurde mit einem effektiven Körperschaftsteuersatz inkl. Solidaritätszuschlag von 15,825% (Vorjahr: 15,825%) und bei den Gesellschaften, die nicht die Voraussetzung für die erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG erfüllen, mit einem Durchschnittssteuersatz von 30% (Vorjahr: 30 %) gerechnet.

Noter til koncernregnskabet

Konzernanhang

EUR	2012	2011
Udskudte skatteaktiver <i>Latente Steueransprüche</i>	4.014.243	10.555.866
Udskudte skatteforpligtelser <i>Latente Steuerverbindlichkeiten</i>	-5.944.243	-16.819.504
I alt <i>Gesamt</i>	-1.930.000	-6.263.638

Af det udskudte skatteaktiv på TEUR 4.014 (2011: TEUR 10.556) er TEUR 0 (2011: TEUR 0) opført som langfristet. De samlede udskudte skatteforpligtelser, TEUR 5.944 (2011: TEUR 16.820), er klassificeret som kortfristede.

Von den latenten Steueransprüchen in Höhe von TEUR 4.014 (Vorjahr: TEUR 10.556) sind TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0) als langfristig einzustufen. Die gesamten latenten Steuerverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 5.944 (Vorjahr: TEUR 16.820) sind als kurzfristig zu klassifizieren.

EUR	2012		2011	
	Aktiver <i>Aktiva</i>	Passiver <i>Passiva</i>	Aktiver <i>Aktiva</i>	Passiver <i>Passiva</i>
Bygninger <i>Gebäude</i>	0	-3.686.724	0	-12.441.353
Øvrige tilgodehavender <i>Sonstige Forderungen</i>	1.134.605	0	1.512.796	0
Finansielle forpligtelser <i>Finanzielle Verbindlichkeiten</i>	0	-1.835.180	0	-3.358.285
Fremførte skattemæssige underskud, selskabsskat <i>Körperschaftsteuerliche Verlustvorträge</i>	2.870.710	0	4.510.878	0
Fremførte skattemæssige underskud, virksomhedsskat <i>Gewerbesteuerliche Verlustvorträge</i>	8.929	0	753.267	0
Fremført rentefradragsret <i>Zinsvortrag</i>	0	0	3.778.925	0
Kapitalandele i dattervirksomheder <i>Anteile an Tochterunternehmen</i>	0	-422.339	0	-1.019.866
I alt <i>Summe</i>	4.014.244	-5.944.244	10.555.866	-16.819.504
Heraf langfristet <i>Davon langfristig</i>	0	0	0	0
Overførsel <i>Saldierung</i>	-4.014.244	4.014.244	-10.555.866	10.555.866
Indregnet i balancen <i>Bilanzansatz</i>	0	-1.930.000	0	-6.263.638

De eksisterende, fremførte skattemæssige underskud overstiger summen af de forventede resultater for de efterfølgende regnskabsår. Således er der i de enkelte selskaber alene indregnet udskudte skatteaktiver i det omfang, at realiseringen af disse skatteaktiver anses for sandsynlig, eller såfremt der foreligger tilstrækkelige udskudte skatteforpligtelser.

Die vorhandenen steuerlichen Verlustvorträge übersteigen die Summe der voraussichtlichen Überschüsse der folgenden Geschäftsjahre. Daher wurde in den Einzelgesellschaften nur in der Höhe ein latenter Steueranspruch angesetzt, wie die Realisierung dieses Anspruches als wahrscheinlich angesehen wird oder hinreichend passive latente Steuern bestehen.

Noter til koncernregnskabet

Konzernanhang

Ved vurderingen af, hvorvidt realiseringen af skatteaktiverne anses for sandsynlig, er der taget hensyn til skattepligtige, midlertidige forskelle (udskudte skatteforpligtelser), i hvilke der ved disses realisering kan foretages modregning af de indregnede skatteaktiver.

Hovedparten af udskudte skatteforpligtelser knytter sig til ejendommene og den optagne langfristede finansiering m.m., som realiseres ved en afhændelse af porteføljen som salg af aktiver.

Der er pr. 31. december 2012 ikke indregnet udskudt skatteaktiv i koncernbalancen af fremførte underskud vedrørende selskabsskat på TEUR 69.693 (2011: TEUR 44.170) og vedrørende virksomhedsskat på TEUR 24.397 (2011: TEUR 38.700).

I øvrigt opstår der pr. 31. december 2012 udskudt skat af fremført rentefradragsret på TEUR 0 (2011: 3.779). For fremførte rentefradragsretter på TEUR 0 (2011: TEUR 7.119) er der ikke optaget udskudte skatteaktiver i koncernregnskabet.

Beim Ansatz von aktiven latenten Steuern wurden steuerpflichtige zeitliche Unterschiede (passive latente Steuern) berücksichtigt, mit denen die aktiven latenten Steuern verrechnet werden können.

Der Großteil der passiven latenten Steuern steht im Zusammenhang mit den Immobilien und der langfristigen Finanzierung u.a.m., die durch die Veräußerung des Portfolios als Verkauf der Aktiva realisiert werden.

Zum 31. Dezember 2012 wurden auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 69.693 (Vorjahr: TEUR 44.170) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 24.397 (Vorjahr: TEUR 38.700) keine latenten Steueransprüche angesetzt.

Des Weiteren ergeben sich zum 31. Dezember 2012 auf Zinsvorträge gebildete latente Steuern in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 3.779). Für Zinsvorträge in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 7.119) wurde in der Konzernbilanz kein latenter Steueranspruch angesetzt.

9 Investeringsejendomme

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Bogført værdi pr. 31. december 2011

Buchwert zum 31. Dezember 2011

Frasalg af ejendomme

Verkauf von Immobilien

Afholdte forbedringer og moderniseringer

Verbesserungen und Modernisierungen

Regulering af ejendomme til dagsværdi

Anpassung von Immobilien zum beizulegenden Zeitwert

Overført til „Aktiver bestemt for salg“

Umklassifizierung

Bogført værdi pr. 31. december 2012

Buchwert zum 31. Dezember 2012

	2012	2011
Bogført værdi pr. 31. december 2011	0	424.100.603
Frasalg af ejendomme	0	-428.780
Afholdte forbedringer og moderniseringer	0	3.605.107
Regulering af ejendomme til dagsværdi	0	-81.276.930
Overført til „Aktiver bestemt for salg“	0	-346.000.000
Bogført værdi pr. 31. december 2012	0	0

Noter til koncernregnskabet

Konzernanhang

10 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsaustattung

	2012	2011
Anskaffelsesomkostninger pr. 31. december 2011 <i>Anschaffungskosten zum 31. Dezember 2011</i>	0	11.105.774
Overført til „Aktiver bestemt for salg“ <i>Umklassifizierung</i>	0	-11.105.774
Anskaffelsesomkostninger pr. 31. december 2012 <i>Anschaffungskosten zum 31. Dezember 2012</i>	0	0
Akkumulerede af- og nedskrivninger pr. 31. december 2011 <i>Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen zum 31. Dezember 2011</i>	0	2.157.889
Årets afskrivninger <i>Abschreibungen des Geschäftsjahres</i>	0	641.635
Årets nedskrivninger <i>Wertminderungen des Geschäftsjahres</i>	0	7.951.250
Overført til „Aktiver bestemt for salg“ <i>Umklassifizierung</i>	0	-10.750.774
Akkumulerede af- og nedskrivninger pr. 31. december 2012 <i>Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen zum 31. Dezember 2012</i>	0	0
Bogført værdi pr. 31. december 2012 <i>Buchwert zum 31. Dezember 2012</i>	0	0

11 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser og andre tilgodehavender

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

	2012	2011
Tilgodehavender hos lejere <i>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</i>	0	0
Fællesomkostningsregnskab <i>Betriebskosten (Vorauszahlungen)</i>	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder <i>Forderungen gegen verbundene Unternehmen</i>	2.181.262	0
Andre tilgodehavender <i>Sonstige Forderungen</i>	9.259.442	10
I alt <i>Insgesamt</i>	11.440.704	10
Tilgodehavender er indregnet således i balancen: <i>Die Forderungen wurden wie folgt in der Bilanz erfasst:</i>		
Langfristede udlån <i>Langfristige Ausleihungen</i>	0	0
Kortfristede tilgodehavender <i>Kurzfristige Forderungen</i>	11.440.704	10
I alt <i>Insgesamt</i>	11.440.704	10
Dagsværdi <i>Beizulegender Zeitwert</i>	11.440.704	10
Nominel værdi <i>Nomineller Wert</i>	11.440.704	10

Noter til koncernregnskabet

Konzernanhang

12 Egenkapital

Eigenkapital

	Aktie- kapital Gezeichnetes Kapital	Overført resultat Bilanzge- winn/Bilanz- verlust	Warrants Options- scheine	Reserve for sik- ringstran- saktioner Rücklage für Cashflow Hedge	Minoritet sinteres- ser Anteile nicht- beherrschender Gesell- schafter	I alt Insgesamt
Saldo pr. 31. december 2010 (op- rindeligt) <i>Saldo zum 31. Dezember 2010 (Ursprünglich)</i>	8.000.000	21.730.266	97.000	-1.825.336	5.296.896	33.298.826
Korrektion af fordeling pr. 31.12.10 <i>Korrektur der Verteilung</i>	0	-3.600.257	0	0	3.600.257	0
Ny saldo pr. 31. december 2010 <i>Neuer Saldo zum 31. Dezember 2010</i>	8.000.000	18.130.009	97.000	-1.825.336	8.897.153	33.298.826
Totalindkomst for regnskabsåret 2011 <i>Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr 2011</i>	0	-81.089.138	0	1.090.786	-3.607.274	-83.605.626
Saldo pr. 31. december 2011 <i>Saldo zum 31. Dezember 2011</i>	8.000.000	-62.959.129	97.000	-734.550	5.289.879	-50.306.800
Totalindkomst for regnskabsåret 2012 <i>Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr 2012</i>	0	-4.009.596	0	734.550	385.966	-2.889.080
Afgang minoritetsinteresser pga. salg <i>Abgang Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter bez. des Verkaufs</i>	0	0	0	0	-3.954.015	-3.954.015
Saldo pr. 31. december 2012 <i>Saldo zum 31. Dezember 2012</i>	8.000.000	-66.968.725	97.000	0	1.721.830	-57.149.895

Den tegnede kapital på stiftelsestidspunktet på EUR 8 mio. blev indbetalt den 2. maj 2006. Moderselskabskapitalen består af 8.000.000 aktier á nominelt EUR 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Efter beslutning på generalforsamling 9. juni 2006 udgør betinget kapital pr. statusdagen EUR 4,0 mio.

De udstedte warrants giver ret til at nytægne aktier til kurs 100. Ved den nominelle obligationsudstedelse på DKK 500.000.000 er der således udstedt 4.000.000 warrants, som giver ret til at nytægne 4.000.000 aktier i Kristensen Germany AG. Warrants tilknyttet de DKK 500.000.000 obligationer, som koncernen selv ejer, er ligeledes erhvervet af koncernen selv. Hvis samtlige de udstedte warrants udnyttes til tegning af aktier, vil warrants-indehaverne opnå en ejerandel på 33,33% (inklusive koncernens egen andel) af den samlede aktiekapital. I årene 2010 til 2015, begge inklusive, kan de udstedte warrants udnyttes i perioden 1. december til 31. december, begge inklusive, samt 1 måned før ændring i kapitalstrukturen.

Das gezeichnete Kapital zum Gründungszeitpunkt in Höhe von EUR 8 Mio. wurde am 2. Mai 2006 eingezahlt. Das Grundkapital der Muttergesellschaft umfasst 8.000.000 Aktien zum Nennwert von EUR 1. Keine Aktien gewähren besondere Rechte.

Durch den Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Juni 2006 besteht zum Bilanzstichtag bedingtes Kapital in Höhe von EUR 4,0 Mio.

Die ausgegebenen Optionsscheine gewähren das Recht auf Neuzeichnung von Aktien zum Kurs 100. Bei der Ausgabe von Obligationen zum Nennwert DKK 500.000.000 wurden somit 4.000.000 Optionsscheine ausgegeben, die das Recht auf Neuzeichnung von 4.000.000 Aktien an der Kristensen Germany AG gewähren. Die Optionsscheine, welche an die im Eigentum des Konzerns stehenden Obligationen im Nennwert von DKK 500.000.000 geknüpft sind, wurden ebenfalls vom Konzern erworben. Werden alle ausgegebenen Optionsscheine zur Zeichnung von Aktien ausgeübt, werden die Optionsscheininhaber einen Anteil von 33,33% (einschl. des konzerneigenen Anteils) am Gesamtkapital erwerben. Die ausgegebenen Optionsscheine können in den Jahren 2010 bis einschließlich 2015, jeweils im Zeitraum vom 1. Dezember bis ein-

Noter til koncernregnskabet

Konzernanhang

Koncernen indgik i 2008 kontrakter på swaps til af-dækning af renterisici på den del af lånene, der var variabelt forrentede. Disse swaps er nu alle udløbet.

Ændringer i den del af dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, og som effektivt sikrer ændringer i værdien af det sikrede, indregnes i egenkapitalen under en særskilt reserve for sikringstransaktioner, indtil den sikrede transaktion realiseres. På dette tidspunkt overføres gevinst eller tab vedrørende sådanne sikringstransaktioner fra egenkapitalen og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede.

Der er i årets løb ikke foreslået og ej heller udbetalt udbytte.

13 Gæld optaget ved udstedelse af obligationer

Durch die Ausgabe von Obligationen übernommenen Verbindlichkeiten

Obligationsgælden er indregnet således i balancen:

Die Anleiheschulden wurden wie folgt in der Bilanz erfasst:

Langfristede forpligtelser

Langfristige Verbindlichkeiten

Kortfristede forpligtelser

Kurzfristige Verbindlichkeiten

I alt

Insgesamt

Dagsværdi

Beizulegender Zeitwert

Nominel værdi

Nomineller Wert

Den samlede obligationsgæld udløber 31. december 2015 og forrentes med en fast rente på 7% p.a. Gældens effektive forrentning udgør 9,64% under hensyntagen til omkostninger afholdt i forbindelse med obligationernes udstedelse, samt til nedenfor beskrevne overkurs ved indfrielse.

Der henvises i øvrigt til beskrivelse af rente- og kreditrisici under "øvrige noteoplysninger" på side 76ff .

Af de samlede udstedte obligationer på DKK 500 mio. har koncernen selv erhvervet DKK 50 mio. Værdien af egne obligationer er modregnet den opførte obligationsgæld.

I perioden til og med den 31. december 2015 kan obligationerne indfries af koncernen til en fastsat

schließlich zum 31. Dezember, ausgeübt werden, sowie 1 Monat vor einer Änderung in der Kapitalstruktur.

In 2008 schloss der Konzern SWAP-Verträge ab, um das Zinsrisiko für die variabel verzinslichen Darlehensteile zu begrenzen. Alle SWAP-Verträge sind jetzt abgelaufen.

Veränderungen des Zeitwertes für den Teil der Derivate, welche klassifiziert sind und die Bedingungen erfüllen, um zukünftige Cash flows abzusichern, und welche wirksam die Veränderungen der Zeitwerte der Sicherheiten absichern, werden im Eigenkapital solange als ein separater Posten für Sicherungsbeziehungen erfasst, bis das abgesicherte Geschäft realisiert ist. Zu diesem Zeitpunkt wird der Gewinn oder Verlust aus dem zugehörigen Sicherungsgeschäft aus dem Eigenkapital überführt und ergebniswirksam erfasst.

Im Laufe des Jahres wurde keine Dividende vorgeschlagen oder ausgeschüttet.

2012	2011
63.570.432	62.186.246
0	0
63.570.432	62.186.246
2.412.739	18.120.806
60.318.482	60.531.059

Die mit einem Zinssatz von 7% p.a. festverzinsliche Obligationsverbindlichkeit läuft am 31. Dezember 2015 aus. Der effektive Zinssatz beträgt unter Berücksichtigung der im Zusammenhang mit der Ausgabe der Schuldverschreibungen gezahlten Kosten und des unten erwähnten Aufpreises bei Rückzahlung 9,64%.

Ferner wird auf die Beschreibung der Zins- und Kreditrisiken unter „Übrige Angaben“, auf Seite 76 ff. verwiesen.

Von den insgesamt ausgegebenen Obligationen im Nennwert von DKK 500 Mio. hat der Konzern eigene Obligationen im Nennwert von DKK 50 Mio. erworben. Der Wert der eigenen Obligationen wurde mit der Obligationsanleihe verrechnet.

Während der gesamten Laufzeit des Obligationendarlehens bis einschließlich zum 31. Dezember 2015 kön-

Noter til koncernregnskabet

Konzernanhang

kurs på 115.

nen die Obligationen vom Konzern zu einem festgesetzten Kurs von 115% eingelöst werden.

14 Kreditinstitutter

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden wie folgt in der Bilanz erfasst:

Langfristede forpligtelser

Langfristige Verbindlichkeiten

Kortfristede forpligtelser

Kurzfristige Verbindlichkeiten

I alt

Insgesamt

Dagsværdi

Beizulegender Zeitwert

Nominal værdi

Nomineller Wert

2012	2011
0	0
69.705.409	0
69.705.409	0
69.773.933	0
69.773.933	0

Finansieringen er bl.a. underlagt visse betingelser for forholdet mellem 1. og 2. prioritetslånene og investeringsejendommenes værdi (såkaldt "Loan to Value Ratio"), ligesom omlægninger i finansieringsstrukturen løbende skal godkendes af 1. og 2. prioritetslångiverne. Finansieringen er endelig underlagt betingelser for fri likviditet.

Die Finanzierung unterliegt u.a. bestimmten Bedingungen für das jeweilige Verhältnis zwischen den Darlehen im 1. und 2. Sicherungsrang und dem Wert der Immobilien (dem sog. „Loan to Value Ratio“). Ferner sind Änderungen der Finanzierungsstruktur laufend von den Darlehensgebern der Darlehen im 1. und 2. Sicherungsrang zu genehmigen. Die Finanzierung unterliegt auch vereinbarten Regelungen zur Einhaltung der Liquiditätskennziffern.

Endvidere er der i lånevilkårene for 1. og 2. prioritetslånene indsat en såkaldt "cross-default-klausul", hvilket betyder, at en eventuel betalingsmisligholdelse fra noget selskab i Kristensen Properties koncernen bevirker, at lånet kan kræves indfriet før tid. Betalingsmisligholdelsen skal dog have reel indflydelse på det pågældende selskabs betalingsevne.

Außerdem umfassen die Darlehensbedingungen der Darlehen im 1. und 2. Sicherungsrang eine sog. „cross-default-Klausel“. Dies bedeutet, dass im Falle einer etwaigen Nichterfüllung der Zahlungsverpflichtungen durch eine Gesellschaft des Kristensen Properties Konzerns die vorzeitige Rückzahlung des jeweiligen Darlehens verlangt werden kann. Die Nichterfüllung muss jedoch die Zahlungsfähigkeit der jeweiligen Gesellschaft real beeinflussen.

Kristensen Properties A/S har givet tilsagn om at foretage indskud af ansvarlig indskudskapital med indtil EUR 7,5 mio., såfremt Kristensen Germany koncernens frie likviditet er mindre end 0. Kristensen Properties A/S kan før anvendelse af dette lån forlange, at Kristensen Germany koncernen først gør brug af sine andre kreditmuligheder, samt at Kristensen Germany AG sælger sine andele i obligationslånet på nominelt EUR 50 mio.

Die Kristensen Properties A/S hat eine weitere Garantie für ein nachrangiges Darlehen von bis zu EUR 7,5 Mio. gegeben. Dieses Kontokorrentdarlehen kann von der Kristensen Germany AG im Falle nicht ausreichender freier Liquidität in Anspruch genommen werden. Die Kristensen Properties A/S kann vor einer Inanspruchnahme dieses Kontokorrentdarlehens verlangen, dass der Kristensen Germany Konzern zunächst seine anderen bestehenden Kreditmöglichkeiten in Anspruch nimmt, sowie die Kristensen Germany AG ihre eigenen Anteile an der Bondanleihe in Höhe von nominell EUR 50 Mio. veräußert.

Der henvises i øvrigt til beskrivelse af rente- og kreditrisici under "øvrige noteoplysninger" på side 74ff .

Ferner wird auf die Beschreibung der Zins- und Kreditrisiken unter „Übrige Angaben“, auf Seite 74 ff. verwiesen.

Noter til koncernregnskabet

Konzernanhang

2012 Gælden kan specificeres således:

Die Verbindlichkeiten lassen sich wie folgt spezifizieren:

	Udløb Fälligkeit	Fast/variabel Fest/variabel	Effektiv rente Eff. Zinssatz	Dagsværdi Beizulegender Zeitwert	Bogført værdi Buchwert
Banklån, Tranche II (EUR) <i>Darlehen, Tranche II (EUR)</i>	2013	Variabel Variabel	1,43%	27.336.463	27.267.939
Syndikeret banklån (EUR) <i>Konsortialdarlehen (EUR)</i>	2013	Variabel Variabel	2,11%	42.437.470	42.437.470
I alt pr. 31. december 2012 <i>Insgesamt zum 31. Dezember 2012</i>				69.773.933	69.705.409

Efter at de indgåede renteswaps er udløbet, og 1. prioritets Tranche I er tilbagebetalt, er den resterende gæld 100% variabelt forrentet.

Nach Ablauf des vereinbarten Zins-SWAP's, und Rückzahlung der erstrangigen Tranche I sind die restlichen Verbindlichkeiten 100% variabel verzinst.

15 Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

	2012	2011
Forpligtelser til tilknyttede virksomheder <i>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</i>	2.695.551	35.772.836
Leverandørgæld <i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>	292.122	107.849
Selskabsskat <i>Körperschaftsteuer</i>	57.000	0
Skyldige finansielle omkostninger <i>Zu zahlende Finanzierungsaufwendungen</i>	8.491.294	4.228.182
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	1.700.086	261.453
I alt <i>Insgesamt</i>	13.236.053	40.370.320

Gælden er indregnet således i balancen:

Die Verbindlichkeiten wurden wie folgt in der Bilanz erfasst:

Langfristede forpligtelser <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	0	0
Kortfristede forpligtelser <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>	13.236.053	40.370.320
I alt <i>Insgesamt</i>	13.236.053	40.370.320
Dagsværdi <i>Beizulegender Zeitwert</i>	13.236.053	40.370.320
Nominal værdi <i>Nomineller Wert</i>	13.236.053	40.370.320

Noter til koncernregnskabet

Konzernanhang

16 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og likvide midler

Verpfändungen, Sicherheitsleistungen und flüssigen Mittel.

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld:

Folgende Vermögenswerte wurden als Sicherheit für Verbindlichkeiten geleistet:

Investeringsjendomme, aktiver bestemt for salg

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Likvide beholdninger, aktiver bestemt for salg

Flüssige Mittel, zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Likvide beholdninger

Flüssige Mittel

Gæld til kreditinstitutter for hvilken der er stillet sikkerhed (dagsværdi)

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, für die Sicherheit geleistet wurde (beizulegender Zeitwert)

Obligationsgæld for hvilken der er stillet sikkerhed (dagsværdi)

Anleihschulden, für die Sicherheit geleistet wurde (beizulegender Zeitwert)

	2012	2011
Investeringsjendomme, aktiver bestemt for salg	112.000.000	346.000.000
Likvide beholdninger, aktiver bestemt for salg	737.796	1.606.604
Likvide beholdninger	263.760	11.529
Gæld til kreditinstitutter for hvilken der er stillet sikkerhed (dagsværdi)	103.881.588	327.065.095
Obligationsgæld for hvilken der er stillet sikkerhed (dagsværdi)	2.412.739	18.120.806

Hovedparten af de likvide midler indestår på ordinære indlånskonti. Af de samlede likvide beholdninger, EUR 1.001.556, udgør EUR 0 (2011: TEUR 17) ikke disponible midler:

Die flüssigen Mittel sind im Wesentlichen auf Kontokorrentkonten angelegt. Von den gesamten flüssigen Mitteln von EUR 1.001.556, sind EUR 0 (2011: TEUR 17) nicht frei verfügbar:

Bundet til moderniseringsarbejder

Für Modernisierungsarbeiten verfügbar

Renter, obligationer

Zinsen, Obligationen

I alt

Gesamt

	2012	2011
Bundet til moderniseringsarbejder	0	17.225
Renter, obligationer	0	0
I alt	0	17.225

Der er tinglyst ejendomspant ("Grundschuld") i de solgte såvel som i ejendommene i behold til et beløb på i alt EUR 464.350.000. Pantet i ejendommene er opdelt på de enkelte ejendomsselskaber, hvori det samlede pant samtidig er oplyst.

Bezgl. Des abgegangen und des noch bestehenden Immobilienbestands sind Grundschulden in Höhe von insgesamt EUR 464.350.000 in Grundbücher eingetragen worden. Die Grundschulden verteilen sich auf die einzelnen Immobiliengesellschaften und sind jeweils als Gesamtgrundschuld eingetragen.

Ejendomspantet er stillet til sikkerhed for banklånet (1. prioritet) og det syndikerede banklån (2. prioritet). Endvidere tjener ejendomspantet som sikkerhed for betaling af evt. forpligtelser, som Kristensen Germany Holding GmbH måtte pådrage sig i forbindelse med 1. og/eller 2. prioritetslånet ved indgåelse af kontrakter om finansielle instrumenter.

Die Grundschulden wurden als Sicherheit gestellt für das Darlehen der HSH Nordbank AG (Hypothek im 1. Sicherungsrang) und für das Konsortialdarlehen (Hypothek im 2. Sicherungsrang) von HSH. Ferner dienen die Grundschulden als Sicherheit für die Zahlung etwaiger Verbindlichkeiten der Kristensen Germany Holding GmbH aus dem Darlehen für die Hypothekendarlehen im 1. und/oder 2. Sicherungsrang durch den Abschluss von etwaigen Verträgen über Finanzinstrumente.

Endelig har obligationslånet 3. prioritets sikkerhed i ejendomspantet.

Die Grundschuld ist ferner Sicherheit im dritten Rang für die Anleihschulden.

I henhold til lånebetingelserne for det ydede 1. og 2. prioritetslån er der blandt andet afgivet følgende yderligere sikkerheder:

Nach den Darlehensbedingungen für die ausgereichten Darlehen für den 1. und 2. Sicherungsrang sind folgende weitere Sicherheiten gestellt:

Noter til koncernregnskabet

Konzernanhang

Pant i kapitalandelene i selskaberne i strukturen.

Pfandrecht an Geschäftsanteilen an mehreren Gesellschaften der Gruppe.

Transport i lejekontrakterne, herunder i lejernes huslejeindbetalinger.

Abtretung von Mietverträgen, einschl. Mietzahlungen durch die Mieter.

Pant i selskabernes huslejekonti og adskillige administrationskonti, herunder likvide beholdninger.

Pfandrecht an den Mietbankkonten und mehreren Verwaltungsbankkonten, einschließlich flüssiger Mittel.

Transport i ejendomsforsikringen og driftstabsforsikringen for ejendomsporteføljen.

Abtretung von Erstattungsansprüchen die Immobilienversicherung sowie der Betriebsverlustversicherung bzgl. des Immobilienbestands.

Pant i interne koncernlån.

Pfandrecht an internen Konzerndarlehen.

Pant i nominelt DKK 50 mio. obligationer (koncernens beholdning af egne obligationer).

Pfandrecht an Obligationen zum Nennwert von EUR 50 Mio. (Bestand des Konzerns an eigenen Anleihen).

Tilbagetrædelseserklæringer fra koncernkreditorer i relation til de i koncernen opståede interne mellemværender.

Rangrücktrittserklärungen der Konzerngläubiger bezgl. konzerninternen Rechnungen.

Kautionserklæring fra Kristensen Germany AG.

Bürgschaftserklärung der Kristensen Germany AG.

Transport i eventuelle krav mod sælgerne af de to delporteføljer i Kristensen Germany Holding GmbH.

Abtretung von etwaigen Ansprüchen gegen den Verkäufer von den zwei Teilportfolien der Kristensen Germany Holding GmbH.

17 Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualvermögen und -verbindlichkeiten

Ingen.

Keine.

18 Kontraktlige forpligtelser

Vertragliche Verpflichtungen

Ingen.

Keine.

Noter til koncernregnskabet

Konzernanhang

19 Nærtstående parter

Nahestehende Personen

Kristensen Partners IV A/S, Vesterbro 18, Aalborg, Denmark

Kristensen Properties A/S, Vesterbro 18, Aalborg, Denmark

Hoeg & Kold ApS, Vesterbro 18, Aalborg, Denmark

Kent Hoeg Sørensen

Tage Benjaminsen

Jørn Holm Jensen

Gustav Hedeager

Hans Peter Larsen

Erik Munk

Erik Bresling

Koncernens nærtstående parter omfatter desuden samtlige dattervirksomheder og associerede virksomheder under det ultimative moderselskab.

I forbindelse med erhvervelse og finansiering af ejendomsporteføljen er der indgået aftale om et honorar til Kristensen Properties A/S på samlet EUR 17,1 mio. samt om et honorar for selskabsadministration på oprindeligt TEUR 500 pr. år (reguleres med 1,5% p.a.). Begge aftaler er indgået på markedsvilkår. Efterfølgende er finansieringshonoraret reguleret med EUR -1,4 mio.

Af EUR 15,7 mio. er EUR 13,0 mio. afregnet. Den tilbageværende skyldige post, TEUR 2,7 mio., er ført under note 15, leverandørgæld og andre gældsforpligtelser. Beløbet træder tilbage for anden gæld.

Forpligtelser og tilgodehavender hos koncernforbundne selskaber udgjorde pr. 31. december 2012 en nettoforpligtelse på i alt TEUR 521 (2011: TEUR 2.074). Heraf udgør tilgodehavender (note 11) TEUR 2.181 (2011: TEUR 0), forpligtelser (note 15) TEUR 2.696 (2011: TEUR 35.773), tilgodehavender (note 22) TEUR 0 (2011: TEUR 33.699) og forpligtelser (note 23) TEUR 6 (2011: TEUR 0).

Grundlag

Grundlage

Hovedaktionær, ultimativt moderselskab

Hauptaktionär, oberste Muttergesellschaft

Betydelig indflydelse

Signifikanter Einfluss

Betydelig indflydelse

Signifikanter Einfluss

Direktion

Vorstand

Bestyrelse

Aufsichtsrat

Bestyrelse

Aufsichtsrat

Bestyrelse

Aufsichtsrat

Bestyrelse

Aufsichtsrat

Bestyrelse

Aufsichtsrat

Bestyrelse

Aufsichtsrat

Die nahestehenden Personen des Konzerns schließen außerdem sämtliche Tochterunternehmen und assoziierte Unternehmen der obersten Muttergesellschaft ein.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Finanzierung des Immobilienbestands wurde ein einmaliges Honorar an Kristensen Properties A/S von insgesamt EUR 17,1 Mio. vereinbart.

Ferner wurde eine Vereinbarung über die Zahlung eines jährlichen Honorars für Immobilienverwaltung in Höhe von ursprünglich TEUR 500 (wird um 1,5% p.a. erhöht) abgeschlossen. Beide Vereinbarungen wurden zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen. Nachfolgend wurde das Finanzierungshonorar um EUR 1,4 Mio. reduziert.

Von den EUR 15,7 Mio. sind EUR 13,0 Mio. bereits abgerechnet worden. Die noch offenen EUR 2,7 Mio sind unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten (Anhang Nr. 15) erfasst. Der Betrag wird hinter die Verbindlichkeiten gegenüber den anderen Gläubigern zurücktreten.

Die Forderungen gegen und die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betragen zum 31. Dezember 2012 saldiert TEUR 521 (2011: TEUR 2.074). Hierin enthalten sind Forderungen (Anhang Nr. 11) TEUR 2.181 (2011: TEUR 0), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten (Anhang Nr. 15) von TEUR 2.696 (2011: 35.773), Forderungen (Anhang 22) TEUR 0 (2011: TEUR 33.699) sowie Verbindlichkeiten (Anhang Nr. 23) von TEUR 6 (2011: TEUR 0).

Noter til koncernregnskabet

Konzernanhang

Tilgodehavender hos hhv. gæld til nærtstående parter er opført under øvrige tilgodehavender hhv. anden gæld.

Der har i årets løb været afholdt bestyrelseshonorarer med i alt TEUR 55 (2011: 67). Selskabets direktion har ikke modtaget særskilt aflønning.

Følgende tabeller viser transaktioner med nærtstående parter i oversigtsform.

Folgende Tabelle zeigen Transaktionen mit nahestehenden Personen im Überblick

Transaktioner i årets løb:

Transaktionen im Laufe des Jahres

	2012	2011
Konsulenthonorarer, interne: <i>Beraterhonorare, interne:</i>		
Moterselskaber <i>Mutterunternehmen</i>	80.640	80.640
Tilknyttede selskaber <i>Assoziierte Unternehmen</i>	552.874	540.478
Finansielle indtægter: <i>Sonstige Zinsen:</i>		
Moterselskaber <i>Mutterunternehmen</i>	108.880	103.775

Åbentstående poster:

Offene posten

	2012	2011
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder: <i>Forderungen ggü. Verbundenen Unternehmen:</i>		
Moterselskaber <i>Mutterunternehmen</i>	2.154.760	2.082.780
Øvrige tilknyttede selskaber <i>Sonstige Verbundenen Unternehmen</i>	26.502	0
Gæld til tilknyttede virksomheder: <i>Verbindlichkeiten ggü. Verbundenen Unternehmen:</i>		
Moterselskaber <i>Mutterunternehmen</i>	6.250	0
Tilknyttede selskaber <i>Assoziierte Unternehmen</i>	5.384	97.537
Parter med betydelig indflydelse <i>Unternehmen mit signifikanter Einfluss</i>	2.689.508	4.059.505

Der har bortset fra ovenstående ikke i årets løb været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, ledende medarbejdere, væsentlige aktionærer, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse og ejer 100% af aktiekapitalen:

Kristensen Partners IV A/S, Aalborg

Die Forderungen gegen bzw. Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Personen sind unter sonstigen Forderungen bzw. sonstigen Verbindlichkeiten erfasst.

Die Aufsichtsratsvergütungen betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr TEUR 55 (2011: 67) als kurzfristig fällige Leistungen / Gehalt. Der Vorstand der Gesellschaft hat keine Vergütung auf Konzernebene erhalten.

Im Laufe des Jahres sind – bis auf die vorstehend genannten - keine Geschäftsvorfälle mit dem Aufsichtsrat, Vorstand, leitenden Mitarbeitern, wesentlichen Aktionären, verbundenen Unternehmen oder sonstigen nahestehenden Personen getätigt worden.

Die folgenden im Aktienregister der Gesellschaft eingetragenen Aktionäre sind zu 100% am Grundkapital beteiligt:

Kristensen Partners IV A/S, Aalborg

Noter til koncernregnskabet

Konzernanhang

20 Regulering for ikke-likvide driftsposter

Bereinigung um nicht zahlungswirksame Transaktionen

	2012	2011
Regulering af ejendomme til dagsværdi <i>Anpassung von Immobilien zum beizulegenden Zeitwert</i>	1.518.267	81.276.929
Regulering af andre anlæg til dagsværdi <i>Anpassung von anderen Anlagen zum beizulegenden Zeitwert</i>	273.838	7.951.251
Afskrivning på anlægsaktiver <i>Abschreibung auf Sachanlagen</i>	284.013	641.635
I alt <i>Insgesamt</i>	2.076.118	89.869.815

21 Ændring i driftskapital

Änderungen des kurzfristigen Betriebsnettovermögens

	Ophørende aktiviteter <i>Aufgegebene Geschäftsbereiche</i>		Fortsættende aktiviteter <i>Fortgeführte Geschäftstätigkeiten</i>	
	2012	2011	2012	2011
Ændring i tilgodehavender <i>Änderung der Forderungen</i>	0	0	-9.356.698	15.011.104
Ændring i leverandørgæld og andre gældsforpligtelser <i>Änderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten</i>	0	0	614.366	-23.159.068
Ændring i periodeafgrænsningsposter og forudbetalinger <i>Änderung der Rechnungsabgrenzungsposten und Voraus- zahlungen</i>	0	0	0	-135.789
Ændring i aktiver bestemt for salg <i>Änderung der zur Veräußerung gehaltene Vermögenswer- te</i>	6.633.918	-12.137.855	0	0
Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg <i>Verbindlichkeiten betr. zur Veräußerung gehaltene Ver- mögenswerte</i>	3.020.102	16.894.105	0	0
I alt <i>Insgesamt</i>	9.654.020	4.756.250	-8.742.332	-8.283.753

22 Aktiver bestemt for salg

Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

	2012	2011
Ejendomme <i>Immobilien</i>	112.000.000	346.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung</i>	0	355.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder <i>Forderungen gegen verbundene Unternehmen</i>	0	33.698.574
Tilgodehavender <i>Forderungen</i>	6.942.741	14.212.117
Likvide beholdninger <i>Flüssige Mittel</i>	737.796	1.606.604
I alt <i>Insgesamt</i>	119.680.537	395.872.295

Noter til koncernregnskabet

Konzernanhang

23 Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg

Verbindlichkeiten, die die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte betreffen

	2012	2011
Selskabsskat <i>Körperschaftsteuer</i>	685.802	108.606
Udskudt skat <i>Latente Steuern</i>	1.930.000	6.263.637
Kreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	30.856.634	320.367.720
Forudbetalt lejeindtægt <i>Erhaltene Anzahlungen aus Mieten</i>	151.333	383.404
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen</i>	5.590	0
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser <i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</i>	8.393.643	16.510.701
I alt <i>Insgesamt</i>	42.023.002	343.634.068

2012 Gælden kan specificeres således:

Die Verbindlichkeiten lassen sich wie folgt spezifizieren:

	Udløb <i>Fälligkeit</i>	Fast/variabel <i>Fest/variabel</i>	Effektiv rente <i>Eff. Zinssatz</i>	Dagsværdi <i>Beizulegender Zeitwert</i>	Bogført værdi <i>Buchwert</i>
Banklån, Tranche III (EUR) <i>Darlehen, Tranche III (EUR)</i>	2028	Fast <i>Fest</i>	3,72%	34.107.655	30.856.634
I alt pr. 31. december 2012 <i>Insgesamt zum 31. Dezember 2012</i>				34.107.655	30.856.634

2011 Gælden kan specificeres således:

Die Verbindlichkeiten lassen sich wie folgt spezifizieren:

	Udløb <i>Fälligkeit</i>	Fast/variabel <i>Fest/variabel</i>	Effektiv rente <i>Eff. Zinssatz</i>	Dagsværdi <i>Beizulegender Zeitwert</i>	Bogført værdi <i>Buchwert</i>
Banklån, Tranche I (EUR) <i>Darlehen, Tranche I (EUR)</i>	2013	Fast <i>Fest</i>	5,86%	180.081.682	172.382.968
Banklån, Tranche II (EUR) <i>Darlehen, Tranche II (EUR)</i>	2013	Variabel <i>Variabel</i>	5,29%	32.862.530	32.705.355
Banklån, Tranche III (EUR) <i>Darlehen, Tranche III (EUR)</i>	2028	Fast <i>Fest</i>	3,85%	71.683.413	72.729.477
Syndikeret banklån (EUR) <i>Konsortialdarlehen (EUR)</i>	2012	Variabel <i>Variabel</i>	3,43%	42.437.470	42.437.470
I alt pr. 31. december 2011 <i>Insgesamt zum 31. Dezember 2011</i>				327.065.095	320.255.270

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Regnskabsgrundlag

Kristensen Germany AG har pr. 31. december 2012 udarbejdet et koncernregnskab i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) og fortolkningen fra International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) som godkendt af EU. Der er taget hensyn til alle obligatoriske, relevante bekendtgørelser fra International Accounting Standards Board (IASB).

Koncernen har indført følgende nye og ændrede IFRS/IAS-standarder pr. 1. januar 2012 som godkendt af EU:

- IFRS 7 "Præsentation af finansielle instrumenter" – ikrafttrådte 1. juli 2011. Ændringer vedrørende udvidede oplysningskrav ved overdragelse af finansielle instrumenter.

- IAS 12 "Indkomstskatter" – ikrafttrådte 1. januar 2012. Der indføres en formodningsregel om at investeringsejendomme, der måles til dagsværdi, genindvindes ved salg til den regnskabsmæssige værdi på balancedagen.

Følgende nye og ændrede IFRS-standarder eller –fortolkninger som godkendt af EU er trådt i kraft med virkning for indeværende og kommende regnskabsår. Selvom de ikke for nuværende har relevant betydning for koncernen, er de indført med virkning fra indeværende regnskabsår:

- IAS 1 "Præsentation af regnskaber" – ikrafttrådte 1. juli 2012. Ændringen medfører krav om præsentation af poster i anden totalindkomst, som skal recirkuleres til resultatopgørelsen adskilt fra poster, som ikke skal recirkuleres.

Bilanzierungsgrundlage

Zum 31. Dezember 2012 hat die Kristensen Germany AG einen Konzernabschluss im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, aufgestellt. Alle verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standard Board (IASB) wurden berücksichtigt.

Die Gruppe hat die folgenden neuen und geänderten IFRS-Standards, die erstmalig verbindlich für Berichtsperioden ab dem 1. Januar 2012 anzuwenden sind, angewendet :

IFRS 7: Änderung von IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben: Übertragung finanzieller Vermögenswerte“ (anzuwenden für Berichtsperioden mit Beginn ab 1. Juli 2011). Die Änderungen betreffen erweiterte Angabepflichten bei der Übertragung von finanziellen Vermögenswerten

IAS 12: Änderung von IAS 12 „Ertragsteuern - Latente Steuern: Realisierung zugrunde liegender Vermögenswerte“ (anzuwenden für Berichtsperioden mit Beginn ab 1. Januar 2012)

Nach IAS 12 hängt die Bewertung latenter Steuern davon ab, ob sich die bestehenden Differenzen im Rahmen der fortgeführten Nutzung oder im Zuge einer Veräußerung realisieren. Für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien nach IAS 40, die zum Zeitwert bewertet werden, wird mit dieser Änderung die widerlegbare Vermutung eingeführt, dass die Realisierung durch eine Veräußerung erfolgt. Die Änderung hat Relevanz für den Konzern.

Folgende neuen und geänderten IFRS-Standards, wie sie von der EU bestätigt wurden, sind mit Wirkung vom nächsten Geschäftsjahr an gültig, haben aber derzeit keine Relevanz für den Konzern.

IAS 1: Änderung von IAS 1 „Darstellung des Abschlusses: Darstellung von Posten des sonstigen Ergebnisses“ (anzuwenden für Berichtsperioden mit Beginn ab 1. Juli 2012) Mit den Änderungen an IAS 1 werden neue Vorschriften zur Darstellung des

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

IAS 19 "Personaleydelser" – ikrafttrådte 1. januar 2013. Alle aktuariemæssige gevinster og tab indregnes i anden totalindkomst. Forrentningselementet opgøres på grundlag af nettoforpligtelsen.

IASB har i 2012 udsendt følgende nye regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag, som vurderes at kunne have relevans for Kristensen Germany AG. De anførte standarder og fortolkninger er ikke godkendt af EU:

IFRS 7 "Præsentation af finansielle instrumenter" – ikrafttrædelse 1. januar 2013. Ændringen medfører, at virksomheden skal give yderligere noteoplysninger omkring modregningsadgang for virksomhedens finansielle aktiver og forpligtelser. Modregnede poster skal i noterne specificeres brutto og poster, som kan modregnes ved en eventuel konkurs eller anden fremtidig begivenhed skal oplyses uanset at de ikke er modregnet i balance.

IFRS 10 "Koncernregnskab" – ikrafttrædelse 1. januar 2013. Præcisering af definitionen på kontrol over en anden virksomhed. Kontrol foreligger, når følgende forhold er opfyldt: Bestemmende indflydelse over virksomheden, Risiko forbundet med eller ret til variable afkast, Evne til at anvende bestemmende indflydelse på virksomheden til at påvirke afkast. Vedtaget af IASB maj 2011.

IFRS 11 "Fællesledede arrangementer" – ikrafttrædelse 1. januar 2013. Fællesledede arrangementer, der ikke er struktureret via selvstændige juridiske enheder, er fælleskontrollerede aktiviteter. Vedtaget af IASB

sonstigen Gesamtergebnisses eingeführt. Das sonstige Gesamtergebnis ist in Posten, für die eine erfolgswirksame Umgliederung erfolgt (sogenanntes Recycling), und in Posten, die im Eigenkapital verbleiben, zu unterteilen. Die Änderung wird Auswirkungen auf die Darstellungsweise im Abschluss des Konzerns haben.

IAS 19: Änderung von IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ (anzuwenden für Berichtsperioden mit Beginn ab 1. Januar 2013) IAS 19 wurde umfassend überarbeitet. Die vorgenommenen Anpassungen reichen von grundlegenden Änderungen bis hin zu bloßen Klarstellungen und Umformulierungen. Eine grundlegende Änderung betrifft die Abschaffung des Korridor-Ansatzes zur Erfassung versicherungsmathematischer Gewinne und Verluste. Die Änderung wird keine Auswirkungen auf die Darstellungsweise im Abschluss des Konzerns haben.

ISAB hat im Jahre 2012 folgende neuen Standards herausgegeben, die vorraussichtlich für Kristensen Germany AG relevant sein können. Diese Standards sind nicht von der EU genehmigt:

IFRS 7: Änderung von IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben - Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten“ (anzuwenden für Berichtsperioden mit Beginn ab 1. Januar 2013) Die Änderung betrifft erweiterte Angabepflichten in Bezug auf die Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten. Wir gehen von keinen Auswirkungen auf den Konzernabschluss aus.

IFRS 10: Konzernabschlüsse (anzuwenden für Berichtsperioden mit Beginn ab 1. Januar 2014) IFRS 10 ersetzt die Bestimmungen des IAS 27 zur Konzernrechnungslegung und des SIC-12 zur Einbeziehung von Zweckgesellschaften. Er definiert ein einheitliches Beherrschungskonzept, welches künftig auf alle Unternehmen einschließlich der Zweckgesellschaften Anwendung findet.

IFRS 11: Gemeinsame Vereinbarungen (anzuwenden für Berichtsperioden mit Beginn ab 1. Januar 2014) IFRS 11 ersetzt die Regelungen des IAS 31 (Anteile an Joint Ventures) und des SIC-13 (Gemein-

maj 2011.

IFRS 12 "Oplysning om andele i andre enheder" – ikrafttrædelse 1. januar 2013. Oplysningskrav vedr. ejerandele i andre enheder, herunder datterselskaber, fælleskontrollerede aktiviteter, fælleskontrollerede virksomheder (joint ventures) og associerede virksomheder. Vedtaget af IASB maj 2011.

IFRS 13 "Måling til dagsværdi" – ikrafttrædelse 1. januar 2013. Generel standard om opgørelsen af dagsværdi. Det grundlæggende princip er, at aktivet måles til dagsværdi, hvorimod forpligtelsen måles til det beløb, som en tredjepart kræver som betaling for at påtage sig forpligtelsen. Vedtaget af IASB maj 2011.

Ændring til IAS 27 "Moderselskabsregnskaber" – ikrafttrædelse 1. januar 2013. Vejledning vedr. moderselskabsregnskaber fra den nuværende IAS 27 bevares. Vejledning vedr. konsolidering erstattes af IFRS 10. Vedtaget af IASB maj 2011.

Ændring til IAS 28 "Andele i associerede virksomheder og joint ventures" – ikrafttrædelse 1. januar 2013. Fællesledede arrangementer klassificeret som joint ventures i henhold til IFRS 11 indregnes i henhold til standardens equity-metode. SIC 13 vejledning vedr. ikke-monetære bidrag fra virksomheder er skrevet ind i standarden. Vedtaget af IASB maj 2011.

Ændring til IAS 32 "Finansielle instrumenter" – ikrafttrædelse 1. januar 2013.

schaflich geführte Einheiten – nicht-monetäre Einlagen durch Partnerunternehmen).

IFRS 12: Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen (veröffentlicht Mai 2011; anzuwenden für Berichtsperioden mit Beginn ab 1. Januar 2014) IFRS 12 regelt künftig einheitlich die Angabepflichten zur Konzernrechnungslegung. Dies umfasst die Angaben über Tochterunternehmen, die bislang in IAS 27 geregelt waren, die Angaben zu gemeinschaftlich geführten und assoziierten Unternehmen, die bislang in IAS 31 und IAS 28 enthalten waren, sowie Angaben zu strukturierten Unternehmen (Zweckgesellschaften). Die Angabepflichten erweitern sich dadurch.

IFRS 13: Bemessung des beizulegenden Zeitwerts (anzuwenden für Berichtsperioden mit Beginn ab 1. Januar 2013) IFRS 13 definiert künftig einheitliche Richtlinien zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts sowie zu den erforderlichen Anhangangaben bei Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert. Dabei geht es ausschließlich um die Frage, wie der beizulegende Zeitwert sachgerecht zu ermitteln ist. Die Frage, wann etwas zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten ist, ist nicht Gegenstand des Standards.

IAS 27: Einzelabschlüsse (anzuwenden für Berichtsperioden mit Beginn ab 1. Januar 2014) Mit der Verabschiedung von IFRS 10 und IFRS 12 beschränkt sich der Anwendungsbereich von IAS 27 auf die Bilanzierung von Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen in separaten Einzelabschlüssen eines Unternehmens.

IAS 28: Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen (anzuwenden für Berichtsperioden mit Beginn ab 1. Januar 2014) Mit der Verabschiedung von IFRS 11 und IFRS 12 wurde der Regelungsbereich von IAS 28, der sich bislang auf assoziierte Unternehmen beschränkte, um die Anwendung der Equity-Methode auf Gemeinschaftsunternehmen erweitert.

IAS 32: Änderung von IAS 32 Finanzinstrumente: Darstellung - Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finan-

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Ændringen giver yderligere vejledning i hvornår modregning er tilladt. Ændringen medfører ikke reelle ændringer i retten til modregning, men giver blot yderligere vejledning i hvorledes standarden skal fortolkes.

Koncernregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip med de reguleringer, der følger af omvurdering af grunde og bygninger, finansielle aktiver disponible for salg samt finansielle aktiver og finansielle forpligtelser til dagsværdi via resultatopgørelsen.

Udarbejdelsen af en års- eller koncernrapport samt ledelsesberetning kræver udøvelse af visse kritiske regnskabsmæssige skøn. Desuden er det nødvendigt for ledelsen at udøve skøn i anvendelsen af den fastlagte regnskabspraksis. De områder, som er forbundet med en højere grad af skøn eller kompleksitet, eller områder, hvor forudsætninger og skøn er væsentlige for koncernrapporten, er oplyst i note 1.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

ziellen Verbindlichkeiten“ (anzuwenden für Berichtsperioden mit Beginn ab 1. Januar 2014) Mit der Änderung erfolgt eine Klarstellung der Voraussetzungen für eine Saldierung von Finanzinstrumenten. Dabei wird insbesondere die Bedeutung des gegenwärtigen Rechtsanspruchs zur Aufrechnung herausgestellt.

Der Konzernabschluss wurde nach dem Prinzip der historischen Anschaffungskosten aufgestellt mit der Ausnahme von Neubewertungen von Grundstücken und Gebäuden, zur Veräußerung gehaltene finanzieller Vermögenswerte sowie finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert erfasst werden.

Die Aufstellung eines Jahres- oder Konzernabschlusses und Lageberichts erfordert die Vornahme von bestimmten kritischen bilanziellen Schätzungen. Außerdem ist es für die Unternehmensleitung notwendig, bei der Anwendung der festgelegten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze Ermessensspielräume auszuüben. Die Posten, die mit einem höheren Grad von Schätzung oder Komplexität verbunden sind, oder Posten, bei denen Voraussetzungen und Schätzungen für den Konzernbericht wesentlich sind, werden im Anhang Nr. 1 angegeben.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Konsolideringspraksis

Dattervirksomheder

Tochterunternehmen

En dattervirksomhed er en virksomhed, som er kontrolleret af en anden virksomhed. Kontrol betyder muligheden for at bestemme en virksomheds finansierings- og forretningspolitik med henblik på at drage nytte af dennes aktiviteter, og er normalt forbundet med besiddelse af flertallet af stemmerettighederne.

Tilstedeværelsen og virkningen af potentielle stemmerettigheder, som aktuelt kan udøves eller konverteres, tages i betragtning ved vurderingen af, hvorvidt koncernen har kontrol over en anden virksomhed. Der foretages fuld konsolidering fra den dato, hvor kontrollen overføres til koncernen. Konsolideringen ophører fra den dato, hvor kontrollen ophører.

Ved køb af dattervirksomheder anvendes

Konsolideringsgrundsätze

Ein Tochterunternehmen ist ein Unternehmen, das von einem anderen Unternehmen beherrscht wird. Beherrschung ist die Möglichkeit, die Finanz- und Geschäftspolitik eines Unternehmens zu bestimmen, um aus dessen Tätigkeit Nutzen zu ziehen, was normalerweise bei einem Stimmrechtsanteil von mehr als 50% der Fall ist.

Die Anwesenheit und Einwirkung von potentiellen Stimmrechten, die aktuell ausgeübt oder konvertiert werden können, werden bei der Beurteilung berücksichtigt, ob der Konzern über ein anderes Unternehmen Kontrolle hat. Volle Konsolidierung wird ab dem Stichtag vorgenommen, an dem die Kontrolle an den Konzern übertragen wird. Die Konsolidierung wird beendet ab dem Stichtag, an dem die Kontrolle erlischt.

Beim Kauf von Tochterunternehmen wird

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

overtagelsesmetoden. Kostprisen måles som dagsværdien af de overdragne aktiver, udstedte egenkapitalinstrumenter og påtagne forpligtelser pr. overdragelsesdatoen med tillæg af omkostninger, der kan henføres direkte til købet.

Identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser, der er henholdsvis erhvervet og overtaget i en virksomhedssammenslutning, måles ved første indregning til dagsværdi på anskaffelsestidspunktet uanset omfanget af minoritetsandele. Eventuelle forskelle mellem kostprisen og dagsværdien af de identificerbare erhvervede nettoaktiver indregnes som goodwill. Hvor kostprisen for den overtagne virksomhed er lavere end dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver, indregnes forskellen direkte i resultatopgørelsen.

Der foretages eliminering af koncerninterne transaktioner, mellemværender og urealiserede gevinster på transaktioner mellem koncernvirksomheder, ligesom der foretages eliminering af urealiserede tab, medmindre transaktioner indikerer en værdiforringelse af det overførte aktiv.

Dattervirksomhedernes regnskabspraksis er tilpasset til koncernens regnskabspraksis.

die Erwerbsmethode angewandt. Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbes werden zum beizulegenden Zeitwert der übertragenen Vermögenswerte, der ausgestellten Eigenkapitalinstrumente und der übernommenen Verpflichtungen zum Übertragungsdatum zuzüglich direkt auf den Kauf zurückzuführender Kosten bewertet.

Identifizierbare Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten, die bei einem Unternehmenszusammenschluss erworben bzw. übernommen wurden, werden bei der Ersterfassung mit dem beizulegendem Zeitwert zum Anschaffungszeitpunkt bewertet, ungeachtet des Umfangs der Anteil nicht beherrschender Gesellschafter. Eventuelle Unterschiede zwischen den höheren Anschaffungskosten und dem beizulegenden Zeitwert an den identifizierbaren, erworbenen Nettovermögenswerten werden als Firmenwert erfasst. Sind die Anschaffungskosten des übernommenen Unternehmens niedriger als der beizulegende Zeitwert der identifizierbaren Nettovermögenswerte sind, wird der Unterschied insoweit direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Konzerninterne Transaktionen, Salden und unrealisierte Gewinne und Verluste aus konzerninternen Geschäftsvorfällen werden eliminiert, es sei denn, dass der Geschäftsvorfall eine Wertminderung eines Vermögenswerts anzeigt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze der Tochterunternehmen sind den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze des Konzerns angepasst worden.

Omregning af fremmed valuta

Funktional valuta og præsentationsvaluta

Funktionale Währung und Darstellungswährung

De balanceposter og poster i resultatopgørelsen, der er indeholdt i årsrapporterne for koncernvirksomhederne, måles i den valuta, der benyttes i det primære økonomiske miljø, hvor virksomhederne opererer (funktional valuta). Koncernregnskabet aflægges i EUR, som både er moderselskabets funktionelle valuta og præsentationsvaluta.

Transaktioner i fremmed valuta

Geschäftsvorfälle in Fremdwährung

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til den funktionelle valuta til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, som opstår ved afregning af sådanne transaktioner, samt ved omregning af monetære

Währungsumrechnung

Die Bilanzposten und die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung der Konzernunternehmen werden in der Währung des primären Wirtschaftsumfelds erfasst, in dem die Unternehmen tätig sind (funktionale Währung). Der Konzernabschluss wird in EUR erstellt, der sowohl die funktionale Währung als auch die Darstellungswährung der Muttergesellschaft ist.

Geschäftsvorfälle in Fremdwährung sind in die funktionalen Währung zum Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles umgerechnet worden. Gewinne und Verluste, die sich aus Verrechnung solcher Geschäftsvorfälle

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

aktiver og forpligtelser i udenlandsk valuta til balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen i henhold til officiel kurs fra Den Danske Nationalbank.

Hvis valutapositioner anses som afdækning af pengestrømme eller nettoinvesteringer, indregnes værdiændringerne herpå i anden totalindkomst.

Valutakursreguleringer på ikke-monetære poster, såsom aktier, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen, indregnes som en del af gevinst eller tab til dagsværdi. Valutakursreguleringer på ikke-monetære poster, såsom aktier, der klassificeres som finansielle aktiver disponible for salg, indregnes i anden totalindkomst.

sowie aus Umrechnung von monetären Vermögenswerten und Verbindlichkeiten in Fremdwährung mit dem von der Dänischen Nationalbank offiziell ermittelten Wechselkurs am Bilanzstichtag ergeben, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Wenn Währungspositionen als Absicherung von Zahlungsströmen oder Nettoinvestitionen betrachtet werden, werden die diesbezüglichen Wertveränderungen im sonstigen Ergebnis erfasst.

Währungsdifferenzen betreffend nicht-monetäre Posten wie Aktien, die ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden als Teil des Gewinns oder Verlusts aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfasst. Währungsdifferenzen betreffend nicht monetäre Posten wie Aktien, die als zur Veräußerung gehaltene finanzielle Vermögenswerte klassifiziert sind, werden im sonstigen Ergebnis erfasst.

Afledte finansielle instrumenter og regnskabsmæssig afdækning

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang til dagsværdien på den dato, hvor kontrakten indgås, og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld, og modregning af positive og negative værdier foretages alene, når virksomheden har ret til og intention om at afregne flere finansielle instrumenter netto. Dagsværdi for afledte finansielle instrumenter opgøres på grundlag af aktuelle markedsdata samt anerkendte værdiansættelsesmetoder, i 2012 Mark-to-Market metoden.

Ændringer i den del af dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, og som effektivt sikrer ændringer i værdien af det sikrede, indregnes i egenkapitalen under en særskilt reserve for sikringstransaktioner, indtil den sikrede transaktion realiseres. På dette tidspunkt overføres gevinst eller tab vedrørende sådanne sikringstransaktioner fra egenkapitalen og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede.

Derivative Finanzinstrumente und bilanzielle Absicherung

Derivative Finanzinstrumente werden bei der Ersterfassung zum beizulegenden Zeitwert an dem Datum erfasst, an dem der Vertrag abgeschlossen wird, und werden nachfolgend zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Positive und negative Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten sind Bestandteil der sonstigen Verbindlichkeiten und sonstigen Forderungen, und Aufrechnungen von positiven und negativen Werten können nur dann erfolgen, wenn die Gesellschaft das Recht und die Absicht dazu hat. Der Zeitwert für derivative Finanzinstrumente basiert auf aktuellen Marktdaten und anerkannten Methoden, in 2012 der Mark-to-Market-Methode.

Veränderungen des Zeitwertes für den Teil der Derivate, welche klassifiziert sind und Bedingungen erfüllen, um zukünftige Cash flows abzusichern, und welche wirksam die Veränderungen der Zeitwerte der Sicherheiten absichern, werden im Eigenkapital solange als ein separater Posten für Sicherungsbeziehungen erfasst, bis das abgesicherte Geschäft realisiert ist. Zu diesem Zeitpunkt wird der Gewinn oder Verlust aus dem zugehörigen Sicherungsgeschäft von dem Eigenkapital überführt und gebucht wie das realisierte Geschäft selbst.

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Koncernen har i regnskabsåret behandlet alle afledte finansielle instrumenter som sikringsinstrumenter.

Für Derivate, die nicht die Bedingungen erfüllen, die für Sicherungsgeschäfte zu beachten sind, werden die Veränderungen des Marktwertes in der Gewinn- und Verlustrechnung als Zinsen erfasst.

Der Konzern hat im Geschäftsjahr alle Derivative als Wertsicherungsinstrumente berücksichtigt.

Balancen

Aktiver bestemt for salg

Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Til aktiver bestemt for salg hører langfristede aktiver eller afhændelsesgrupper, som er bestemt for salg. Disse aktiver klassificeres som "bestemt for salg", når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg frem for gennem fortsat driftsmæssig anvendelse. Disse aktiver kan udgøres af et forretningsområde i koncernen, en gruppe af aktiver bestemt for salg eller af et enkelt anlægsaktiv.

Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg er forpligtelser direkte tilknyttet disse aktiver.

Aktiver eller afhændelsesgrupper, der er bestemt for salg, måles til den laveste værdi af den regnskabsmæssige værdi på tidspunktet for klassifikationen som "bestemt for salg" eller dagsværdien med fradrag af salgsomkostninger.

Tab ved værdiforringelse, som opstår ved den første klassifikation som "bestemt for salg", og gevinster eller tab ved efterfølgende måling til laveste værdi af den regnskabsmæssige værdi eller dagsværdi med fradrag af salgsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen under de poster, de vedrører. Gevinster og tab oplyses i noterne.

Aktiver og dertil tilknyttede forpligtelser udskilles i særskilte linjer i balancen, og

Bilanz

Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte umfassen langfristige Vermögenswerte oder Gruppen von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten. Diese werden als "zur Veräußerung gehalten" klassifiziert, wenn ihr Buchwert im Wesentlichen durch einen Verkauf erlöst wird statt durch fortgesetzte betriebliche Nutzung. Diese Vermögenswerte können durch einen Geschäftsbereich des Konzerns, eine Gruppe von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten oder einen einzelnen langfristigen Vermögenswert repräsentiert werden.

Verbindlichkeiten in Bezug auf zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte sind Verbindlichkeiten, die mit diesen Vermögenswerten direkt verbunden sind.

Vermögenswerte oder Gruppen von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten werden zum Buchwert zum Zeitpunkt der Klassifizierung als "zur Veräußerung gehalten" oder zum niedrigeren beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten bewertet.

Verluste aus Wertminderung, die bei der ersten Klassifizierung als "zur Veräußerung gehalten" entstehen, und Gewinne oder Verluste bei der Folgebewertung zum Buchwert oder zum niedrigeren beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den betreffenden Posten erfasst. Gewinne und Verluste werden im Anhang angegeben.

Vermögenswerte und dazu gehörige Verbindlichkeiten werden in einer eigenen Zeile in der Bilanz ausgewiesen, und die

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

hovedposterne specificeres i noterne.

Hauptposten werden im Anhang spezifiziert.

Investerings- ejendomme

*Als Finanzinvestition gehaltene
Immobilien*

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde, bygninger, en del af en bygning med det formål at opnå lejeindtægter og/eller værdistigninger. Renter på fremmedkapital aktiveres i henhold til IAS 23.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien umfassen Investitionen in Grundstücke, Gebäude oder Teile von Gebäuden, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und oder Wertsteigerungen gehalten werden.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger med tillæg af efterfølgende købsprisreguleringer og aktiverede renter.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei der Anschaffung zu Anschaffungskosten angesetzt, die den Anschaffungspreis einschl. Anschaffungsnebenkosten zuzüglich nachfolgender Kaufpreisanpassungen umfassen. Fremdkapitalzinsen i.S.v. IAS 23 werden aktiviert.

Investeringsejendomme reguleres årligt til dagsværdi, som fastsættes ud fra en individuel vurdering baseret på ejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden jährlich mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt, der auf Grund einer individuellen Bewertung auf der Basis des erwarteten, laufenden Gewinns der Immobilien, des Erhaltungszustands und der Gewinnerwartung bestimmt wird.

Årligt foretages en individuel vurdering af det forventede løbende afkast for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende driftsår korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser, herunder korrektioner for forskel til markedsleje.

Jährlich wird ausgehend von der Planungsrechnung für eine Immobilie eine individuelle Bewertung des erwarteten, laufenden Gewinns der einzelnen Immobilien für die kommenden Betriebsjahre vorgenommen, die um Schwankungen aufgrund von einmaligen Ereignissen bereinigt ist, einschließlich der Berücksichtigung von Unterschieden zur Marktmiete.

Under hensyntagen til den enkelte ejendoms individuelle forhold fastsættes et forrentningskrav for ejendommen udtrykt ved en procent. Det opgjorte, korrigerede årlige driftsafkast kapitaliseres med forrentningskravet, hvorved dagsværdien (før særlige reguleringer) opgøres.

Unter Berücksichtigung der Verhältnisse der individuellen Immobilien wird eine Kapitalverzinsung für die Immobilien als ein Prozentsatz festgesetzt. Der berechnete, berichtigte, jährliche Betriebsgewinn wird mit diesem Zins kapitalisiert, wobei der beizulegende Zeitwert (vor Sonderwertberichtigungen) berechnet wird.

Opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb.

Die Berechnung des Kapitalisierungszinses wird unter Berücksichtigung der Lage, des Erhaltungszustands der Immobilien, der Mietverträge und Kündigungen abgeschlossener Mietverträge sowie des am Jahresende bestehenden Zinsniveaus geschätzt.

I særlige situationer foretages korrektioner til den beregnede dagsværdi. Sådanne korrektioner omfatter hensættelser til forestående væsentlige reoverings- og ombygningsopgaver, ejendomme belig-

In Sonderfällen werden Wertminderungserfordernisse bei Berechnung des beizulegenden Zeitwerts erkannt. Solche Wertminderungen betreffen erforderliche, wesentliche Renovierungs- und Umbauaufgaben, in

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

gende i helt særligt, økonomisk trængte beboelsesområder, ejendomme med hjemfaldsforpligtelse eller lignende.

Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Efterfølgende omkostninger, f.eks. til renowing og modernisering, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte forbundet med anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn. Kostprisen tillægges dagsværdien af skønnede forpligtelser til nedtagning og bortskaffelse af aktivet samt til retablering af det sted, aktivet blev anvendt. Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, såfremt brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der afskrives lineært inden for følgende marginer:

Andre anlæg, driftsmidler og inventar: 15-20 år.

Hvis der foreligger en værdiforringelse i henhold til IAS 36, foretages der nedskrivning herfor ved vurderingen af aktiverne. Der foreligger værdiforringelse, hvis et aktivs eller en likviditetsgenererende enheds bogførte værdi overstiger genindvindingsværdien.

Efterfølgende omkostninger, f.eks. ved udskiftning af bestanddele af et materielt aktiv, indregnes i den regnskabsmæssige værdi af det pågældende aktiv, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for koncernen. De udskiftede bestanddele ophører med at være indregnet i balancen, og ændring af den regnskabsmæssige værdi

ganz besonders wirtschaftlich bedrängten Wohngebieten gelegene Wohnimmobilien, Immobilien mit Heimfallverpflichtungen oder Ähnliches.

Wertminderungen und Wertsteigerungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Nachfolgende Aufwendungen, z.B. für Renovierungen und Modernisierungen, werden im Buchwert zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und Wertminderungen bewertet. Anschaffungskosten umfassen Einstandspreis sowie direkt mit der Anschaffung verbundene Kosten bis zu dem Zeitpunkt, an dem der Vermögenswert einsatzbereit ist. Bei selbst hergestellten Vermögenswerten umfassen die Herstellungskosten Einzelkosten und Gemeinkosten für Materialien, Komponente, Zulieferer und Löhne. Der beizulegende Zeitwert der geschätzten Verpflichtungen für den Abbruch, das Abräumen und die Wiederherstellung des Standortes, an dem sich ein Gegenstand befindet, wird den Anschaffungskosten zugeschrieben. Die Anschaffungskosten eines gesamten Vermögenswertes werden in separate Komponenten geteilt, die einzeln abgeschrieben werden, sofern die Nutzungsdauer der einzelnen Bestandteile verschieden sind.

Die folgenden wirtschaftlichen Nutzungsdauern wurden für die Ermittlung der lineare Abschreibungen zugrunde gelegt:

Sachanlagen: 15 bis 20 Jahre.

Sofern eine Wertminderung im Sinne von IAS 36 vorliegt, wird diese bei der Bewertung der Vermögenswerte entsprechend berücksichtigt. Eine Wertminderung liegt vor, wenn der Buchwert eines Vermögenswertes oder einer Zahlungsmittelgenerierenden Einheit seinen bzw. ihren erzielbaren Betrag übersteigt.

Nachfolgende Aufwendungen, z.B. bei Ersatz von Bestandteilen eines materiellen Vermögenswertes, werden im Buchwert des entsprechenden Vermögenswertes erfasst, falls wahrscheinlich ist, dass die Zahlung zukünftige wirtschaftliche Vorteile für den Konzern mit sich bringen wird. Die ersetzten Bestandteile werden in der Bilanz nicht mehr erfasst, und die Buchwertänderung wird ergebniswirksam ausgewiesen. Alle

Materielle aktiver i øvrigt

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

overføres til resultatopgørelsen. Alle andre omkostninger til almindelig reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Andre værdipapirer og kapitalandele (investeringer)

Sonstige Wertpapiere und Anteile (Finanzielle Vermögenswerte)

Koncernen opdeler sine investeringer i følgende kategorier: finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen, lån og tilgodehavender, investeringer, der holdes til udløb, og finansielle aktiver disponible for salg.

Klassifikationen afhænger af formålet med investeringerne. Ledelsen fastlægger klassifikationen af investeringerne ved første indregning og revurderer klassifikationen i forbindelse med hver regnskabsafslæggelse.

I regnskabsåret har koncernen ikke klassificeret nogen af sine investeringer som investeringer, der holdes til udløb, eller som finansielle aktiver disponible for salg.

Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen

Denne kategori har to underkategorier: finansielle aktiver, der besiddes med handel for øje, og finansielle aktiver, der klassificeres som et finansielt aktiv, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen på indgåelsestidspunktet. Et finansielt aktiv klassificeres i denne kategori, hvis det primært er erhvervet med henblik på snarligt salg, eller ledelsen beslutter, at det skal klassificeres således.

Aktiver i denne kategori klassificeres som omsætningsaktiver, hvis de enten besiddes med handel for øje eller forventes realiseret inden for et år fra balancedagen.

Koncernen har i regnskabsåret ikke haft investeringer i denne kategori.

Lån og tilgodehavender

Lån og tilgodehavender er ikke-afledte finansielle aktiver med faste eller be-

anderen Aufwendungen für allgemeine Reparatur und Instandhaltung werden ergebniswirksam bei Zahlung erfasst.

Der Konzern unterteilt seine finanziellen Vermögenswerte in die folgenden Kategorien: finanzielle Vermögenswerte, die ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, Kredite und Forderungen, bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen und zur Veräußerung gehaltene finanzielle Vermögenswerte.

Die Klassifizierung hängt vom Zweck des finanziellen Vermögenswertes ab. Die Unternehmensleitung legt die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte bei der Ersterfassung fest und bewertet die jeweilige Klasse finanzieller Vermögenswerte zu jedem Bilanzstichtag.

Im Geschäftsjahr hat der Konzern keine der von ihm gehaltenen finanziellen Vermögenswerte als solche klassifiziert, die bis zur Endfälligkeit gehalten werden, oder als zur Veräußerung gehaltene finanzielle Vermögenswerte.

Finanzielle Vermögenswerte, die ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden

Diese Kategorie hat zwei Unterkategorien: zu Handelszwecken gehaltene, finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Vermögenswerte, die zu dieser Kategorie designiert wurden, werden am Bilanzstichtag ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Ein finanzieller Vermögenswert wird in dieser Kategorie klassifiziert, wenn er hauptsächlich im Hinblick auf baldigen Verkauf erworben wurde oder von der Unternehmensleitung dieser Kategorie bewusst zugeordnet wurde.

Vermögenswerte in dieser Kategorie werden als kurzfristiges Vermögen ausgewiesen, wenn sie entweder zu Handelszwecken gehalten werden oder wahrscheinlich innerhalb eines Jahres nach dem Bilanzstichtag realisiert werden.

Der Konzern hat im Geschäftsjahr keine Vermögenswerte dieser Kategorie.

Kredite und Forderungen

Kredite und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- og Bewertungsgrundsätze

stemmelige betalinger, der ikke er noteret på et aktivt marked. De opstår, når koncernen yder lån, leverer varer eller ydelser direkte til en debitor. Lån og tilgodehavender indregnes under omsætningsaktiver. Den del, der forfalder mere end et år efter balancedagen, indregnes dog som langfristede aktiver. Lån og tilgodehavender indregnes under tilgodehavender fra salg eller andre tilgodehavender i balancen. Lån og tilgodehavender vurderes til amortiseret kostpris ved anvendelse af den effektive rentemetode.

Investeringer, der holdes til udløb

Investeringer, der holdes til udløb, er ikke-afledte finansielle instrumenter med faste eller bestemmelige betalinger og fast udløbstidspunkt, som koncernledelsen har til hensigt og er i stand til at holde til udløb. Investeringer, der holdes til udløb, vurderes til amortiseret kostpris ved anvendelse af den effektive rentemetode.

Koncernen har ikke i regnskabsåret haft investeringer i denne kategori.

Finansielle aktiver disponible for salg

Finansielle aktiver disponible for salg er ikke-afledte finansielle instrumenter, der på indgåelsestidspunktet enten er klassificeret ind i denne kategori eller ikke er klassificeret i nogen af de øvrige kategorier. De indregnes under langfristede aktiver, medmindre virksomheden har til hensigt at afhænde investeringen inden for et år fra balancedagen. Finansielle aktiver disponible for salg indregnes til dagsværdi uden indvirkning på resultatet.

Koncernen har ikke i regnskabsåret haft investeringer i denne kategori.

festen oder bestimmbareren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Sie entstehen, wenn der Konzern einen Kredit direkt an einen Schuldner gewährt, oder Waren beziehungsweise Leistungen direkt an einen Schuldner liefert. Kredite und Forderungen werden als kurzfristiges Vermögen ausgewiesen. Der mehr als ein Jahr nach dem Bilanzstichtag fällige Teil wird aber als langfristiges Vermögen erfasst. Kredite und Forderungen werden unter Forderungen aus Lieferungen und Leistungen oder sonstigen Forderungen in der Bilanz erfasst. Kredite und Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet.

Bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen

Bei den bis zur Endfälligkeit gehaltenen Finanzinvestitionen handelt es sich um nicht-derivative Finanzinstrumente mit festen oder bestimmbareren Zahlungen und fester Endfälligkeit, bei denen die Konzernleitung beabsichtigt und imstande ist, diese bis zur Endfälligkeit zu halten. Bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet.

Der Konzern hat im Geschäftsjahr keine Vermögenswerte dieser Kategorie.

Zur Veräußerung gehaltene finanzielle Vermögenswerte

Zur Veräußerung gehaltene finanzielle Vermögenswerte sind nicht-derivative Finanzinstrumente, die zum Anschaffungsdatum entweder bewusst in dieser Kategorie klassifiziert oder nicht den übrigen obigen Kategorien zugeordnet wurden. Sie werden im langfristigen Vermögen erfasst, es sei denn, dass das Unternehmen beabsichtigt, die finanziellen Vermögenswerte innerhalb eines Jahres nach dem Bilanzstichtag zu verkaufen. Zur Veräußerung gehaltene finanzielle Vermögenswerte werden erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Der Konzern hat im Geschäftsjahr keine Vermögenswerte dieser Kategorie.

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser indregnes til dagsværdi ved første indregning og måles efterfølgende ved anvendelse af den effektive rentemethode med fradrag af nedskrivninger.

Der foretages nedskrivning på tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser, når det er konstateret, at koncernen ikke vil være i stand til at inddrive alle skyldige beløb i overensstemmelse med de oprindelige vilkår for tilgodehavender. Nedskrivningen udgør forskellen mellem aktivets regnskabsmæssige værdi og nutidsværdien af forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteret med den effektive rente. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden bei der Ersterfassung zum beizulegenden Zeitwert erfasst und werden nachfolgend unter Verwendung der Effektivzinsmethode ggf. abzüglich Wertminderung bewertet.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden wertberichtigt, wenn festgestellt wird, dass der Konzern nicht dazu imstande sein wird, alle geschuldeten Beträge in Übereinstimmung mit den ursprünglichen Bedingungen für Forderungen einzutreiben. Die Wertminderung ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und dem Gegenwartswert der erwarteten, künftigen mit dem Effektivzins abgezinsten Zahlungsströme. Die Wertminderung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Likvider

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Likvide beholdninger består af likvider, indestående på anfordringskonti i banker, andre kortfristede, let omsættelige investeringer med oprindelige forfaldsperioder på op til tre måneder samt træk på kassekreditter. Træk på kassekreditter er i balancen indregnet under kortfristede forpligtelser.

Flüssige Mittel umfassen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Sichteinlagen bei Banken, sonstige kurzfristige, leicht übertragbare finanzielle Vermögenswerte mit ursprünglichen Laufzeiten von bis zu 3 Monaten sowie die Inanspruchnahme von Kontokorrentkrediten. Kontokorrentkredite sind in der Bilanz unter kurzfristigen Verbindlichkeiten erfasst.

Virksomhedskapital

Gezeichnetes Kapital

Virksomhedskapital omfatter ordinære aktier.

Transaktionsomkostninger, som direkte kan henføres til udstedelse af nye aktier eller optioner, vises efter skat som et fradrag i egenkapitalen.

Eventuel udbyttebetaling til koncernens aktionærer indregnes som en forpligtelse i koncernregnskabet i den periode, hvor udbyttet deklarerer.

Stammaktien werden als Gezeichnetes Kapital klassifiziert.

Transaktionskosten, die direkt auf die Ausgabe von neuen Aktien oder Optionen zurückzuführen sind, werden nach Berücksichtigung von darauf entfallende Steuern als Abzug vom Eigenkapital erfasst.

Eine eventuelle Dividendenzahlung an die Aktionäre des Konzerns wird im Konzernabschluss als Verbindlichkeit in der Periode erfasst, in der die Dividende beschlossen wird.

Warrants

Optionsscheine

Udstedte warrants indregnes under egenkapitalen med det provenu, der realiseres ved udstedelsen.

Optionsscheine werden im Eigenkapital mit dem Erlös aus deren Ausgabe erfasst.

Lån

Finanzschulden

Lån indregnes ved optagelse til dagsværdi med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet (med fradrag af transaktionsomkostninger) og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden ved anvendelse af den effektive rentemethode.

Darlehen werden bei Aufnahme zum beizulegenden Zeitwert abzüglich bezahlter Transaktionskosten erfasst. Nachfolgend werden die Darlehensverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, so dass der Unterschied zwischen dem Einzahlungswert (abzüglich Transaktionskosten) und dem Nennwert in der Gewinn- und Verlustrechnung unter Verwendung der Ef-

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Lån klassificeres som kortfristede forpligtelser, medmindre koncernen har en ubetinget ret til at udskyde indfrielse af gælden i mindst et år fra balancedagen.

Udskudt skat

Latente Steuern

Der indregnes fuld udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem den skattemæssige og regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser ved anvendelse af den balanceorienterede gælds metode.

Udskudt skat måles ved anvendelse af de skattesatser (og -regler), som med balancedagens lovgivning forventes at være gældende, når det udskudte skatteaktiv realiseres, eller den udskudte skatteforpligtelse afregnes.

Udskudte skatteaktiver indregnes i den udstrækning, det er sandsynligt, at der vil opstå en fremtidig positiv skattepligtig indkomst, som de midlertidige forskelle kan modregnes i.

Ved opgørelsen af den udskudte skat anvendes de for kapital selskaber gældende skattesatser på 15,825% (2011: 15,825%) og erhvervsskat på 3,5% under anvendelse af den til enhver tid gældende skatteprocent.

Hensatte forpligtelser

Rückstellungen

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen har en juridisk eller faktisk forpligtelse som følge af tidligere begivenheder; det er overvejende sandsynligt, at træk på koncernens økonomiske ressourcer vil være nødvendigt for at afvikle forpligtelsen; og beløbets størrelse kan måles pålideligt. Hensatte forpligtelser optages til realisationsværdi.

Leverandører og øvrige gældsforpligtelser

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Leverandører og øvrige gældsforpligtelser indregnes og måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

effektivzinsmethode über die Darlehenslaufzeit erfasst wird.

Darlehen werden als kurzfristige Verbindlichkeiten klassifiziert, es sei denn, dass der Konzern ein unbedingtes Recht auf Hinauszögerung der Tilgung der Verbindlichkeiten für wenigstens ein Jahr nach dem Bilanzstichtag hat.

Latente Steuern werden auf alle temporären Differenzen zwischen dem Steuerwert und dem Buchwert der Vermögenswerte und Schulden bei Verwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode erfasst.

Latente Steuern werden unter Anwendung der Steuersätze (und steuerlichen Vorschriften) angesetzt, die unter Zugrundelegung der am Bilanzstichtag gültigen gesetzlichen Regelungen für den Realisierungszeitpunkt der aktiven latenten Steuer oder für den Abrechnungszeitpunkt der latenten Steuerverbindlichkeit zu erwarten sind.

Aktive latente Steuern werden in dem Umfang erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass ein künftiges, positives steuerpflichtiges Einkommen entstehen wird, mit dem die temporären Unterschiedsbeträge verrechnet werden können.

Bei der Ermittlung der latenten Steuern werden die für Kapitalgesellschaften geltenden Steuersätze von 15,825 % (2011: 15,825%) und Gewerbesteuer von 3,5% (Gewerbesteuermesszahl) unter Anwendung des jeweils gültigen Hebesatzes zugrunde gelegt.

Rückstellungen werden gebildet, wenn der Konzern als Folge von früheren Ereignissen eine rechtliche oder faktische Verpflichtung hat und es überwiegend wahrscheinlich ist, dass ein Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen für den Konzern notwendig sein wird, um die Verpflichtung abzuwickeln, und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Rückstellungen werden zum Barwert der erwarteten Ausgabe bewertet.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten erfasst und bewertet. Dies entspricht im Wesentlichen dem Nennwert.

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Umsatzerlöse

Nettoomsætning omfatter dagsværdien for lejeindtægter og anden indtægt med fradrag af moms, rabatter og nedslag og efter eliminering af koncerninterne transaktioner. Omsætningen indregnes i den regnskabsperiode, hvor ydelserne leveres.

Opkrævet bidrag hos lejerne til dækning af varme og fællesomkostninger på investeringsejendommene samt afholdte udlæg vedr. lejernes andele af udgifter til varme og fællesomkostninger indregnes ikke i resultatopgørelsen, idet mellemværendet indregnes i balancen.

Driftsomkostninger

Umsatzkosten

Driftsomkostninger og administrationsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af investeringsejendommene, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdireguleringer

Wertminderungen und Wertsteigerungen

Årets værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under "Regulering af ejendomme til dagsværdi".

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser i øvrigt, der måles til dagsværdi via resultatet, indregnes tillige i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finanzposten

Finansieringsomkostninger og -indtægter indregnes i resultatopgørelsen over hhv. tilgodehavendernes og lånenes løbetid ved anvendelse af den effektive rentemethode.

Når værdien af et tilgodehavende forringes, nedskrives den regnskabsmæssige værdi til dagsværdien, som svarer til forventede, fremtidige pengestrømme tilbagediskonteret med instrumentets oprindelige effektive rente. Den på dette tidspunkt opgjorte forskel mellem den nominelle værdi og nutidsværdien af de for-

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse umfassen den beizulegenden Zeitwert der Mieterträge und sonstigen Erträge abzüglich Mehrwertsteuer, Rabatte und Preisnachlässe unter Eliminierung von konzerninternen Geschäftsvorfällen. Die Umsatzerlöse werden in dem Buchungszeitraum erfasst, in dem die Leistungen erbracht werden.

Von den Mietern erhaltene Heiz- und Betriebskostenvorauszahlungen betreffend die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie vorausbezahlte Heiz- und Betriebskosten betreffend die vermieteten Einheiten, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung nicht erfasst; der Saldo aus diesen Transaktionen wird ausschließlich in der Bilanz erfasst.

Betriebsaufwendungen und Verwaltungsaufwendungen umfassen Aufwendungen in Bezug auf den Betrieb von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Reparatur- und Instandhaltungsaufwendungen, Steuern, Abgaben und sonstige Aufwendungen.

Die Wertminderungen und Wertsteigerungen des Jahres betreffend als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter „Gewinn aus Bewertung zum beizulegenden Zeitwert“ erfasst.

Wertminderungen und Wertsteigerungen von finanziellen Vermögenswerten und sonstigen Verbindlichkeiten, die als ergebniswirksam zu beizulegenden Zeitwert klassifiziert wurden, werden zugleich in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Finanzierungsaufwendungen und -erträge werden über die Laufzeit der Forderungen bzw. Darlehen unter Verwendung der Effektivzinsmethode ergebniswirksam erfasst.

Wenn der Wert einer Forderung gemindert ist, wird der Buchwert auf den beizulegenden Zeitwert wertgemindert, was den erwarteten, künftigen und mit dem ursprünglichen Effektivzins des Instruments abgezinsten Zahlungsströmen entspricht. Der zu diesem Zeitpunkt berechnete Unterschied zwischen dem nominellen Wert und dem Gegenwartswert der erwarteten Leistungen

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

ventede ydelser indregnes som renteindtægter.

For tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser antages, at den nominelle værdi reduceret med værdireguleringer svarer til dagsværdi. Den i noterne angivne dagsværdi af finansielle forpligtelser er værdiansat ved tilbagediskontering af fremtidige kontraktlige pengestrømme med koncernens gældende markedsrente for lignende finansielle instrumenter.

Skat af årets resultat

Ertragsteuern

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i totalindkomstopgørelsen med den del, der kan henføres til posterings i anden totalindkomst.

wird als Zinsertrag erfasst.

Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird angenommen, dass der Nominalbetrag abzüglich Wertberichtigungen dem beizulegenden Zeitwert entspricht. Der im Anhang angegebene beizulegende Zeitwert finanzieller Verbindlichkeiten wird durch die Abzinsung der zukünftigen vertraglich vereinbarten Zahlungsströme mit dem gegenwärtigen Marktzinssatz, der dem Konzern für vergleichbare Finanzinstrumente gewährt würde, ermittelt.

Der Steueraufwand des Jahres, der sich aus den laufenden Steuern des Jahres und den Veränderungen der latenten Steuern des Jahres zusammensetzt, wird im gewinnabhängigen Teil im Konzernjahresergebnis erfasst und mit den gewinnneutralen sonstigen Aufwendungen und sonstigen Erträgen Teil direkt im Konzerngesamtergebnis verrechnet.

Opgørelse af pengestrømme

Opgørelse af pengestrømme viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I opgørelse af pengestrømme indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra overtagelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres ud fra årets resultat før skat reguleret for ikke-kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og ændringer i hensættelser samt ændringer i driftskapitalen.

Driftskapitalen omfatter kortfristede omsætningsaktiver minus kortfristede for-

Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt die Zahlungsströme des Konzerns für das Jahr nach der laufenden Geschäftstätigkeit, der Investitions- und der Finanzierungstätigkeit, Änderungen der flüssigen Mittel sowie die flüssigen Mittel des Konzerns am Anfang und Ende des Jahres.

Die Zahlungsströme im Zusammenhang mit dem Erwerb und dem Verkauf von Unternehmen werden gesondert in den Cashflows aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen. Cashflows aus erworbenen Unternehmen werden um die in den jeweiligen Unternehmen vorhandenen liquiden Mittel korrigiert ab dem Zeitpunkt des Erwerbs in der Kapitalflussrechnung erfasst, Zahlungsströme aus veräußerten Unternehmen bis zum Zeitpunkt des Verkaufs.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird ausgehend vom Jahresergebnis vor Steuern berechnet, um nicht liquiditätswirksame Geschäftsvorfälle wie planmäßige Abschreibungen, Wertminderungen und Veränderungen von Rückstellungen bereinigt sowie um Änderungen des kurzfristigen Betriebsnettovermögens berichtigt.

Das kurzfristige Betriebsnettovermögen umfasst das kurzfristige Vermögen abzüg-

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

pligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Cashflow aus der Investitionstätigkeit

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af materielle og finansielle, langfristede aktiver samt øvrige værdipapirer.

lich kurzfristiger Verbindlichkeiten, ohne die in den flüssigen Mitteln enthaltenen Posten.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit umfasst Cashflows aus dem Erwerb und der Veräußerung von Sachanlagen und Finanzanlagen sowie sonstigen Wertpapieren.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede forpligtelser samt udbyttebetaling til og kapitalindsud fra virksomhedsdeltagere.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit umfasst Cashflows aus der Aufnahme und Rückzahlung von Darlehen und anderen langfristigen Verbindlichkeiten sowie Dividendenzahlungen an Gesellschafter und Kapitaleinlagen von Gesellschaftern.

Segmentoplysninger

Der gives oplysninger på geografiske markeder. Segmentoplysningerne følger koncernens regnskabspraksis og ledelsesrapportering.

Segmentindtægter og -omkostninger samt segmentaktiver og -forpligtelser omfatter de poster, der direkte kan henføres til det enkelte segment, samt de poster, der kan fordeles til de enkelte segmenter på et pålideligt grundlag. De ikke fordelte poster vedrører primært aktiver og forpligtelser, der er forbundet med koncernens administrative funktioner o.lign.

Aktiver i segmenterne omfatter de aktiver, som anvendes direkte i segmentets drift, herunder immaterielle og materielle aktiver, aktiver, som direkte kan henføres til driften i segmentet, herunder "investeringsejendomme", tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser, andre tilgodehavender samt likvide beholdninger.

Forpligtelser i segmenterne omfatter de forpligtelser, der kan henføres til driften i segmentet, herunder gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser, gæld til kreditinstitutter, ansvarligt obligationslån, og lign.

Segmentberichterstattung

Informationen über geographische Märkte werden angegeben. Die Segmentinformationen folgen den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen und interner Wirtschaftlenkung des Konzerns.

Segmenterträge und -aufwendungen sowie Segmentvermögenswerte und -schulden umfassen die Posten, die auf das einzelne Segment direkt zurückzuführen sind, und die Posten, die auf einer zuverlässigen Grundlage auf die einzelnen Segmente verteilt werden können. Die unverteilteten Posten betreffen hauptsächlich mit den Verwaltungsfunktionen des Konzerns verbundene Vermögenswerte und Schulden u.a.m.

Die Vermögenswerte der Segmente umfassen die in den Betriebstätigkeiten direkt verwendeten Vermögenswerte, hierunter immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen, direkt mit den Geschäftstätigkeiten des Segmentes verbundene Vermögenswerte, hierunter „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Forderungen, sowie flüssige Mittel.

Die Schulden der Segmente umfassen mit den Geschäftstätigkeiten des Segmentes verbundene Schulden, hierunter Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Obligationsanleihe u.ä.

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Hoved- og nøgletaloversigt

Kennzahlen

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings vejledning.

Nøgletallene er beregnet således:

Die Kennzahlen sind in Übereinstimmung mit den Richtlinien des dänischen Finanzanalytikerverbands ermittelt worden.

Die Kennzahlen sind wie folgt berechnet:

Bruttomargin <i>Bruttomarge</i>	=	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}^*}$	$\frac{\text{Bruttoergebnis} \times 100}{\text{Umsatzerlöse}^*}$
Overskudgrad <i>Umsatzrentabilität</i>	=	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}^*}$	$\frac{\text{Betriebsergebnis} \times 100}{\text{Umsatzerlöse}^*}$
Afkastningsgrad <i>Gesamtkapitalverzinsung</i>	=	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$	$\frac{\text{Betriebsergebnis} \times 100}{\text{Durchschnittliche Aktiva}}$
Soliditetsgrad <i>Eigenkapitalquote</i>	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$	$\frac{\text{Eigenkapital Jahresende} \times 100}{\text{Gesamte Aktiva zum Jahresende}}$
Forrentning af egenkapital <i>Eigenkapitalverzinsung</i>	=	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$	$\frac{\text{Jahresergebnis} \times 100}{\text{Durchschnittliches Eigenkapital}}$

* Nettoomsætning er tillagt "regulering af ejendomme til dagsværdi"

* Den Umsatzerlösen wurden die Anpassungen von Immobilien zum beizulegenden Zeitwert hinzugerechnet.

Øvrige noteoplysninger

Übrige Angaben

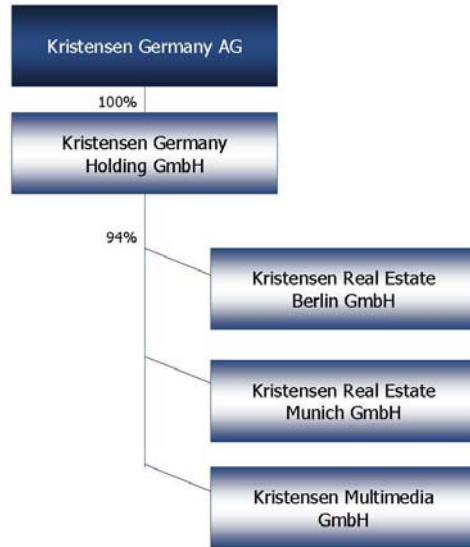
Koncernstruktur pr. 31. december 2012

Koncernstruktur zum 31. Dezember 2012

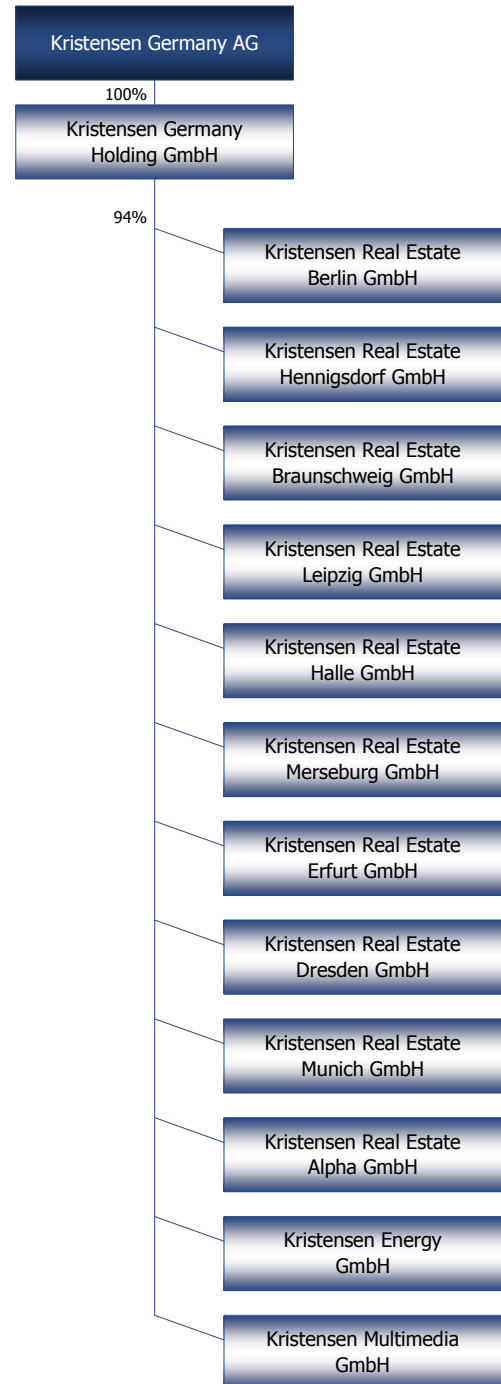
Pr. 31. december 2012 består koncernen af 5 selskaber, idet 9 selskaber er blevet solgt fra pr. 31. december 2012. Ændringen i f.t. 31. december 2011 fremgår af nedenstående 2 diagrammer:

Per 31. Dezember 2012 bestand der Konzern aus 5 Gesellschaften, da 9 Gesellschaften bis zum 31. Dezember 2012 veräußert wurden. Änderungen im Vergleich zum 31. Dezember 2011 gehen aus den unten angeführten zwei Diagrammen hervor:

31-12-2012:



31-12-2011:



Øvrige noteoplysninger

Übrige Angaben

Risici og dagsværdier

Risikostyring Risikomanagement

Koncernen har vedtaget en skriftlig politik for finansiel risikostyring.

Koncernen er som følge af sin drift, sine investeringer og sin finansiering eksponeret over for ændringer i valutakurser og renteniveau m.v. Det er koncernens politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Koncernens finansielle styring retter sig således alene mod styring af de finansielle risici, der er en direkte følge af koncernens drift og finansiering. Vedrørende beskrivelse af anvendt regnskabspraksis og metoder, herunder anvendte indregningskriterier og målingsgrundlag, henvises til omtale under anvendt regnskabspraksis.

Koncernen vurderes at være eksponeret for følgende risici:

Risiken und fair-value-Bewertungen

Der Konzern hat eine Richtlinie zum finanziellen Risikomanagement erlassen.

Der Konzern ist wegen seiner Geschäftstätigkeiten, seiner Investitionen und seiner Finanzierung den Veränderungen der Währungskurse und des Zinsniveaus u.a.m. ausgesetzt. Es ist Konzernpolitik, keine aktive Spekulation zu betreiben. Die Finanzpolitik des Konzerns richtet sich deshalb nur auf die Steuerung der Finanzrisiken, die eine direkte Folge der Geschäftstätigkeiten und der Finanzierung des Konzerns sind. Für eine Beschreibung der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, einschließlich der angewandten Erfassungskriterien und Bewertungsgrundlagen verweisen wir auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen.

Der Konzern schätzt ein, dass er den untenstehenden Risiken ausgesetzt ist:

Øvrige noteoplysninger

Übrige Angaben

Driftsrisici

Betriebsrisiken und -chancen

Koncernens løbende indtjening er især afhængig af udviklingen i følgende faktorer: lejeindtægter, vedligeholdelse og moderniseringer, samt drifts-omkostninger.

Lejeindtægter

Der knytter sig primært to usikkerheder til lejeindtægterne. For det første tomgangslejen og for det andet udviklingen i lejeniveauet.

En udlejer har efter tysk lejelovgivning ikke automatisk et retskrav på regulering af huslejen, blot fordi omkostningerne stiger som følge af inflationen.

Afholdelse af planlagte omkostninger til modernisering ventes at have en positiv afsmitning på muligheden for huslejevforhøjelser ud over, hvad den almindelige regulering giver grundlag for.

Endeligt bemærkes, at fremtidige lovændringer kan begrænse mulighederne for huslejstigninger yderligere.

Vedligeholdelse og moderniseringer

Det er ledelsens vurdering, at den planlagte ordinære vedligeholdelse er nødvendig for at opretholde den nuværende huslejeindtægt. Hertil kommer planlagte udgifter til modernisering. Disse skal alene medvirke til en positiv udvikling i form af lavere tomgangsleje og højere huslejeniveau og dermed ejendomsporteføljens generelle værditilvækst.

Såfremt disse udgifter ikke er tilstrækkelige til at oppebære forventede lejeindtægter, vil der være en risiko for enten øgede udgifter til vedligeholdelse eller reducerede lejeindtægter.

Markedsrisici

Marktrisiken und -chancen

Der er indgået aftale om salg af selskabet ejendomme, hvor salgsprisen er låst fast. Der skønnes således ikke at være nogen markedsræssig risiko.

Die laufenden Erträge des Konzerns sind insbesondere von der Entwicklung der folgenden Faktoren abhängig: Mieterträge, Instandhaltung, Modernisierungen und Betriebsaufwendungen.

Mieterträge

Es gibt hauptsächlich zwei Unsicherheiten in Bezug auf die Mieterträge: erstens die Anzahl der unvermieteten Wohnungen und zweitens die Entwicklung des Mietpreisniveaus.

Es ist anzumerken, dass ein Vermieter keinen automatischen Rechtsanspruch auf Mietanpassung hat, nur weil die Kosten wegen Inflation steigen.

Die Aufwendungen für die geplanten Modernisierungen werden wahrscheinlich einen positiven Einfluss auf die Möglichkeit der Durchführung von Mieterhöhungen über die gewöhnlichen Anpassungen hinaus haben.

Schließlich ist anzumerken, dass künftige Gesetzesänderungen die Möglichkeiten der Durchführung von Mieterhöhungen weiter einschränken können.

Instandhaltung und Modernisierungen

Es wird eingeschätzt, dass die geplanten, gewöhnlichen Instandhaltungsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der heutigen Mieterträge notwendig sind. Hinzu kommen geplante Aufwendungen für Modernisierungen, die zu einer positiven Entwicklung in Form eines niedrigeren Leerstands und eines höheren Mietpreisniveaus sowie dem generellen Wertzuwachs des Immobilienbestands beitragen werden.

Falls diese Aufwendungen zur Erreichung der erwarteten Mieterträge nicht ausreichend sind, besteht das Risiko erhöhter Aufwendungen für Instandhaltung oder reduzierter Mieterträge.

Eine Vereinbarung über den Verkauf der Immobilien der Gesellschaft wurde abgeschlossen, wobei der Verkaufspreis festgeschrieben wurde. Es wird eingeschätzt, dass es dadurch kein Marktrisiko gibt.

Øvrige noteoplysninger

Übrige Angaben

Beskæftigelses- -risici

Beschäftigungsrisiken
und -chancen

Beskæftigelsesniveauet i de større virksomheder i nærområderne vil formentlig have nogen indflydelse på efterspørgsel efter boliger i virksomhedernes umiddelbare nærhed og dermed en indflydelse på tomgangsprocenten for ejendommene.

Idet koncernens boliger er i den billige ende, kan den afsmittende effekt være positiv.

Valutarisici

Währungsrisiken

Koncernen er alene eksponeret for valutakursrisici over for valutakursudviklingen i DKK i forhold til EUR, der er koncernens funktionelle valuta.

Samtlige koncernens indtægter og udgifter afregnes i EUR med undtagelse af rentebetalinger på obligationslånet.

Samtlige koncernens aktiver og passiver er EUR-aktiver henholdsvis -passiver med undtagelse af obligationslånet, der værdiansættes i EUR på grundlag af den til enhver tid gældende kurs på DKK i forhold til EUR.

Den relative valutakursudvikling generelt kan påvirke den markedsbestemte afkastforventning, jf. ovenfor.

I overensstemmelse med koncernens 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.

En stigning på 5% i kursen på EUR i forhold til danske kroner ville betyde en besparelse på EUR 2,9 mio. i forbindelse med en indfrielse af obligationslånet.

Et fald i forholdet mellem EUR og DKK ville tilsvarende have den modsatte effekt.

Renterisici

Zinsrisiken

En del af koncernens gæld er variabelt forrentet. Således er forrentningen af 2. prioritetslånet og kassekreditte variabelt forrentet.

Det er koncernens politik at afdække renterisici på koncernens 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.

Das Beschäftigungsniveau in den mittelständischen und großen Unternehmen wird sich voraussichtlich auch auf die Nachfrage nach Wohnungen in unmittelbarer Nähe dieser Unternehmen und somit auf die Zahl der unvermieteten Wohnungen auswirken.

Da die Wohnungen in unserem Konzernportfolio eher zu günstigen Konditionen vermietet werden, kann der daraus resultierende Effekt durchaus positiv für uns sein.

Der Konzern ist nur Währungsrisiken gegenüber der DKK Währungsentwicklung im Verhältnis zum EUR, die die funktionale Währung des Konzerns ist, ausgesetzt.

Sämtliche Erträge und Aufwendungen des Konzerns werden, abgesehen von Zinszahlungen auf die Obligationsanleihe, in EUR abgerechnet.

Sämtliche Aktiva und Passiva des Konzerns sind EUR-Aktiva bzw. -Passiva abgesehen von der Obligationsanleihe, welche in EUR auf Basis des jeweiligen DKK-Kurses gegenüber EUR angesetzt wird.

Die relative Währungsentwicklung kann generell die marktbestimmten Gewinnerwartungen beeinflussen, vgl. oben.

In Übereinstimmung mit der Politik des Konzerns werden grundsätzlich Währungsrisiken auf erfasste finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten gesichert, wenn die Exponierung einer Währung mehr als netto EUR 1 Mio. beträgt.

Die Exponierung in EUR/DKK wird aber nicht gesichert.

Ein Anstieg des Eurokurses gegenüber dänischen Kronen um 5%, würde eine Einsparung von EUR 2,9 Mio. im Falle der Rückzahlung der Obligationsdarlehen bedeuten.

Ein entsprechendes Fallen des Eurokurses würde einen entgegengesetzten Effekt haben.

Ein Teil der Verbindlichkeiten des Konzerns ist variabel verzinst. Die Verzinsung des Hypothekendarlehens mit 2. Sicherungsrang und des Kontokorrentdarlehens ist variabel.

Es ist die Politik des Konzerns, Zinsrisiken abzusichern, wenn erwartet wird, dass die Zinszahlungen auf einem zufriedenstellenden Niveau gesichert werden können. Die Absicherung wird normalerweise durch den Abschluss von Zinsswaps vorgenommen.

Øvrige noteoplysninger

Übrige Angaben

Pr. 31. december 2012 var koncernens variabelt forrentede lån ikke afdækkede. Da disse lån forventes tilbagebetalt i 1. halvår af 2013, vil en rentestigning kun få begrænset indvirkning på resultatet.

Likviditetsrisici Finanzierungsrisiken

Obligationsejerne har på ekstraordinært obligationsejermøde besluttet at træde tilbage for anden gæld. Endvidere har senior og juniorbankerne samt obligationsejerne besluttet at forlænge remedy perioden frem til den 28. juni 2013. Tilbagetrædelseserklæringen blev efterfølgende tiltrådt af CorpNordic.

Der er indgået aftaler om salg af selskabet ejendomme, der forventes gennemført forinden. Salgssummen kan indfri lån til senior og juniorbankerne, men kan ikke indfri obligationslånet fuldt ud.

Endvidere har selskabet ikke betalt renter på obligationslånet vedrørende 2011 og 2012. De forfaldne renter samt en delvis indfrielse af obligationslånet forventes betalt umiddelbart efter salgets gennemførelse. Efter udløb af garantiperioden i forbindelse med de foretagne salg kan der blive udbetalt yderligere betaling til obligationsejerne.

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.

Obligationsgælden i Kristensen Germany AG skal senest indfries den 31. december 2015, men følgende foranstående lån skal refinansieres inden udløb af obligationerne:

- 1. prioritetslånets tranche 2 forfalder til indfrielse den 30. september 2013
- 2. prioritetslånet forfalder til indfrielse 28. juni 2013
- 1. prioritetslånets tranche 3 forfalder til indfrielse i perioden indtil 2036. Der er imidlertid p.t.

men, wobei variabel verzinsliche Darlehen auf Festzins umgelegt werden.

Zum 31. Dezember 2012 waren die variabel verzinsten Darlehen des Konzerns nicht abgesichert. Da diese Darlehen im ersten Halbjahr 2013 voraussichtlich getilgt werden, würde eine Zinssteigerung das Ergebnis nur in begrenztem Umfang beeinflussen.

Die Obligationseigner haben auf einer außerordentlichen Versammlung beschlossen, hinter die Verbindlichkeiten gegenüber den anderen Gläubigern zurückzutreten. Außerdem haben die Senior- und Juniorbanken und die Obligationseigner beschlossen, die Remedy (Stillhalte-) Periode bis zum 28. Juni 2013 zu verlängern. Der Rangrücktritt der Obligationseigner wurde daraufhin rechtswirksam mit der Unterschrift von CorpNordic erklärt.

Es wurden Vereinbarungen über den Verkauf der Immobilien der Gesellschaft getroffen, der voraussichtlich bis dahin abgeschlossen sein wird. Über den Verkaufspreis können die Darlehen bei den Senior- und Juniorbanken, aber nicht das Obligationdarlehen völlig getilgt werden.

Außerdem hat die Gesellschaft 2011 und 2012 keine Zinsen auf das Obligationdarlehen gezahlt. Es wird erwartet, dass die fälligen Zinsen und teilweise das Obligationdarlehen unmittelbar nach dem Verkauf gezahlt werden. Nach Ablauf der Garantiezeit, die in Verbindung mit dem Verkauf besteht, wird eine weitere Auszahlung an die Obligationseigner erfolgen.

Aufgrund der Tatsache, dass sich die Obligationseigner einverstanden erklärt haben, hinter die Verbindlichkeiten gegenüber den anderen Gläubigern zurückzutreten, verfügt die Gesellschaft über ausreichende Mittel, um ihren sonstigen Verpflichtungen nachzukommen.

Die Obligationen an der Kristensen Germany AG müssen spätestens am 31. Dezember 2015 eingelöst werden, vorrangige Darlehen müssen aber vor Fälligkeit der Obligationen refinanziert werden:

- *Tranche 2 der 1. Hypothek mit 1. Sicherungsrang sind am 30. September 2013 fällig.*
- *Die Hypothek mit 2. Sicherungsrang ist am 28. Juni 2013 fällig.*
- *Tranche 3 der 1. Hypothek ist im Zeit-*

Øvrige noteoplysninger

Übrige Angaben

kun opnået kredittilsagn på dette lån frem til den 30. september 2013.

Det er koncernens politik i forbindelse med lånoptagelse at sikre størst mulig fleksibilitet gennem spredning af låneoptagelsen på forskellige forfalds-/genforhandlingstidspunkter og finansielle aktører under hensyntagen til prissætningen.

Koncernens likviditetsreserve består af likvide midler, egne obligationer og uudnyttede kreditfaciliteter. Det er koncernens målsætning at have et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til fortsat at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditeten.

Tabellen herunder viser pengestrømme vedr. koncernens finansielle forpligtelser baseret på forfaldstidspunkt i den resterende tid fra balancedagen og frem til den kontraktlige udløbsdato.

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

raum bis 2036 fällig. Ein Darlehensversprechen durch die HSH Nordbank gilt aber nur bis zum 30. September 2013.

Es ist Konzernpolitik, im Rahmen von Darlehensaufnahmen eine möglichst große Flexibilität durch Streuung der Kreditaufnahmen auf verschiedene Fälligkeits-/Neuverhandlungstermine und auf mehrere Vertragsparteien unter Berücksichtigung des Preisniveaus zu sichern.

Die Liquiditätsreserve des Konzerns umfasst flüssige Mittel, selbst gehaltene Obligationen und ungenutzte Kreditfazilitäten. Es ist Ziel des Konzerns, eine hinreichende Liquiditätszusage für eine fortgesetzte, zweckmäßige Disponierung im Falle der unvorhergesehenen Liquiditätsschwankungen Liquidität zu haben.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Geldflüsse betr. die finanziellen Verpflichtungen des Konzerns, basierend auf den Fälligkeiten, die sich aus dem Zeitraum vom Bilanzstichtag bis zu den vertraglich vereinbarten Fälligkeitsterminen ergeben.

Die ausgewiesenen Beträge sind nicht-diskontierte Geldflüsse inklusive Zinszahlungen, und können daher nicht mit den in der Bilanz gezeigten Buchwerten der Verpflichtungen abgestimmt werden.

(Mio. EUR)	< 1 år < 1 Jahre	1 - 2 år 1 - 2 Jahre	2 - 5 år 2 - 5 Jahre	> 5 år > 5 Jahre
Gæld optaget ved udstedelse af obligationer <i>Durch die Ausgabe von Obligationen übernommene Verbindl.</i>	-4,2	-4,2	-73,7	-
Kreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	-72,0	-1,7	-5,8	-39,3
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser <i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</i>	-19,0	-	-	-

Øvrige noteoplysninger

Übrige Angaben

Kreditrisici Kreditrisiken

Koncernens 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.

Koncernens kreditrisici knytter sig dels til tilgodehavender og likvide beholdninger, dels til afledte finansielle instrumenter med positiv dagsværdi. Den maksimale kreditrisiko knyttet til finansielle aktiver svarer til de i balancen indregnede værdier.

I koncernens tilgodehavender fra salg indgår pr. 31. december 2012 lejetilgodehavender på i alt TEUR 538 (2011: TEUR 1.467), der efter en individuel vurdering er nedskrevet til TEUR 194 (2011: TEUR 757).

Der har ikke været væsentlige indbetalinger på afskrevne lejetilgodehavender.

De tilgodehavender som ikke indgår i "Aktiver bestemt for salg" er ikke forfaldne på statustidspunktet.

Kapitalstyring Kapitallenkung

Koncernen vurderer løbende behovet for tilpasning af kapitalstrukturen for at afveje det højere afkastkrav på egenkapital over for den øgede usikkerhed, som er forbundet med fremmedkapital.

Det er koncernens udbyttepolitik, at aktionæerne skal opnå et afkast af deres investering i form af kursstigning og udbytte, der overstiger en risikofri investering i obligationer. Udbetaling af udbytte skal ske under hensyntagen til fornøden konsolidering af egenkapitalen som grundlag for koncernens fortsatte ekspansion.

Egenkapitalens andel af de samlede passiver var ved udgangen af 2012 negativ (2011: neg.).

Den realiserede egenkapitalforretning for 2012 er negativ (2011: neg.).

Die Konzernpolitik zur Übernahme von Kreditrisiken bewirkt, dass alle Kooperationspartner mit größeren Rechnungen laufend einer Bewertung ihrer Kreditwürdigkeit unterzogen werden.

Verträge über Bankeinlagen und über derivative Finanzinstrumente werden nur mit Parteien mit einer Kreditbewertung der Standard & Poors von AA- oder besser abgeschlossen. Wegen der hohen Kreditwürdigkeit erwartet man, dass alle Gegenparteien ihre Verbindlichkeiten erfüllen können.

Die Kreditrisiken des Konzerns beziehen sich teils auf Forderungen und flüssige Mittel und teils auf derivative Finanzinstrumente mit positivem beizulegendem Zeitwert. Das höchste Kreditrisiko in Bezug auf Finanzanlagen entspricht den in der Bilanz erfassten Werten.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen des Konzerns enthalten zum 31. Dezember 2012 Mietrückstände von insgesamt TEUR 538 (2011: TEUR 1.467), die nach individueller Bewertung außerplanmäßig auf TEUR 194 abgeschrieben worden sind (2011: TEUR 757).

Es gab keine wesentlichen Zahlungszuflüsse aus abgeschriebenen Forderungen.

Die Forderungen, die nicht als "zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte" klassifiziert wurden, sind nicht zum Bilanzzeitpunkt fällig.

Der Konzern bewertet laufend den Anpassungsbedarf der Kapitalstruktur, um die steigenden Renditeerwartungen des Eigenkapitals gegenüber der erhöhten Unsicherheit im Rahmen des Fremdkapitals abzuwägen.

Es ist die Dividendenpolitik des Konzerns, dass die Aktionäre von ihren Investitionen Gewinne in der Form von Kursanstiegen und Dividenden erhalten, die eine risikofreie Investition in Obligationen übersteien. Die Dividendenausschüttung muss unter Berücksichtigung der notwendigen Konsolidierung des Eigenkapitals als Grundlage für die weitere Expansion des Konzerns erfolgen.

Die Eigenkapitalquote am Ende des Jahres 2012 ist negativ (2011: neg.).

Die Eigenkapitalverzinsung im Jahr 2012 ist negativ (2011: neg.).

Øvrige noteoplysninger

Übrige Angaben

Under hensyn til koncernens forretningsplan, som nærmere beskrevet i det i 2006 offentliggjorte prospekt, anser koncernen politikken for kapitalstyring for efterlevet.

Politiske risici

Politische Risiken und -chancen

Der er en politisk risiko for ændring af tilskudsordninger for betaling af husleje, idet en del af lejerne får lejen betalt af det offentlige. En ændring kan medføre ændrede huslejeindtægter.

Med virkning fra 2008 er der vedtaget ny skatte-lovgivning, som samlet medfører forøget skattebetaling fra selskabet. Denne virkning var ikke oprindeligt indregnet.

Herefter forventes skattemæssige risici at være lave.

Dagsværdier

Fair value Bewertung

Note 1 indeholder kritiske regnskabsmæssige skøn og vurderinger, herunder et særskilt afsnit om værdiansættelsen af koncernens investeringsejendomme.

Endvidere har koncernen med virkning fra 1. januar 2009 indført ændringen i IFRS 7 om finansielle instrumenter, som værdiansættes til dagsværdi i balancen, hvilket kræver oplysning om dagsværdiansættelse niveauopdelt efter følgende hierarki for dagsværdiansættelse:

- Noterede priser (uændrede) i aktive markeder for identiske aktiver eller forpligtelser (niveau 1).
- Andre input end noterede priser under niveau 1, som er observerbare for aktivet eller forpligtelsen, enten direkte (d.v.s. som priser) eller indirekte (d.v.s. afledt af priser) (niveau 2).
- Input for aktivet eller forpligtelsen, som ikke er baseret på observerbare markedsdata (d.v.s. ikke observerbare input, antagelser) (niveau 3).

Dagsværdien for finansielle instrumenter, som handles i aktive markeder, er baseret på noterede

Unter Berücksichtigung des Konzerngeschäftsplans, der im 2006 veröffentlichten Prospekt näher beschrieben ist, ist die Politik der Kapitallenkung nach Einschätzung des Konzerns befolgt.

Es besteht das politische Risiko der Änderung der Zuschussregelungen für Mietzahlungen, da die Miete eines Teils der Mieter von der öffentlichen Hand bezahlt wird. Solche Änderungen können zu geänderten Mieterlösen führen.

Mit Wirkung ab dem Jahr 2008 sind neue Steuergesetze verabschiedet worden, die eine niedrigere Steuerzahlung für die Gesellschaft bewirken. Dies war ursprünglich nicht berücksichtigt worden.

Die steuerlichen Risiken werden hiernach als niedrig eingeschätzt.

Anhang Nummer 1 beinhaltet kritische bilanzielle Schätzungen und Beurteilungen, u.a. ein separater Abschnitt über fair-value-Bewertung der als „Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ des Konzerns.

Ferner hat der Konzern mit Gültigkeit vom 1. Januar 2009 die Änderungen des IFRS 7 für Finanzinstrumente, die in der Bilanz mit dem Fair Value bewertet wurden angewendet. Diese Änderungen fordern Angaben zur Fair Value Bewertung auf der Grundlage der folgenden Bewertungshierarchie:

- *notierte Marktpreise (unangepasst) auf aktiven Märkten für identische finanzielle Vermögenswerte und Schulden (Stufe 1).*
- *Parameter, die nicht notierten Preisen der Stufe 1 entsprechen, welche für Vermögensgegenstände und Schulden beobachtbar sind; entweder direkt abgeleitet (als Preis) oder indirekt abgeleitet (abgeleitet aus Preisen) (Stufe 2).*
- *Parameter für finanzielle Vermögenswerte oder Schulden, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren (nicht beobachtbare Parameter, Annahmen) (Stufe 3).*

Der Fair Value von Finanzinstrumenten, die am aktiven Markt gehandelt werden,

Øvrige noteoplysninger

Übrige Angaben

priser på balancedagen. Sådanne instrumenter hører til niveau 1. Koncernen har ingen finansielle instrumenter i denne kategori.

Dagsværdien af finansielle instrumenter, som ikke handles i et aktivt marked (f.eks. over-the-counter derivater), opgøres ved brug af værdiansættelsesmetoder. Disse værdiansættelsesmetoder anvender fremdeles observerbare markedsdata, hvor de er tilgængelige, og beror mindst muligt på virksomhedsspecifikke estimater. Hvis alle betydelige input, som kræves til dagsværdiansættelse af et instrument, er observerbare, hører instrumentet til niveau 2. Aktiver og forpligtelser i denne kategori omfatter primært renteswap-aftaler.

I indeværende år har resultatet af renteswap-aftalerne udgjort en gevinst på TEUR 735 (2011: TEUR 1.090), som er indregnet i anden totalindkomst.

Hvis et eller flere betydelige input ikke baserer sig på observerbare markedsdata, hører instrumentet til niveau 3. Koncernen har ingen finansielle instrumenter i denne kategori.

De enkelte værdiansættelsesmetoder til værdiansættelse af finansielle instrumenter er mere udførligt beskrevet i særskilt afsnit vedrørende anvendt regnskabspraksis, jf. side 64.

I årets løb har ingen aktiver eller forpligtelser skiftet fra én kategori til en anden.

basiert auf öffentlich notierten Marktpreisen zum Bilanzstichtag. Solche Instrumente gehören der Stufe 1 an. Die Gruppe hält keine Finanzinstrumente dieser Stufe.

Der Fair Value von Finanzinstrumenten, die nicht am aktiven Markt gehandelt werden (zum Beispiel Over-The-Counter-Derivate) wird anhand von Bewertungsmodellen ermittelt. Diese Bewertungsmodelle basieren vor allem auf beobachtbaren Marktdaten, sofern diese erreichbar sind, und beruhen so wenig wie möglich auf spezifischen Schätzungen. Wenn alle wesentlichen Parameter, die zur Fair Value Bewertung gefordert werden, beobachtbar sind, ist das Finanzinstrument Bestandteil der Stufe 2. Die Vermögensgegenstände und Schulden dieser Stufe umfassen hauptsächlich Swap-Verträge.

In diesem Jahr hat das Resultat aus den Zinssatzswap-Vereinbarungen einen Gewinn von TEUR 735 (Vorjahr: TEUR 1.090) bewirkt, der in den Gesamtertrag und –Aufwand eingegangen worden ist.

Wenn ein oder mehrere der wesentlichen Parameter nicht auf beobachtbaren Marktdaten basiert, ist das Finanzinstrument Teil der Kategorie 3. Die Gruppe hält keine Instrumente dieser Kategorie.

Spezifische Bewertungsmodelle, die zur Bewertung von Finanzinstrumenten genutzt werden, werden detaillierter im separaten Absatz zu den angewandten Bilanzierungsgrundsätzen (Seite 64) beschrieben.

Im Laufe des Jahres haben keine Vermögensgegenstände oder Schulden die Stufe gewechselt.

Øvrige noteoplysninger

Übrige Angaben

Efterfølgende begivenheder

Obligationsejerne har på obligationsejermødet den 28. januar 2013 besluttet at forlænge "Remedy perioden" frem til den 28. juni 2013 og at træde tilbage for anden gæld. Tilbage trædelseserklæringen blev efterfølgende tiltrådt af CorpNordic.

Selskabet har ikke betalt renterne på obligationslånet for 2012, som forfaldt primo 2013.

Der er herudover ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Obligationseigner haben auf ihrer Anlegerversammlung am 28. Januar 2013 beschlossen, „die Remedy (Stillhalte-) Periode“ bis zum 28. Juni 2013 zu verlängern und hinter die Verbindlichkeiten gegenüber den anderen Gläubigern zurückzutreten. Der Rangrücktritt der Obligationseigner wurde daraufhin rechtswirksam mit der Unterschrift von CorpNordic erklärt.

Die Gesellschaft hat keine Zinsen auf das Obligationsdarlehen von 2012, die Anfang 2013 fällig waren, bezahlt.

Darüber hinaus sind nach dem Bilanzstichtag keine Ereignisse eingetreten, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Ledelsen har den 26. marts 2013 godkendt det forelagte koncernregnskab.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 26. März 2013 vom Vorstand zur Veröffentlichung genehmigt.

Berlin, den 26. marts 2013

Berlin, den 26. März 2013

Kent Hoeg Sørensen