

## Materiale til ordinært obligationsejermøde

Vedlagt følger materiale, der vil blive gennemgået på det ordinære obligationsejermøde i Kristensen Germany AG, **tirsdag den 14. maj 2013, kl. 16.00.**



# Kristensen Germany AG

Obligationsejermøde 14. maj 2013



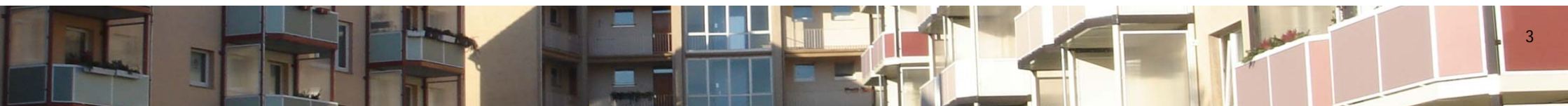
## Vigtig meddelelse til modtageren

Det skal bemærkes, at den foreliggende præsentation ikke indeholder en fuldstændig gengivelse af alle konsekvenser af salget af ejendomsporteføljen.

Yderligere skal tal og cifre gengivet i nærværende præsentation, der ikke vedrører årsregnskabet for 2012, alene betragtes som foreløbige estimater, der kan ændre sig – og ændringerne kan være væsentlige.

# Dagsorden

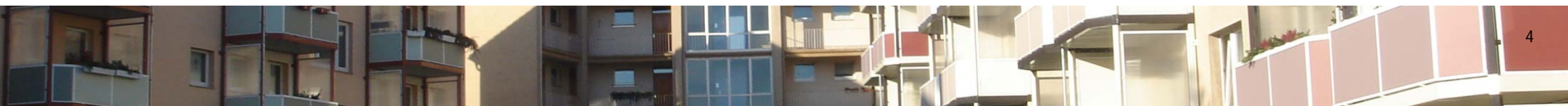
1. Valg af dirigent
2. Ledelsens beretning om Udstederens virksomhed i det forløbne år
3. Valg af to Obligationsejere, som indstilles indvalgt i Bestyrelsen for et år ad gangen
4. Orientering om drift af ejendomme samt igangværende salgsproces
5. Eventuelt



# 1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslår, at

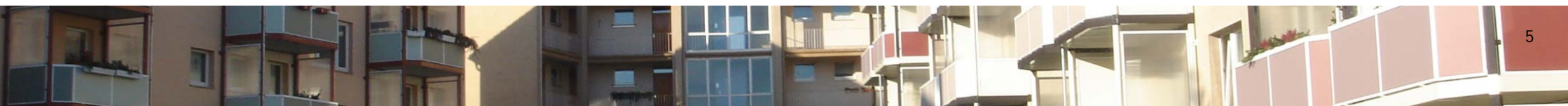
Erik Bresling vælges til dirigent



## 2. Ledelsens beretning om Udstederens virksomhed i det forløbne år

2.1 Det forløbne år  
v/Tage Benjaminsen

2.2 Regnskab 2012  
v/ Hans Peter Larsen



# 2.1 Det forløbne år

- 2012 har været et travlt og vanskeligt år.
- Salget af ejendomsporteføljen, forhandlinger med banker, med Special Servicer samt flere obligationsejermøder.
- Ejendommene er solgt. Der blev fuld dækning til HSH Nordbank, til juniorbankerne (98%), men desværre ikke til obligationsejerne. Pengene er rullet ind, og 1. udlodning til obligationsejerne er på vej.
- Tilbage står nu for selskabet at varetage selskabets interesser f.s.v.a. tvisterne med den oprindelige sælger og at sørge for, at de garantibeløb, der er hensat, ikke finder anvendelse.

# 2.1 Det forløbne år

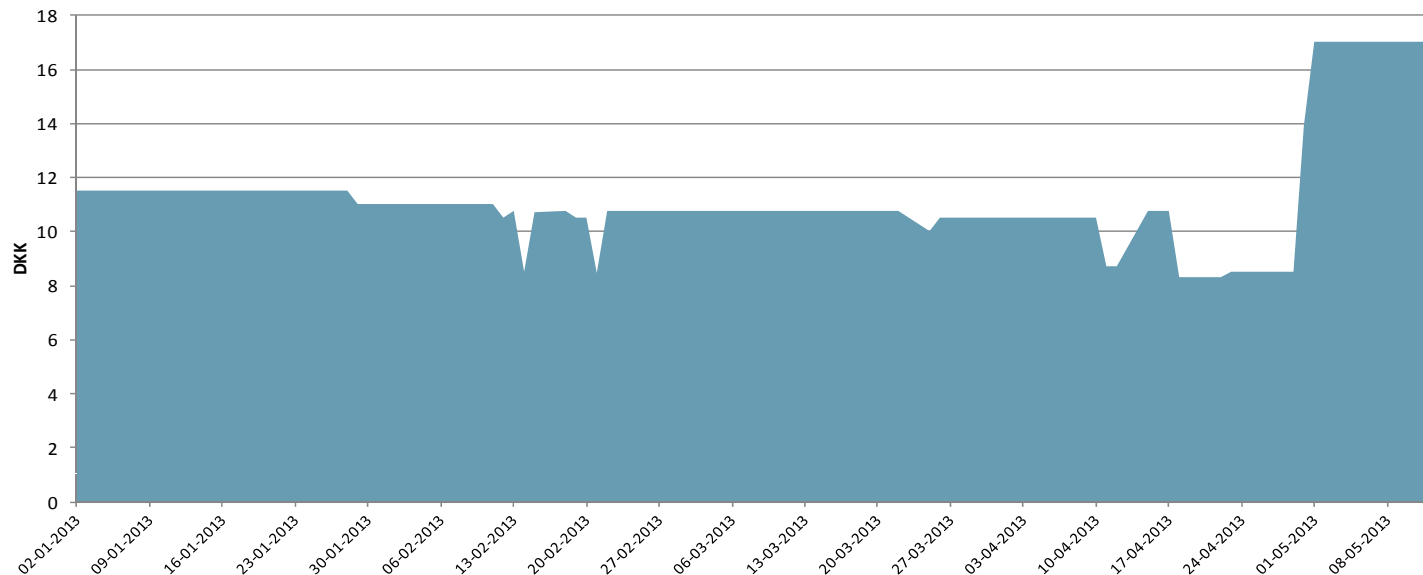
- Det er beklageligt, at vi ikke kunne skaffe fuld dækning til obligationsejerne.
- Men givet markedsforhold og det pres, som selskabet har været under, er vi ligesom kreditorerne – trods alt – glade for salget.
- Ejendommene skulle sælges.  
Der var ikke nogen anden mulighed.



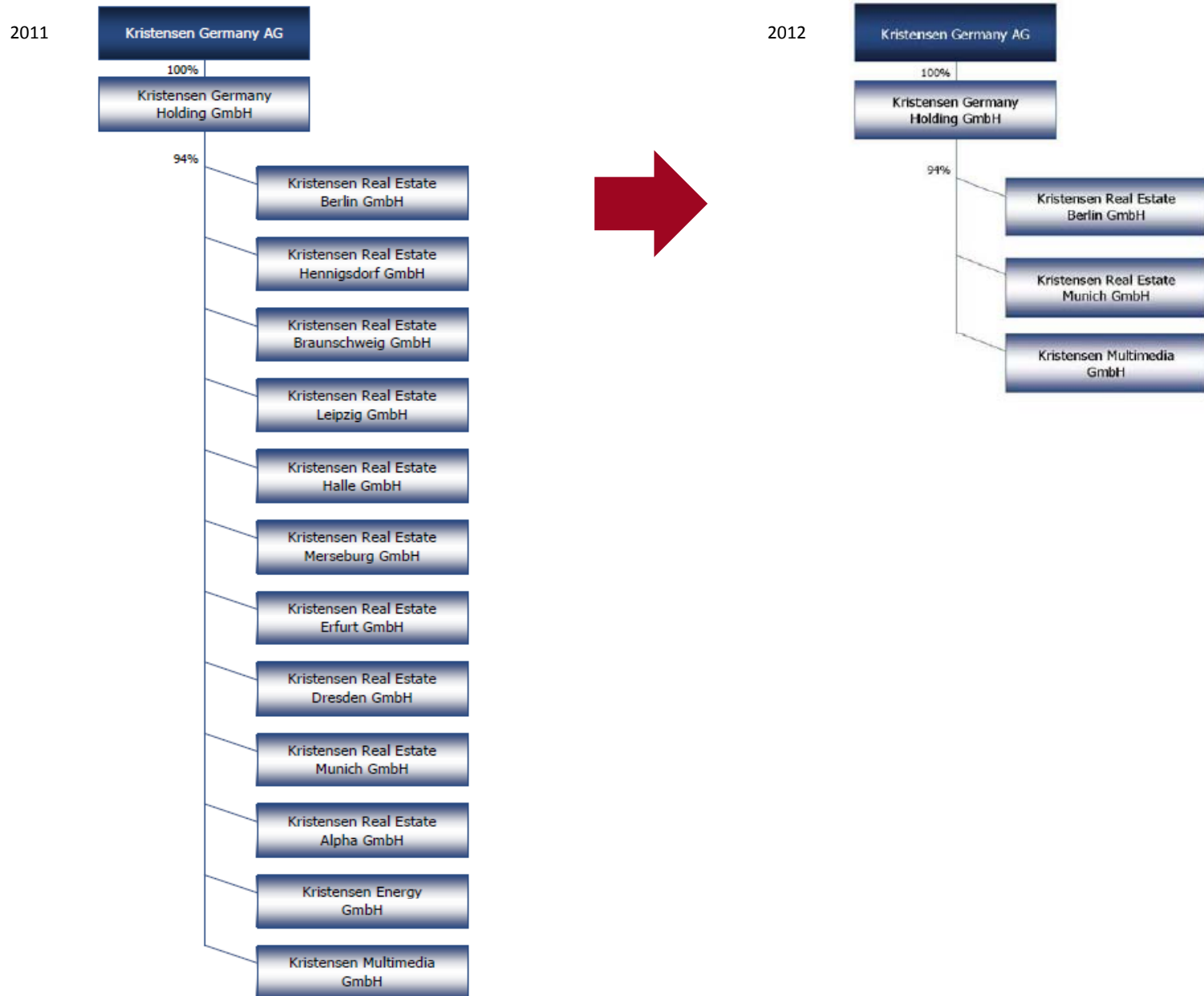
# 2.1 Det forløbne år

- **Årets resultat** EUR - 3,6 mio.
- **Egenkapital** EUR -57,1 mio.  
Efterstillet gæld Kristensen Properties EUR 2,7 mio.  
Efterstillet obligationsrestgæld og renter EUR 72,1 mio.  
**Netto** EUR **17,7 mio.**

- **Udvikling obligationskurs (gennemsnitlig handelskurs)**



# 2.1 Det forløbne år



# 2.2 Regnskab 2012

Præsenteres af  
økonomidirektør Hans Peter Larsen

- I. Salg og gældsafvikling
- II. Ophørende og fortsættende aktiviteter
- III. Driftsresultat
- IV. Balancen
- V. Pengestrømme
- VI. Forventninger til 2013
- VII. Forventede ind- og udbetalinger ult. 2012 -2015
- VIII. Forventet udvikling egenkapital 2013-2015

# i) Salg og gældsafvikling

- Ejendommene er solgt

Deutsche Wohnen AG

EUR 235,5 mio.

Estavis AG

EUR 112,0 mio.

- Indgået aftale om afvikling af gæld

**Seniorbank** får alt;

hovedstol, renter, fees og førtidsindfrielsesomkostninger

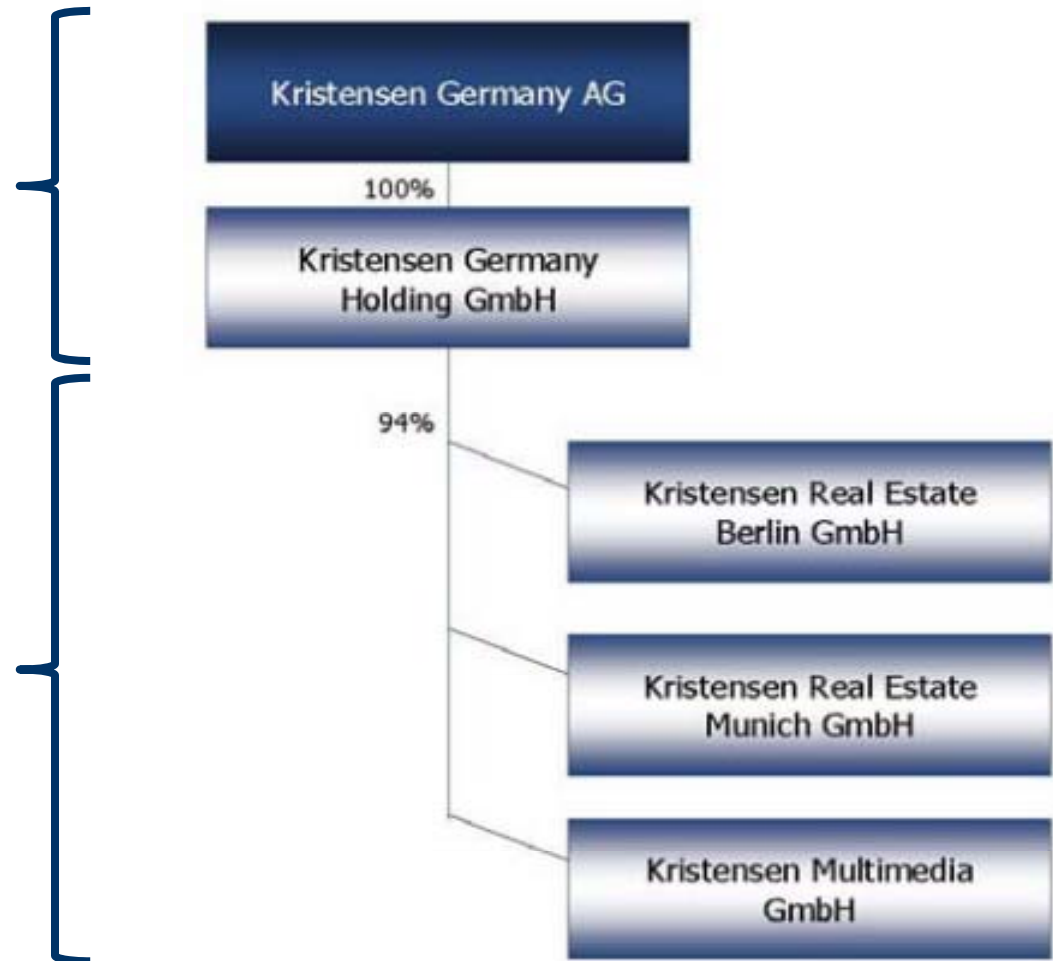
**Juniorbank** 98% af hovedstol og renter

**Obligationsejere** EUR 10-15 mio.

# ii) Opdeling af aktiviteter

Fortsættende aktiviteter

Ophørende aktiviteter



# iii) Driftsresultat 2012

Beløb i EUR mio.	2012	2011
<b>Ophørende</b>		
Bruttoresultat ekskl. værdireguleringer	21,9	21,3
Regulering af ejendomme til dagsværdi	-1,8	-89,2
Administrationsomkostninger	-0,5	-1,0
Finansielle omkostninger, netto	-4,4	-2,2
Skat	1,6	9,1
<b>Årets resultat</b>	<b>16,7</b>	<b>-62,0</b>
<b>Fortsættende</b>		
Nettoomsætning	-	0,1
Administrationsomkostninger	-1,9	-2,0
Finansielle omkostninger, netto	-18,2	-19,3
Skat	-0,2	-1,5
<b>Årets resultat</b>	<b>-20,3</b>	<b>-22,7</b>
<b>Samlet</b>		
<b>Årets resultat</b>	<b>-3,6</b>	<b>-84,7</b>

Omsætning +1%  
Driftsomkostninger -4%

# iv) Balancen

## Aktiver

### Ophørende

Ejendomme	112,0
Tilgodehavender	6,9
Likvide beholdninger	0,7
<b>I alt</b>	<b>119,7</b>

### Fortsættende

Tilgodehavender	11,4
Likvide beholdninger	0,3
<b>I alt</b>	<b>11,7</b>

**Aktiver i alt 131,4**

## Passiver

### Ophørende

Seniorlån (KFW)		30,9
Leverandørgæld		8,4
Skat		2,6
Øvrige skyldig poster		0,2
<b>I alt</b>		<b>42,0</b>

### Fortsættende

Obligationslån		63,6
Seniorlån	27,3	
Juniorlån	42,4	69,7
Skyldige obligationsrenter		8,5
Gæld til Kristensen Properties A/S		2,7
Øvrige skyldig poster		2,1
<b>I alt</b>		<b>146,5</b>

### Egenkapital

<b>I alt</b>		<b>-57,1</b>
--------------	--	--------------

**Passiver i alt 131,4**

# v) Pengestrømme

	EUR mio.
Resultat af ejendommenes drift	21,9
Administrationsomkostninger ekskl. afskrivninger	-1,2
<b>Resultat af primær drift ekskl. afskrivninger</b>	<b>20,7</b>
Modtagne renteindtægter	0,1
renter, senior- og juniorlån	-13,5
Renter obligationer	-
<b>Likviditet fra ordinær drift før skat</b>	<b>7,3</b>
Omkostninger vedrørende salgsproces m.m.	-1,0
Betalte skatter	-2,3
Forskydning i driftskapital	-9,2
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>-5,2</b>
Moderniseringsarbejder	-2,2
Salg af ejendomme	235,5
Afdrag og indfrielse af lån	-224,7
Minoritetsaktionærs andel af salgssum for datterselskaber	-4,0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>4,6</b>
<b>Ændring likvider</b>	<b>-0,6</b>
Likvider primo	1,6
<b>Likvider ultimo</b>	<b>1,0</b>



## vi) Forventninger til 2013

- **Drift**

Årets drift reduceret til primært gennemførelse af indgåede salgsaftaler.

Ydede garantier vedrørende bl.a. skatte- og retssager på i alt EUR 4 mio.

- **Resultat**

Forventet underskud EUR 6,5 – 7,5 mio.,  
hvoraf hensat til renter af obligationsgæld EUR 4,2 mio.

## vii) Forventede ind- og udbetalinger ult. 2012 -2015

Beløb i EUR mio.

<b>Salgssum ejendomme</b>		347,5
Finansiering, der overdrages:		
Mellemregninger	-177,6	
KfW lån	-72,7	-250,3
Øvrige aktiver og passiver, der overtages		
Debitorer	14,9	
Bank indeståender	3,7	
Kortfristet gæld inkl. fællesomkostningsregnskab	-22,5	
Reguleringer, hensættelser mm	-	-4,0
Salgssum aktier		93,2
Heraf til Kristensen Germany AG	94%	<b>87,6</b>
Indfrielse mellemregning		177,6
Indfrielse mellemregning Kristensen Properties A/S		2,2
Fra Kristensen Properties A/S		0,7
<b>Indbetalinger</b>		<b>268,1</b>

<b>Seniorlån</b>		
Afdrag tranche I og II		-207,8
Renter		-0,1
Breakagecosts		-4,3
Breakagecosts refunderet fra køber		2,8
Øvrige omkostninger		-0,2
		<b>-209,6</b>
<b>Juniorlån</b>		
Afdrag		-41,6
Renter		-0,2
Øvrige omkostninger		-0,5
		<b>-42,2</b>
Øvrige omkostninger		-0,4
Afsat til drift		-1,3
<b>Udbetalinger</b>		<b>-253,4</b>
<b>Rest til obligatøjerne</b>		<b>14,7</b> *)

\*) Forudsat ingen træk på garantierne

## viii) Forventet udvikling egenkapital 2013-2015

	EUR mio.	
<b>Egenkapital ifølge årsregnskab pr. 31.12.12</b>		<b>-57,1</b>
Overkurs og låneomkostninger obligationsrestgæld		3,3
Afsatte renter obligationslån		8,5
Gæld til Kristensen Properties A/S tilbageført		2,7
<b>Korrigeret egenkapital pr. 31.12.12</b>		<b>-42,8</b>
Provenu til minoritetsaktionærer		-1,7
<b>Moderselskabets andel af korrigeret egenkapital</b>		<b>-44,5</b>
Obligationsrestgæld		60,3
<b>"Obligationsejernes andel" af korrigeret egenkapital 31.12.12</b>		<b>15,8</b>
<b>Bevægelser 2013 - 2015:</b>		
Indfrielse til underkurs, juniorlån		0,8
Indskud Kristensen Properties A/S		0,7
Renter mellemregning RE Berlin		0,9
Ikke dækkede breakage costs		-1,5
Poster initialt ikke anerkendt af Deutsche Wohnen		-0,5
Renter senior- og juniorlån 2013		-0,4
Omkostninger til rådgivere m.v. 2013	-0,5	
Heraf afsat pr. 31/12-12	1,0	0,5
Drift 1/1 - 30/4-13		-0,2
Øvrige		-0,3
Afsat til drift fra 1/5-13 til 2016		-1,3
<b>Provenu til udlodning</b>		<b>14,7</b> *)

\*) Ingen træk på garantierne

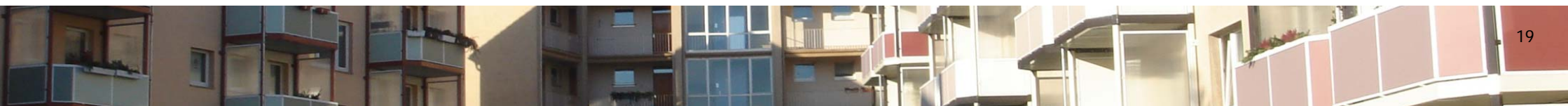
# 3. Valg af Obligationsejere

Nuværende repræsentanter

Direktør Erik Bresling

Statsaut. revisor Erik Munk

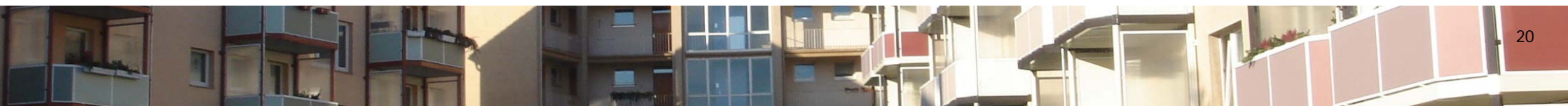
Obligationsejerne har ret til at vælge to medlemmer



# 4. Ejendommens drift og igangværende salgsproces

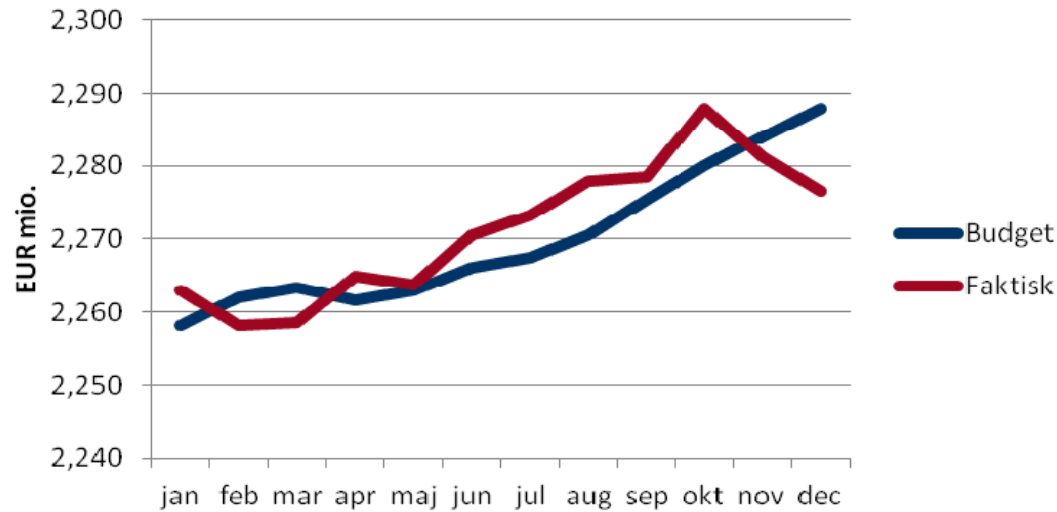
Præsenteres af  
direktør Kent Hoeg Sørensen

- I. Ejendommens drift
- II. Status



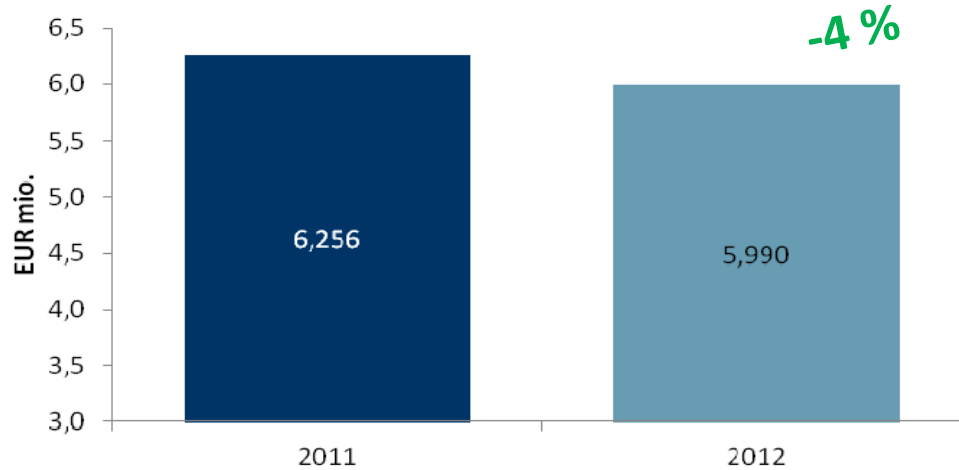
# i) Ejendommens drift

### Lejeindtægter 2012



Budget 2012: **+0,1%**  
Faktisk 2011: **+0,6%**

### Driftsomkostninger 2011-12



## ii) Status

### Udeståender

- Pantsætning frigives, hvorefter Kristensen Properties A/S indbetaler bidrag på EUR 0,7 mio.
- Forhandlinger med Deutsche Wohnen AG vedr. endelig købesumsafregning – forventet EUR 0,7 mio.
- Fordeling og betaling af førtidsindfrielsesomkostninger, restbeløb på EUR 1,5 mio. Deutsche Wohnen AG ikke enig med HSH Nordbanks beregninger – forhandlinger pågår.
- Betaling af op til EUR 4,0 mio. ydet i garanti indtil ultimo 2015, hvorefter endelig udlodning gennemføres.

## ii) Status

### Udbetalinger

- A conto-udlodning til obligationsejerne på EUR 11,1 mio. svarende til ca. DKK 16.500 pr. DKK 100.000 obligation (DKK 14.000 renter og DKK 2.500 afdrag).

#### Udbetalingstidspunkt:

- DKK 14.000 den 22. maj 2013
- DKK 2.500 forventet primo juni 2013



## ii) Status

### Retssager

Oprindelig sælger, professor Bub

- **Kristensen Real Estate Berlin GmbH**  
Krav om regulering af købesum,  
oprindeligt krav EUR 9 mio., nu EUR 4 mio.  
Garanti EUR 1,0 mio.
- **Kristensen Real Estate Braunschweig GmbH**  
Påstand: Grunde ikke omhandlet af oprindelige handel,  
krav om EUR 0,7 mio.  
Ingen særskilt garanti er stillet, andel af EUR 3 mio.

# 5. Eventueel

Kommentarer m.v.