



KRISTENSEN PROPERTIES A/S

ÅRSRAPPORT 2012



INDHOLDSFORTEGNELSE

2012 i hovedtræk	4
Forventninger til 2013	5
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	6
Den uafhængige revisors erklæringer	7
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	9
Koncernoversigt	10
Hoved- og nøgletal for koncernen	12
Forretningsgrundlag	13
Mission og Mål	16
Corporate Governance	17
Ledelsesberetning	18
Ejendomsinvesteringsprojekter	28
Årsregnskabet og koncernregnskabet	
Regnskabsberetning	31
Resultatopgørelse for 2012	35
Balance pr. 31. december 2012	36
Egenkapitalopgørelse	38
Pengestrømsopgørelse for 2012	39
Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet	40
Regnskabspraksis	53
Koncernens selskabsoversigt	59
Bag om Kristensen Properties A/S	62

2012 I HOVEDTRÆK

Samlet set blev resultatet tilfredsstillende som følge af, at det er lykkedes at indgå aftale om afvikling af vore engagementer i Kristensen Germany AG, samt at der har været fokus på at opbygge og udvide vore fem forretningsområder.

Den økonomiske tilbagegang fortsatte og den finansielle sektor i Europa var hårdt ramt i 2012. Dette har medført, at der er stor fokus på gældssiden, da selv gode projekter kan udvikle sig negativt som følge af en u hensigtsmæssig kapitalstruktur. Der er således fortsat fokus på nedbringelse af udlånsvolumen eller ændringer af projekternes kapitalstruktur.

I **divisionen Partners Fund** varetages forvaltning af Kristensen Partners I: Tyske kontorejendomme, Kristensen Partners III med tyske gågadeejendomme og Kristensen Partners IV med tyske boliger.

Det er lykkedes at indgå aftaler om afvikling af vore engagementer i Kristensen Germany AG på acceptable vilkår. Afvikling muliggør, at der blev fuld dækning til senior- og juniorgælden i Kristensen Germany AG-koncernen, og at der bliver ca. EUR 10-15 mio. til udbetaling til obligationsejerne. Af disse er EUR 11,1 mio. allerede udbetalt. Det er utilfredsstillende, at der ikke sker fuld betaling til obligationsejerne. Men givet markedsforholdene og det pres, som selskabet har været under, er vi ligesom kreditorerne - trods alt - glade for salget.

Afhændelsen har en positiv indflydelse på årets resultat med DKK 22,4 mio. Dette skal dog ses i lyset af, at der i 2010 blev foretaget en nedskrivning på DKK 159 mio., hvorfor resultatpåvirkningen kan ses som en delvis tilbageførsel af dette tab.

I **divisionen Fund Management** varetages forvaltning af kommanditselskaber. Der har været fokus på en tilpasning af vore produkter til kundernes behov. Dette for at skabe den nødvendige vækst. Det er målet at være markedsledende for K/S projekter med tyske ejendomme, men ikke geografisk begrænset til Tyskland. Der er opnået gode resultater i dette område.

Division Asset Management beskæftiger sig udelukkende med tyske og danske opgaver. Der er i året oplevet en stigende mængde af udlejningsopgaver, ombygningsopgaver, bygherrerådgivning og salgsopgaver. Salg af ejendomme er ofte en følge af, at bankerne ønsker deres lån tilbagebetalt. Der har således været gode resultater i dette område.

Divisionen Funding and Recovery har haft en betydelig tilgang af opgaver, også fra selskaber, som vi i øvrigt ikke forestår Fund Management eller andre opgaver for. Selv om der har været en betydelig tilgang af opgaver, har dette endnu ikke vist sig i resultatudviklingen. Aktiviteten har således bidraget negativt til årets resultat.

I **Divisionen Kristensen Invest** med et ejerskab på 65% udbydes der investeringsprojekter til tyske investorer. De øvrige ejerandele tilhører divisionens ledergruppe. Efter en god start har det vist sig vanskeligt at gennemføre de planlagte projekter, aktiviteten har således bidraget negativt til årets resultat.

Resultatet for året blev et overskud på DKK 24,5 mio. inklusiv værdireguleringer på DKK -19,9 mio. og skat for koncernen på DKK 4,3 mio. Der var for året forventet et resultat på DKK 5-10 mio. før værdireguleringer. Resultatet før værdireguleringer lever således mere end op til forventningerne og er tilfredsstillende.



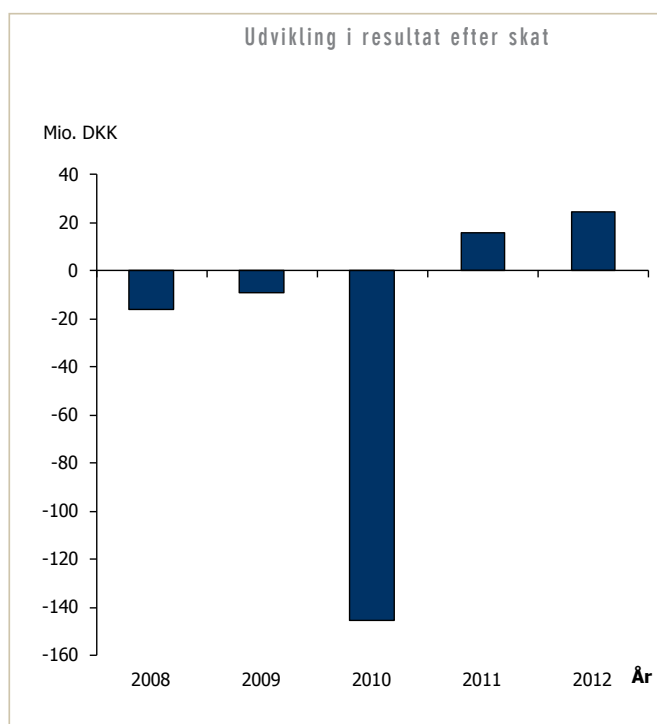
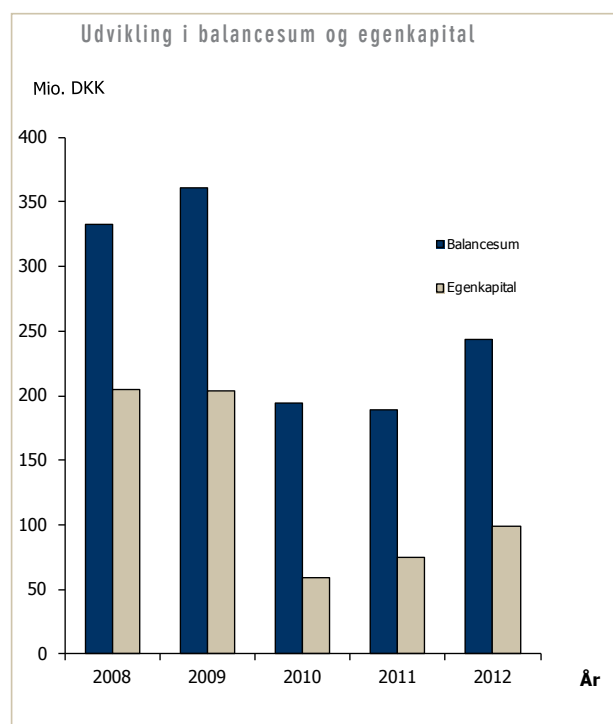
FORVENTNINGER TIL 2013

Med forventningen om en fortsat afdæmpet vækst i 2013 vil ejendomsmarkedet have sine udfordringer – fortsat især knyttet til ejendommens og projekternes finansiering. En del ejere ønsker eller er nødt til at sælge deres ejendomme, eller de står over for en vanskelig refinansiering. For Kristensen Properties byder denne udvikling løbende på muligheder for at udvide aktiviteten.

Det er målet for vore fem forretningsområder, at de skal være prioriterede samarbejdspartnere inden for hver sit felt. Dette skal opnås gennem en målrettet tilpasning af produkterne, således at de lever op til kundernes efterspørgsel og behov.

Men med baggrund i den relativt stabile indtjening, der ligger i de allerede indgåede kontrakter og med forventning om, at der i 2013 fra de projekter, som vi administrerer, skal foretages en række ejendomssalg, forventes der et resultat i størrelsesordenen DKK 10 mio. til DKK 15 mio.

Likviditeten forventes at være tilstrækkelig.



LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Kristensen Properties A/S.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede skøn for forsvarlige.

Års- og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2012.

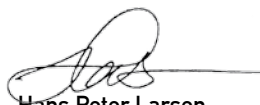
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler, og beskriver koncernens væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 4. juni 2013

Direktion


Kent Hoeg Sørensen
adm. direktør, CEO


Hans Peter Larsen
økonomidirektør, CFO

Bestyrelse


Tage Benjaminsen, formand


Lau Kristensen


Gustav Hedeager


Jørn Holm Jensen

Årsrapporten er forelagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juni 2013.

Dirigent



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Påtegning på årsregnskabet

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Revisors ansvar

Til kapitalejerne i Kristensen Properties A/S

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Kristensen Properties A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømme for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

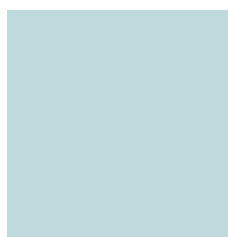
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Konklusion

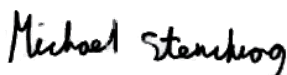
Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

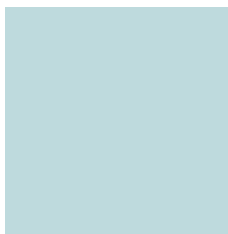
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

Aalborg, den 4. juni 2013

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Michael Stenskrog
statsautoriseret revisor



SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Kristensen Properties A/S
Vesterbro 18
DK-9000 Aalborg
post@kristensenproperties.com
www.kristensenproperties.com
CVR nr. 20 43 84 01
Hjemstedskommune: Aalborg

Bestyrelse

Tage Benjaminsen
Lau Kristensen
Jørn Holm Jensen
Gustav Hedeager

Direktion

Kent Hoeg Sørensen
Hans Peter Larsen

Advokat

Accura Advokatpartnerselskab
Tuborg Boulevard 1
DK-2900 Hellerup

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skelagervej 1A
DK-9000 Aalborg

Bank

Nordea Bank Danmark A/S
Prinsensgade 15
DK-9000 Aalborg

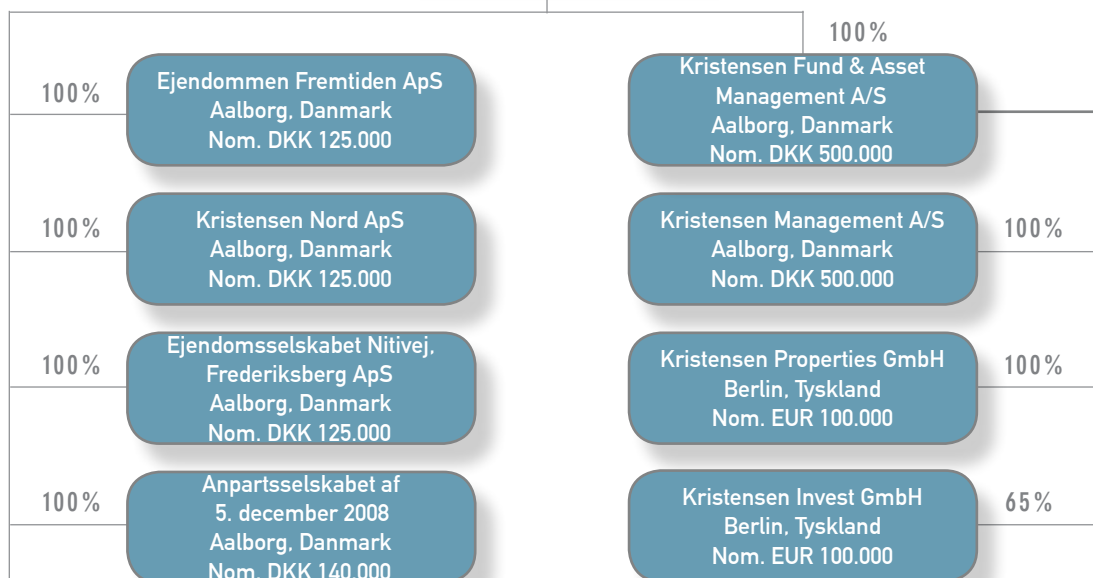
Jyske Bank
Vestergade 8-16
DK-8600 Silkeborg

KONCERNOVERSIGT

Moderselskab

Kristensen Properties A/S
Aalborg, Danmark
Nom. DKK 52.500.000

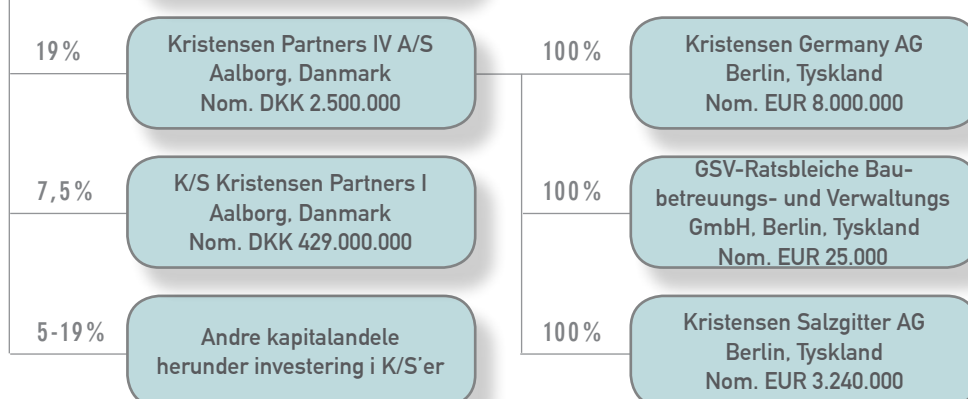
Dattervirk- somheder



Associerede virksomheder



Øvrige kapital- andele



Koncernstruktur

Koncernstrukturen er uændret i forhold til den 31. december 2011.

Den komplette selskabsoversigt kan ses på side 59-61.

Koncernen består af to ben:

- Fund & Asset Management - et aktivt ben, hvis væsentligste aktiv er koncernens portefølje af Fund & Asset Management aktiviteter varetaget af en stab af kompetente medarbejdere og veludviklede systemer.
- Investering - et passivt ben, hvis væsentligste aktiv er koncernens fortsatte engagement i tidligere udbudte investeringsprojekter som en reminiscens af koncernens loyalitet med sine investorer i disse investeringsprodukter.



HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN (DKK 1.000)

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

HOVEDTAL	2012	2011	2010	2009	2008
Resultat					
Nettoomsætning	64.230	68.988	73.852	73.809	43.327
Bruttofortjeneste	57.242	52.567	57.801	51.175	25.831
Resultat før afskrivninger og finansielle poster (EBITDA)	12.136	13.384	16.897	6.209	-3.833
Resultat før finansielle poster (EBIT)	10.613	11.694	14.164	3.414	-9.812
Resultat af finansielle poster	25.516	-4.287	-164.880	-1.982	1.049
Resultat før skat	27.768	11.796	-145.138	219	-21.285
Årets resultat	24.525	15.722	-145.208	-930	-16.236
Balance					
Balancesum	243.956	189.431	198.380	360.449	332.343
Egenkapital	98.945	74.454	58.743	203.909	204.861
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktivitet	32.925	13.719	17.781	-14.978	26.285
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-11.199	-4.580	-3.162	-9.848	-90.097
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	5.368	-8.772	-12.668	25.092	51.849
Ændring i likvider	27.094	367	1.951	266	-11.963
Antal medarbejdere	79	76	82	88	76
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	4,9	6,0	5,1	1,0	Neg.
Soliditetsgrad	40,6	39,3	29,6	56,6	61,6
Forrentning af egenkapital	28,3	23,6	Neg.	Neg.	Neg.

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

FORRETNINGSGRUNDLAG

Forretningsgrundlaget for Kristensen Properties-koncernen er at udøve aktiv forvaltning af egen- og fremmedkapital disponeret til investeringsejendomme på vegne af institutionelle investorer, private investorer, investeringsselskaber, banker m.fl.

Kristensen Properties skal, til beskyttelse af investorenes interesse og investering, forvalte selskaber under administration efter bedste evne, med fornøden omhu, flid og integritet og sikre tilstrækkeligt omfang af menneskelige, finansielle og operationelle ressourcer. Information vedrørende de administrerede selskaber og investorers interesser heri, som ikke er offentligt tilgængeligt, skal behandles fortroligt.

Kristensen Properties er som fund manager ansvarlig for, at tilstrækkelig information vedrørende de administrerede selskaber formidles rettidigt til relevante interessenter på en klar, reel, fuldstændig og ikke vildledende måde.

Såfremt der opstår interessekonflikter, skal disse varetages på en reel og transparent måde mellem investorer, selskabet og fund manager. Et interessefællesskab mellem investorer og fund manager kan reducere risikoen for sådanne konflikter.

De forskellige opgaver kan beskrives som følger:

Fund Management

Den overordnede opgave i Fund Management er ledelse, som i et hvilket som helst selskab med ansvar over for selskabets investorer, herunder kontakten til investorer og interessenter. Hertil kommer likviditetsstyring, kontrol, budgetlægning, regnskab og udarbejdelse af skattebilag. Det hidrører endvidere under Fund Management at vedligeholde en balanceret finansiering af selskabet.

Alle Fund & Asset Management-opgaver, som Kristensen Properties påtager sig, bliver udført efter nøje foreskrevne Corporate Governance-regler.

Det er vigtigt for os, at vore investorer har tillid til os og ved, at vi altid vil gøre vores absolut bedste for at sikre tryghed i investeringen. Kristensen Properties stiller dedikerede kontaktpersoner til rådighed for hvert projekt i porteføljen.



FORRETNINGSGRUNDLAG

Asset Management

Asset Management er den overordnede betegnelse for Property Management, Facility Management samt Property Development.

“Property Management”: Ejendomsadministration. Den defensive aktivitet, der omfatter huslejeopkrævning, bogføring, budgettering og afregning af driftsudgifter, tilsyn og overvågning. En væsentlig del af denne opgave knytter sig til overvågning af ejendommenes lejeindtægter og driftsudgifter samt kontakt med lejere.

“Facility Management”: Ejendomsvedligeholdelse. Den aktivitet, der er knyttet til ejendommenes vedligeholdelse og fornyelse af klimaskærm og tekniske installationer, samt tiltag, der måtte være fornødne for at fastholde eller udvide lejernes tilfredshed med lejemålet.

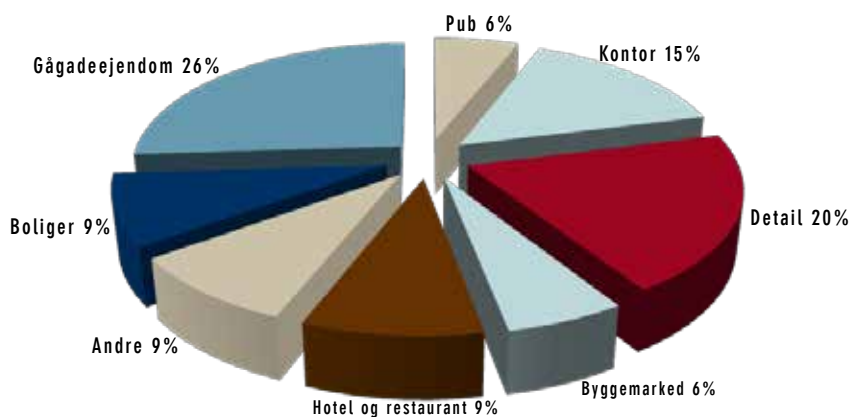
“Property Development”: Ejendomsudvikling. Den offensive aktivitet med henblik på værdioptimering, såsom f.eks. udvikling, tilpasning og implementering af forretningsplan, udvidelse eller indskrænkning af lejemål, ændring af anvendelse, om- og tilbygninger, lejeoptimering ud over de kontraktligt fastsatte reguleringer, kontakt til større lejere i forbindelse med kontraktændringer samt særlige udlejningsopgaver ud over, hvad der indgår i den daglige administration eller gennemførelse af salgsoptimering og salg. Property Development-aktiviteter er som oftest målrettede ad hoc opgaver, der har projektkarakter. Aktiviteterne skal tillægges væsentlig betydning, da der gennem succesfuld udvikling kan opnås betydelige værdistigninger.

“Salg” af fast ejendom: Kristensen Properties fastlægger en investeringsstrategi for hver indkøbt ejendom eller ejendomsportefølje. En specifik exit-strategi planlægges og ajourføres under hensyntagen til gældende markedsforhold.

“Køb” af fast ejendom: Kristensen Properties indkøber ejendomme efter nøje definerede indkøbskriterier, såsom ejendomssegment, beliggenhed og lejersammensætning. Ejendommen gennemgår hos Kristensen Properties en kritisk due diligenceproces, hvorunder også detaljerede kalkulationer gennemarbejdes.

Kristensen Properties overvåger til stadighed markeder, som vi finder interessante.

Aktiver under Management fordelt på investeringsprodukt DKK 9.169 mio. i alt



Funding and Recovery

"Funding" består af den løbende vedligeholdelse og videreførelse af en balanceret finansiering af et ejendomsprojekt.

"Recovery" er rekonstruktion af nødlidende investeringsprojekter, der grundet forskellige omstændigheder har brug for en kommerciel indsats, hvortil der udarbejdes en specifik handlingsplan som fundament for sikring af en fornuftig fortsat drift eller alternativt en kontrolleret afvikling. Herved bevares og forsvares værdierne bedst muligt til investorers og panthaveres fordel. Denne service omfatter således både Fund & Asset Management.

Kristensen Invest GmbH (ejerandel 65%)

Kristensen Invest GmbH er et datterselskab i Kristensen Fund & Asset Management, som har en ejerandel på 65% af kapitalen. De resterende 35% ejes af ledelsen i Kristensen Invest GmbH eller dertil nærtstående parter.

Kristensen Invest GmbH har til formål i Tyskland at udbyde kapitalandele til tyske investorer i investeringsprojekter svarende til koncernens tidligere aktivitet med udbud af kapitalandele i 10-mands K/S'er til danske investorer. Forretningskonceptet vedrører tilbud om indirekte ejendomsinvestering via skattetransparente, tyske kommanditselskaber. Der henvises i øvrigt til selskabets hjemmeside www.kristenseninvest.de.

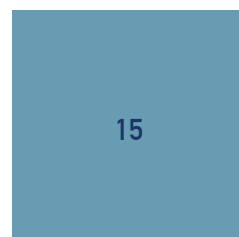
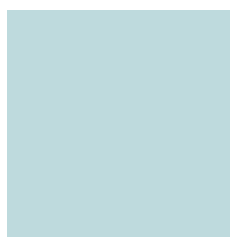
Kompetencer

Kristensen Properties har kompetencer inden for køb, Fund & Asset Management og salg af ejendomme samt selskaber, der ejer ejendomme.

Kristensen Properties har en markedsposition, der bygger på et professionelt mix af uddannelse, erfaring, markedskendskab og intuitiv evne, der tilsammen maksimerer ejendomsværdien for ejendomsinvestorer. Kombinationen af ekspertise fra såvel ejendomsmarkedet som det finansielle marked gør os i stand til at udvikle innovative løsninger til de professionelle udfordringer, vi møder eller op søger.

Medarbejderstaben er sammensat af statsautoriserede ejendomsmæglere, jurister, økonomer, internationalt erfarne ejendomsudviklere, arkitekter og ingeniører, der tilsammen giver Kristensen Properties solide tværfaglige kompetencer.

Kristensen Properties er medlem af INREV, der er en europæisk interesseorganisation for investorer, fund managers, rådgivere etc., som arbejder i markedet for europæiske, unoterede ejendomsfonde. www.inrev.org.



MISSION OG MÅL

Mission

Vi vil i Kristensen Properties A/S differentiere os på markedet for ejendomsinvestering og dermed sikre ejendomsinvestorers rentabilitet og succes ved altid at udvise:

KONGRUENS

Det vi siger, er det, vi gør - det vi gør, er det, vi siger!

INTEGRITET

Vi lever af vores ry - derfor er intet vigtigere! Integritet er hjørnestenen i virksomhedens fremgang - og vores stolthed. Derfor værner vi om den for enhver pris!

TROVÆRDIGHED

Vi holder mere, end vi lover!

GOD FORRETNINGSSKIK

Vore relationer til investorerne baserer sig på loyalitet.

Når vi forfølger disse kerneværdier i Kristensen Properties A/S, afspejler de sig positivt i det udbytte, vi skaber for ejendomsinvestorer og bliver dermed også en målestok for investorernes tilfredshed.

Mål

Kristensen Properties A/S skal være den mest troværdige, mest effektive og mest værdiskabende "Fund og Asset Manager".



CORPORATE GOVERNANCE

Kristensen Properties udøver Fund & Asset Management i overensstemmelse med fastlagte Corporate Governance regler. Corporate Governance betyder oversat til dansk "anbefalinger for god selskabsledelse".

Kristensen Properties og ejerselskabet for et projekt vil altid efterleve relevant lovgivning og har som politik at ville efterleve governance anbefalinger.

Kristensen Properties vil, til beskyttelse af investorernes interesser og investeringer, forvalte ejerselskabet efter bedste evne, med fornøden omhu, flid og integritet og vil tilsikre tilstrækkelige menneskelige, finansielle og operationelle ressourcer til gavn for ejerselskabet.

Hvert ejerselskab tildeles af Kristensen Properties en fund manager, der vil handle ansvarligt på selskabets vegne.

Fund manageren vil drage omsorg for, at tilstrækkelig information vedrørende ejerselskabet formidles rettidigt til relevante interessenter på en klar, reel, fuldstændig og ikke vildledende måde.

Hvert ejerselskab ledes i investorernes interesse. Hvis der opstår interessekonflikter, varetages de på en reel og transparent måde mellem investorer, selskabet og fund manageren. Et interessefællesskab mellem investorer og fund manager reducerer risikoen for sådanne konflikter. Ikke offentligt tilgængelig information vedrørende ejerselskabet og investorers interesser heri behandles fortroligt.

Corporate Governance-reglerne, som Kristensen Properties tager afsæt i, er formuleret af INREV. Kristensen Properties er medlem af INREV, der er en europæisk interesseorganisation for investorer, fund managers, rådgivere etc., som arbejder med markedet for europæiske, unoterede ejendomsfonde. www.inrev.org.



LEDELSESBERETNING

Udvikling i året

I 2012 har der været fokus på at opbygge og udvide vore fire omsætningsskabende forretningsområder. Fund Management, Asset Management, Funding & Recovery samt Kristensen Invest GmbH. Noget lykkedes og andet gjorde ikke jf. nedenfor.

2012 blev året, hvor det lykkedes at indgå aftale om afhændelse af vore engagementer i Kristensen Germany AG på acceptable vilkår. Afhændelsen muliggør, at der er fuld dækning til senior- og juniorgælden, og at der bliver ca. EUR 10-15 mio. til udbetaling til obligationsejerne.

Resultatet for året blev et overskud på DKK 24,5 mio. inklusiv værdireguleringer på DKK -19,9 mio. Der var for året forventet et resultat på DKK 5-10 mio. før værdireguleringer. Resultatet før værdireguleringer lever således mere end op til forventningerne og er tilfredsstillende.

Udviklingen i kerneforretningen

Den finansielle krise har fortsat stor indflydelse på de selskaber, som vi er ejer af og de selskaber, som vi har under administration. Det er især de selskaber, som står over for en refinansiering og har en finansiering i en bank, som har skiftet holdning til ejendomsfinansiering, eller hvor selskabets investering er faldet i værdi, der har de største udfordringer. En generel ændret finansiell sektor, hvor hovedfokus er lagt på nedbringelse af udlånsvolumen, særligt inden for fast ejendom vanskeliggør adgang til finansiering.

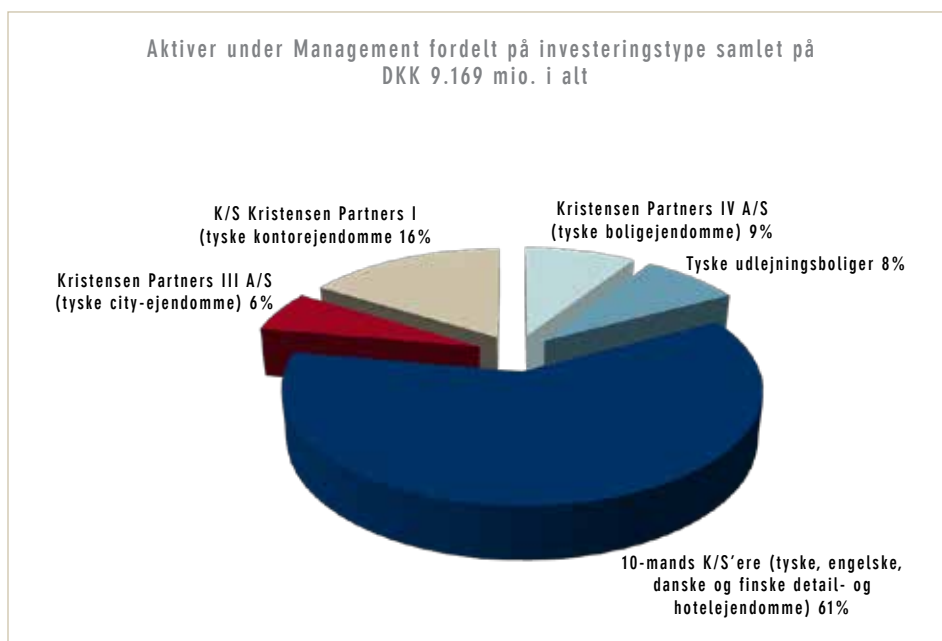
Vi er nødsaget til løbende at tilpasse os dette marked. Koncernen har iværksat en række initiativer, herunder opdeling i forretningsområder, der gennem ledelsesdeling og forretningsudvikling har fokus på kundernes ønsker og behov. Derved skabes en konkurrencedygtig og værdiskabende forretningsmodel, der også i en periode med lav økonomisk aktivitet kan sikre en fornuftig indtjening.

I divisionen Fund Management har fokus været tilpasning af vore produkter til kundernes behov. Dette for at skabe den nødvendige vækst. Det er målet at være markedsledende for K/S projekter med tyske ejendomme, men ikke geografisk begrænset til Tyskland. Der er opnået gode resultater i dette område.

Division Asset Management beskæftiger sig udelukkende med tyske og danske opgaver. Der er i året oplevet en stigning i honorarer fra udførelse af udlejningsopgaver, ombygningsopgaver, bygherrerådgivning og salg. Salg er ofte en følge af, at bankerne ønsker deres lån tilbagebetalt. Der har således været gode resultater i dette område.



LEDELSESBERETNING



Bankernes ønske om tilbagebetaling af lån har også betydet, at divisionen Funding and Recovery har haft en betydelig tilgang af opgaver også fra selskaber, som vi i øvrigt ikke forstår Fund Management eller har andre opgaver for. Tilgangen af nye opgaver har endnu ikke resulteret i en tilstrækkelig indtjening. Aktiviteten har således bidraget negativt til årets resultat.

Via 65% ejerskab i Kristensen Invest GmbH udbydes der investeringsprojekter til tyske investorer. Efter en god start har det vist sig vanskeligt at gennemføre de planlagte projekter. Selskabet har i 2012 udbudt og solgt projektet KRISTENSEN PRIVATE INVEST 04, der overtager en ejendom beliggende i Bremen og har en samlet balancesum på TEUR 2.050. Under salg er nu projektet KRISTENSEN PRIVATE INVEST 02 indeholdende ejendommen "Schloßgalerie" Eschwege og med en samlet balancesum på TEUR 8.055. Aktiviteten har bidraget negativt til årets resultat.

LEDELSESBERETNING

Afvikling

Kristensen Germany AG, der er et datterselskab af Kristensen Partners IV A/S, har indgået aftale om salg af samtlige selskabets ejendomme. Salgssummen for ejendommene udgør i alt EUR 347,5 mio. 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 indgået EUR 226,6 mio. Herudover ventes der en regulering, der skønnes at give en yderligere betaling, hvis størrelse p.t. er uafklaret.

Den resterende del af salgssummen, der udgør i alt EUR 112 mio., er med fradrag af gæld og udskudte skatter indgået den 30. april 2013.

Det samlede provenu er anvendt til indfrielse af seniorbanklånet, juniorbanklånet og betaling af indfrielsesomkostninger. Hertil kommer 1. udlodning til obligationsejerne med EUR 11,1 mio.

Der er tilbageholdt EUR 4 mio. til sikkerhed for stillede garantier. Beløb, som ikke anvendes til garantier, vil blive udbetalt ved udløb af garantiperioden ultimo 2015. Der forventes samlet ca. EUR 10-15 mio. i udbetaling til obligationsejerne. Det er beklageligt, at det ikke har været muligt at afhænde ejendommene, således at der blev fuld dækning til obligationsejerne. Vi har løbende forsøgt at gøre handlerne så gunstige for obligationsejerne som muligt, dels ved bedst mulig pris, dels ved en strukturering af salget, der har minimeret omkostningerne.

I regnskabet for 2010 blev der foretaget en nedskrivning på DKK 159 mio. En del af denne hensættelse kan nu tilbageføres, idet det er lykkedes at afhænde ejendommene bedre end forventet. Afhændelsen har påvirket årets resultat positivt med DKK 22,4 mio.

Kristensen Properties har i forbindelse med finansieringen af Kristensen Germany AG under visse betingelser givet tilsagn om at foretage indskud af ansvarlig indskudskapital i selskabet med indtil DKK 55,8 mio. (EUR 7,5 mio.) Dette tilsagn blev afgivet over for seniorbank og juniorbankerne. Da bankerne nu er indfriet, er tilsagnet bortfaldet.



Investeringer

Investeringer via kommanditselskaber med høj gældsandel er ramt af bankernes strammere udlånspolitik. Generelt er det problematisk, når banker forlanger højere rente og afdrag, idet dette skal honoreres af kommanditisterne. Da der hæftes solidarisk inden for resthæftelsen har dette en vis domino-effekt, såfremt en eller flere kommanditister ikke kan opfylde deres forpligtelser og dermed påfører øvrige kommanditister højere forpligtelser. Dette har i året betydet betydelige hensættelser på resthæftelser.

Ejendommene i Kristensen Partners III A/S er også blevet værdireguleret nedad i forhold til 2011, hvilket har medført, at afkastet fra investeringen har været lavere end forventet. Imidlertid har selskabet fortaget et opkøb af egne aktier til en kurs lavere end indre værdi, således at selskabet samlet har bidraget positivt om end lavere end forventet.

De øvrige investeringer har udviklet sig tilfredsstillende.

Aktiver under Management

Aktiver under Management udgør nu DKK 9,2 mia., hvilket er et fald i forhold til sidste år med DKK 1,3 mia.

Ændringen sammensætter sig af flere faktorer.

Salget af ejendomsporteføljen i Kristensen Germany AG har i 2012 medført reduktion af Aktiver under Management med DKK 1,7 mia. Hertil kommer, at der er solgt ejendomme for yderligere DKK 0,8 mia. i øvrige selskaber. Der er således gennemført strukturerede salg af ejendomme for samlet DKK 2,5 mia.

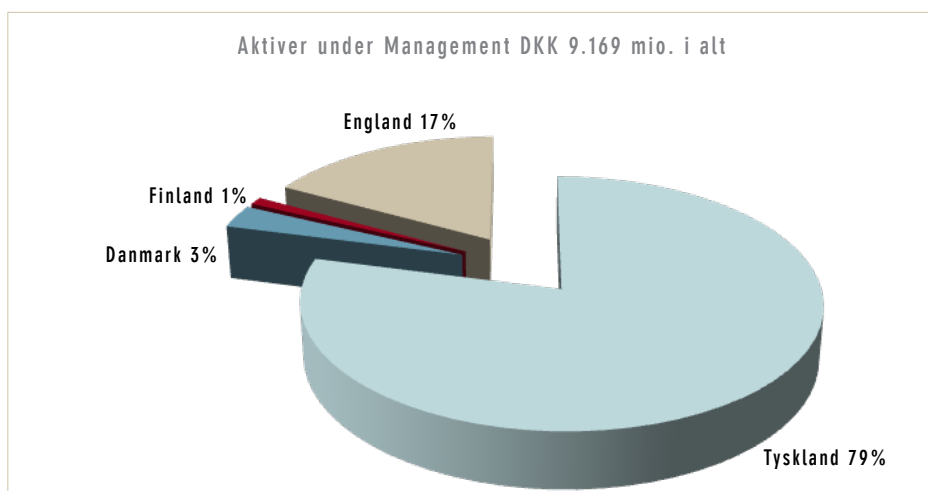
Hertil kommer at ejendommene under Management er negativt værdireguleret med DKK 0,2 mia. og DKK 0,1 mia. enten er gået konkurs eller overgået til anden administrator.

Dette opvejes imidlertid delvist af, at der er kommet nye opgaver for DKK 1,5 mia.

Det var målsætningen og er fortsat målsætningen, at der skal ske en nettotilgang af ejendomme. Det er imidlertid en del af opgaven for de aktiver, vi har under Management, at de skal afhændes, så faldet er i høj grad et udtryk for, at opgaven er løst.

Fordelt på typer af investeringsprodukter er andelen der vedrører boliger faldet i forhold til sidste år, og tegner sig nu kun for 9% mod 25% sidste år.

Af de forvaltede ejendomme er 79% beliggende i Tyskland og 17% i Storbritannien. Sammenlagt er vores aktiviteter geografisk således fortsat mest koncentreret på det tyske marked.



LEDELSESBERETNING

Tyskland

Tysk erhvervsliv trodser fortsat den europæiske krise, om end Tysklands økonomi ved udgangen af 2012 stadig var under pres. Nyeste tal viser, at Tysklands samlede BNP i 2012 er steget med 0,7%. En stigning, der dog er langt mindre end i 2011 og 2010, hvor væksten i tysk BNP steg med henholdsvis 3,0% og 4,2%. Det tyske IFO-indeks, der udtrykker erhvervslivets egne forventninger til udviklingen i det økonomiske klima, har ligget meget lavt i flere måneder af 2012, men indekset for december 2012 tog et lille skridt i positiv retning.

Tysk eksport blev i 2012 øget med 4,1%, mens importen steg med 2,3%. Tyske konjunktural for andet halvår af 2012 var vigende, dog er det lykkedes at nedbringe Tysklands gennemsnitlige ledighedsprocent fra ca. 6,5% primo 2012 til ca. 5,5% ultimo 2012. Der ses dog stadig store regionale forskelle i den tyske ledighed, ligesom BNP pr. indbygger viser store udsving delstaterne imellem.

I 2012 er der blevet handlet erhvervsejendomme for EUR 25,3 mia. i Tyskland. I forhold til 2011 er der sket en stigning på 8% i omsætningen af erhvervsejendomme. Den generelt øgede omsætning af erhvervsejendomme er tegn på den positive udvikling i det tyske ejendomsmarked.

England

På det andet af vore primære markeder England er der betydelige udfordringer, som skal håndteres, før der igen er økonomisk balance. Det forventes dog, at væksten i BNP vil blive positiv med 1,8% i 2013, hvilket væsentligst skyldes øget forbrugsløst og investeringer.

Ejendomme med primære beliggenheder har på det seneste oplevet en tilbagevenden til tidligere tiders høje prisniveau, eftersom aktiестøttede fonde og institutioner har erhvervet disse aktiver. De sekundært beliggende ejendomme, som i stor udstrækning er plaget af gæld, har imidlertid oplevet ganske få handler, og i lyset af Storbritanniens svage økonomi sammenholdt med bekymringen for antallet af lejerkonkurser i fremtiden kan muligheden for fremtidige nedadgående værdijusteringer ikke udelukkes.

I 2012 er priserne på investeringsejendomme faldet mest for ejendomme længst væk fra bycentrum. Årsagen er blandt andet, at den sædvanlige købergruppe af disse ejendomme ikke længere er til stede på markedet, idet deres finansieringsmuligheder er bortfaldet.

I 2012 er der blevet handlet erhvervsejendomme for GBP 31 mia. I forhold til 2011 er der sket et fald på 4% i omsætningen af erhvervsejendomme.



Kapitalberedskab

Koncernen har det seneste år nedbragt sine bankengagementer betydeligt, idet der p.t. er stor usikkerhed ved at have bankfinansiering af fast ejendom. Dette har kunnet lade sig gøre gennem en konstant tilpasning af forholdet mellem indtægter og omkostninger.

Koncernens kapitalberedskab består især af likvide beholdninger og uudnyttede kreditrammer. Ved udgangen af 2012 var kapitalberedskabet på DKK 39,8 mio. mod DKK 12,7 mio. ved udgangen af 2011. Den forbedrede likviditet skyldes især afhændelse af andele i selskaber.

Der er i forbindelse med Kristensen Invest GmbH's optagelse af lån på DKK 8,3 mio. hos Kristensen Partners III afgivet en støtteerklæring for tilbagebetaling af dette lån. Lånet tilbagebetales senest ved udgangen af juni 2013.

Finansiering af koncernens aktiepost i Kristensen Partners III A/S løber indtil den 1. januar 2015. Der er i forbindelse med seneste forlængelse aftalt et løbende afdrag.

Den vanskeligere adgang til likviditet medfører en begrænsning i koncernens manøvrefrihed. Kapitalberedskabet ventes imidlertid løbende forøget i takt med og i kraft af den forbedrede lønsomhed i Management-aktiviteterne samt omlægning af lån.

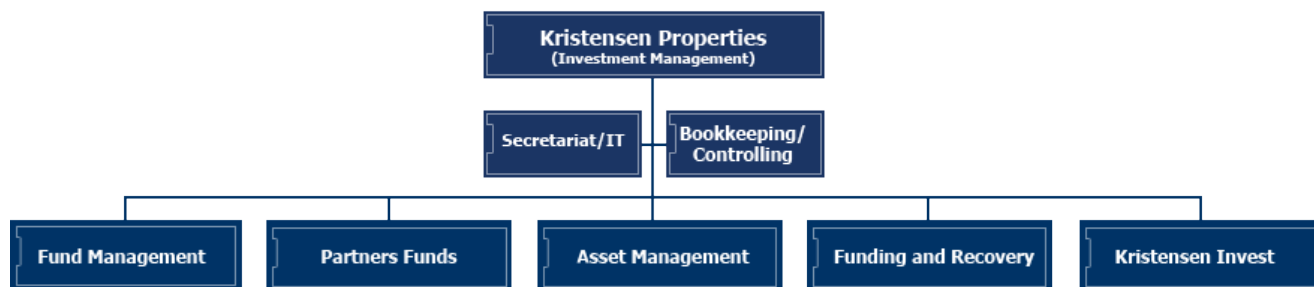
Det nuværende cash flow forventes at være tilstrækkeligt til at servicere den eksisterende gæld samt løbende at optimere driften af selskabet.



LEDELSESBERETNING

Organisation

Kristensen Properties besidder alle kompetencer inden for management af kapital investeret i fast ejendom. Medarbejderstaben er bl.a. sammensat af statsautoriserede ejendomsmæglere, jurister, økonomer, internationalt erfarne ejendomsudviklere, arkitekter og ingeniører.



Dette giver Kristensen Properties de tværfaglige kompetencer, der tilsammen sikrer vore investorer en professionel og tryk ejendomsinvestering. Kristensen Properties råder over eksperter til at tage vare på ejendommen, dens udvikling, dens finansiering og på selve selskabet.

Der er i årets løb sket en nettoreduktion af medarbejderstaben både i Danmark og Tyskland. Reduktionen betyder sammenlagt, at medarbejderstaben fra at udgøre 131 ved årets begyndelse udgør 110 ved udgangen af 2012. I forbindelse med salget af ejendommene i Kristensen Germany AG er hovedparten af de medarbejdere, som var tilknyttet disse ejendomme blevet overdraget til køber, eller køber har erhvervet selskabet, som de er ansat i.

Hovedparten af vore medarbejdere er ansat i koncernens tyske virksomhed, idet tyske ejendomme fordrer en direkte kontakt til ejendommene og deres lejere. Kontorerne er beliggende i Berlin, Regensburg og Bremen. Herudover er der kontorer i Aalborg og København. Engelske ejendomme forvaltes i tæt samarbejde med det i England landsdækkende GVA Grimley.

Det nuværende markedsmiljø er præget af ejendomsselskaber med lejerudfald, nødlidende investorer og begrænsede muligheder for ny- og refinansieringer af investeringsprojekter. Dette stiller store krav til at sikre, at selskabet kontinuerligt har de rette kompetencer til håndtering af disse problemstillinger. I et sådant miljø er det organisatorisk en stor opgave at motivere medarbejderne, men under disse vanskelige forhold har koncernens medarbejdere også i 2012 ydet en betydelig og kompetent indsats, som er uvurderlig, og som ledelsen er taknemmelig for.

Informationsteknologi

Velfungerende og effektive IT-systemer er afgørende for at skabe enkle og gennemsigtige planlægnings-, arbejds- og ledelsesprocesser. Vore investorer har mulighed for direkte og let adgang til alle relevante data via Investorportalen på www.kristensenproperties.com.

Endvidere arbejdes der konstant med ejendomsadministrationssystemer, der på tværs af landegrænserne giver direkte adgang til den enkelte lejers data, samt medvirker til at optimere driften og minimere omkostningerne.

Usædvanlige forhold

KRISTENSEN PARTNERS IV A/S

Aktivitetmæssigt har afvikling af boligejendomsporteføljen i Kristensen Germany AG stået højt på koncernens dagsorden, og gør det fortsat i en periode. Mange kræfter er disponeret hertil, og der arbejdes fortsat intensivt på, at den indgåede handel skal blive gennemført bedst muligt. Herunder arbejdes der på, at der trækkes mindst på garantier, således at der skabes størst mulig værdi til obligationsejerne.

K/S ALTER MARKT, WUPPERTAL

Koncernen har modtaget et sagsanlæg fra investorkredsen i K/S Alter Markt, Wuppertal med påstand om fejl i udbudsprospektet og med krav om en erstatning på DKK 53,4 mio. som udtryk for en for høj pris for ejendommen ved dennes erhvervelse. Ejendommens pris blev på købstidspunktet imidlertid verificeret af to uafhængige mæglere, og vi har følgelig via vores advokater tilbagevist kravet på alle punkter. Der henvises i øvrigt til beskrivelsen i note 19.

K/S FRANZ-LUDWIG-STRASSE, BAMBERG

Der er den 7. februar 2013 modtaget voldgiftsklageskrift fra K/S Franz-Ludwig-Strasse, Bamberg om erstatning eller tilbagebetaling og honorar. Kravet er på ca. DKK 1,2 mio.

KRISTENSEN GERMANY AG

Kristensen Germany AG har betalt renter på obligationslånet vedrørende 2011 og 2012. Obligationsejerne har på obligationsejermødet den 28. januar 2013 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.

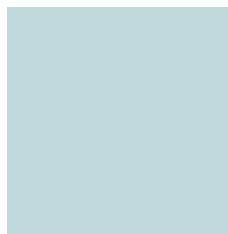
KRISTENSEN PARTNERS III A/S

Der er i forbindelse med, at Kristensen Invest GmbH har optaget lån på DKK 8,3 mio. hos Kristensen Partners III A/S af selskabet stillet en støtteerklæring over for Kristensen Partners III A/S.

Efterfølgende begivenheder

I øvrigt

Der er i øvrigt ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



LEDELSESBERETNING

Forventninger til 2013

Det er hensigten, at de samlede initiativer inden for de næste år væsentligt skal øge resultatet af de primære aktiviteter. Koncernen vil samtidig ligge i front på markedet via et stadig mere diversificeret produktudbud baseret på kundernes behov og på indgående erfaring.

FORTSAT UDVIDELSE AF KERNEFORRETNINGEN

Ejendomsmarkedet har sine udfordringer i disse år. En del ejere ønsker eller er nødt til at sælge deres ejendomme, eller de står over for en vanskelig refinansiering. For en virksomhed som Kristensen Properties byder denne udvikling løbende på muligheder for at udvide aktiviteten.

På trods af aktivitetsudvidelsen skal vores omkostningsbase kontinuerligt tilpasses og trimmes. Det kommende år vil vi fortsat rette fokus mod udvidelse af vores markedsandel i Fund & Asset Management gennem intensivering af vores salgsarbejde, den tætte relation til vores kunder samt en generel udvidelse af kundegrundlaget. Endvidere vil der blive søgt udvidelser gennem etablering af samarbejder eller køb af aktiviteter.

En væsentlig del af indtjeningen vil hidrøre fra salgsaktiviteter af de selskaber/ejendomme, som vi har i management gennem strukturerede salg, samt indtjening ved fremskaffelse af finansiering til de selskaber hvor der skal ske en refinansiering. Der forventes en mindre indtjening fra køb af ejendomme.

ORGANISATION

Den proces, der startede i 2011 med en udvikling af koncernen gennem en optimering og effektivisering af koncernens ledelseskapacitet ved, at det operationelle arbejde er bredt ud på en større ledergruppe, forventes at udmønte sig i, at koncernens enkelte forretningsområder opnår større autonomi og handlekraft. Det er ledelsens vurdering, at det på sigt vil give en positiv afsmitning på koncernens aktiviteter og indtjeningsevne.



SALG AF EJENDOMME I KRISTENSEN GERMANY AG

De indgåede aftaler om salg af selskabets ejendomme skal afsluttes. Idet der er tilbageholdt EUR 4 mio. i garantier, er der stadig væsentlige beløb, der kan tilgå obligationsejerne. Endvidere har en af sælgerne af ejendommene anlagt sag, hvilket også vil kræve opmærksomhed for at undgå unødige garantiudbetalinger.

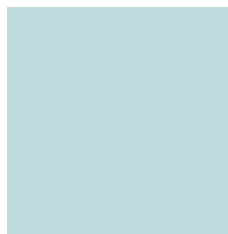
Selskabet skal forestå dette arbejde, og der er indgået aftale om, at dette arbejde honoreres efter medgået tid.

RESULTATFORVENTNING FOR 2013

En forudsætning for at koncernen i 2013 kan opnå et tilfredsstillende resultat er, at det lykkes at omsætte det ønskede antal ejendomme, samt at det er muligt at få refinansieret de ønskede beløb.

Endvidere har udviklingen i dagsværdien af ejendomme og gæld direkte indflydelse på resultatet for egne investeringer og indirekte indflydelse, hvor en væsentlig del af koncernens honorering er afhængig af investorernes afkast.

Med baggrund i, at der opnås de ønskede mål, at renten forbliver på nuværende niveau, og at ejendomsmarkedet er stabilt, forventes der i 2013 et resultat før skat i størrelsesordenen DKK 10 mio. til DKK 15 mio. Likviditeten forventes at være tilstrækkelig.



EJENDOMSINVESTERINGSPROJEKTER

Kristensen Partners I (Ejerandel 7,5%)

Udviklingen i koncernens væsentligste investeringsprojekter er følgende:

Forretningsgrundlaget for K/S Kristensen Partners I er primært investering i tyske kontorejendomme og sekundært detailejendomme. Der investeres i tyske kontorejendomme med en bred lejersammensætning, hvor aktivt management kan optimere lejeindtægter og reducere driftsomkostninger.

K/S Kristensen Partners I har ikke erhvervet nye ejendomme i 2012.

Derimod har selskabet afhændet en ejendommen i Regensburg til en pris over den bogførte værdi. Dette udløste en samlet udlodning til investorerne på DKK 75 mio.

Porteføljen i K/S Kristensen Partners I er bogført til DKK 1.433 mio., fordelt med DKK 1.270 mio. kontorejendomme og DKK 163 mio. detailejendomme.

Kontorejendommene har i 2012 haft en tilfredsstillende drift. Af det samlede areal på 120.560 m² er 3.281 m² ledigt. Samlet er der en udlejningsgrad på 97,3%. Værdiudviklingen, baseret på eksterne vurderinger, har i 2012 ført til en positiv regulering.

Detailejendommene har ligeledes en tilfredsstillende drift. Af det samlede areal på 16.622 m² er 1.343 m² ledigt. Samlet er der en udlejningsgrad på 92%. Værdiudvikling, baseret på eksterne vurderinger, har i 2012 samlet set været mindre negativ.

Samlet er ejendommene i året positivt værdireguleret med DKK 8,5 mio. i henhold til vurderinger foretaget af eksterne valuarer.

Markedsrenten (ekskl. margin) er steget i forhold til de foregående år, hvilket medfører en positiv effekt på værdien af de indgåede renteswaps til sikring af renten på selskabets gæld. Der er således indtægtsført urealiserede gevinster på DKK 19,5 mio. over driften. Den resterende del af dagsværdireguleringen af gælden på DKK 52,5 mio. indvindes over de følgende år frem til udløb.

Resultatet udgør et overskud på DKK 71,1 mio. mod et overskud i 2011 på DKK 35,0 mio. Egenkapitalen andrager DKK 504,2 mio., svarende til en soliditetsgrad på 34,5%. Egenkapitalen er i perioden formindsket med DKK 18,9 mio. Årets resultat påvirker egenkapitalen positivt med DKK 71,1 mio. mens udlodningen på DKK 90,0 mio. påvirker egenkapitalen negativt.



EJENDOMSINVESTERINGSPROJEKTER

Kristensen Partners III (Ejerandel 29,7%)

Kristensen Partners III er etableret med henblik på investering af op til DKK 800 mio. i tyske city-ejendomme. Egenkapitalgrundlaget udgør DKK 225 mio. og er tegnet af såvel selskaber som private.

Selskabet har i 2012 tilbagekøbt 879.020 styk aktier til en samlet pris på DKK 13,2 mio. Herefter råder moderselskabet over 923.020 styk aktier, svarende til 9,2% af den samlede aktiekapital. Dette har for selskabet haft en positiv resultatpåvirkning med DKK 2,1 mio.

I årets løb har koncernen været engageret i forhandlinger om køb og salg af flere ejendomme. Der er således indgået aftale om køb af K/S Groner Strasse, Göttingen med overtagelse den 1. januar 2013. Derudover er ejendommen i K/S Georgstrasse, Hannover, solgt til en pris over den bogførte værdi og med overdragelse den 31. december 2012. Endelig er der i 2012 indgået aftale om salg af ejendommen i Erfurt (City-Immobilien II) med overdragelse i første kvartal 2013.

Ved udgangen af 2012 bestod ejendomsporteføljen af 18 ejendomme med en markedsværdi på samlet DKK 516,2 mio., hvilket for indeværende udgør godt 83% af den endelige portefølje. Af det samlede areal på 46.057 m² er 43.629 m² udlejet ved udgangen af 2012. Samlet er den aktuelle udlejningsgrad således på 95% (2011: 98%), hvilket anses for tilfredsstillende. Endvidere har ejendommenes driftsomkostninger generelt været lavere end forventet. Samlet set er ejendommenes drift forløbet tilfredsstillende.

Kristensen Partners III A/S har ved årets udgang ladet ejendomsporteføljen vurdere til dagsværdi af anerkendt, ekstern tysk valuar. I modsætning til 2011 har ejendomsvurderingen i år medført en negativ værdiregulering, og ejendomsporteføljen er pr. 31. december 2012 reguleret med sammenlagt DKK -6,5 mio., svarende til -1,2%. De negative reguleringer skyldes tomgang i ejendommene i Hagen, Limburg, Delmenhorst og Aschaffenburg, hvor der er foretaget værdireguleringer for i alt DKK -8,4 mio. Disse opvejes dog i mindre grad af justeringer i bl.a. ejendommen i Erfurt, svarende til netto DKK 1,9 mio.

Resultatet udgør et overskud før skat på DKK 3,3 mio. mod et overskud i 2011 på DKK 15,9 mio. Egenkapitalen andrager DKK 210,8 mio., svarende til en soliditetsgrad på 35,9%.



EJENDOMSINVESTERINGSPROJEKTER

Kristensen Partners IV (Ejerandel 19,0%)

Kristensen Partners IV A/S ejede via sit datterselskab Kristensen Germany AG en ejendomsportefølje på ca. 8.300 lejligheder beliggende i større tyske byer. En del af finansieringen blev tilvejebragt via udstedelse af obligationer, "7% Kristensen Germany AG 2015", der er noteret på Københavns Fondsbørs.

Ejendomsporteføljen er afhændet.

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.

Egenkapitalen andrager TEUR -58.871. På trods af den negative egenkapital kan selskabet fortsætte sin drift, idet obligationsejerne har tiltrådt med ca. TEUR 60.000 at være efterstillet al anden gæld.

Kommanditselskaber (Ejerandel 5-19% ekskl. Kristensen Partners I)

For hovedparten af de af selskabet etablerede kommanditselskaber forløber den primære drift som planlagt, og den likviditetsmæssige situation er tilfredsstillende. Kristensen Properties' andel af resultatet i kommanditselskaber udgør et underskud på DKK 11,5 mio., hvori er indeholdt nedskrivning af ejendommene med DKK 15 mio. og regulering af gæld på negativ DKK 0,5 mio. Værdien af andelene udgør DKK 8,7 mio. For de enkelte selskaber, hvor driften ikke er rentabel, mobiliseres vor ekspertise for i videst muligt omfang at genoprette denne.



REGNSKABSBERETNING

(TAL FOR 2012 I PARANTES)

Resultat

Koncernens resultat for året 2012 blev et overskud på DKK 24,5 mio. (DKK 15,7 mio.).

Omsætningen blev DKK 64,2 mio. (DKK 69,0 mio.).

Projektomkostninger udgør DKK 4,6 mio. (DKK 2,7 mio.). I lighed med tidligere år indgår i posten udgifter til driften af selskabets domicilejendom og omkostninger vedrørende ej gennemførte projekter. Herudover indgår leje af garageanlæg, hvor de tilhørende indtægter er indeholdt i omsætningen samt omkostninger i forbindelse med salget af ejendommene i Kristensen Germany AG koncernen.

Andre eksterne omkostninger blev DKK 13,7 mio. (DKK 13,8 mio.) og består hovedsageligt af administrationsomkostninger, lokaleomkostninger og rejseomkostninger.

Personaleomkostninger blev DKK 45,1 mio. (DKK 39,2 mio.), stigningen kan henføres til resultatafhængige lønninger.

Afskrivningerne udgør DKK 1,5 mio. (DKK 1,7 mio.).

Resultat før finansielle poster (EBIT) udgør herefter DKK 10,6 mio. (DKK 11,7 mio.).

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder udgjorde DKK -2,4 mio. (DKK 4,2 mio.). Koncernens investering i Kristensen Invest GmbH-koncernens selskab Kristensen Private Invest 02 GmbH & Co KG. har i år bidraget negativt med DKK 2,1 mio. (DKK 0 mio.), primært som følge af udgiftsførte omkostninger i forbindelse med køb af ejendommen. K/S Hauptstrasse Solingen har foretaget nedskrivning af ejendommen, hvorfor resultatet i indeværende år er DKK -3,2 mio. (DKK -0,2 mio.).

Resultat af øvrige kapitalandele udgjorde DKK -6,0 mio. (DKK 0,2 mio.). I 2012 indgår positiv dagsværdiregulering af gælden med DKK 1,0 mio. (DKK 0,3 mio.) og negativ dagsværdiregulering af ejendommene med DKK 14,4 mio. (DKK 5,4 mio.).

Samlet er resultatet for 2012 negativt påvirket af dagsværdireguleringer af ejendommen med DKK 20,9 mio.

Tilbageførsel af nedskrivning af kapitalandele og tilgodehavender udgør DKK 30,4 mio. (DKK 0,9 mio.). Dette er hovedsageligt en korrektion til nedskrivning på DKK 159 mio. foretaget i 2010 vedrørende tilgodehavender og kapitalandele i Kristensen Partners IV A/S.

Finansielle poster udgør en nettoudgift på DKK 4,9 mio. (DKK -5,1 mio.), som følge af kursregulering af obligationsbeholdning samt nedskrivning af renteindtægt på Kristensen Partners IV A/S.

Skatten blev DKK -4,3 mio. (DKK 3,9 mio.).

Årets resultat udgør herefter et overskud på DKK 24,5 mio. (DKK 15,7 mio.).



REGNSKABSBERETNING

(TAL FOR 2012 I PARANTES)

Balancen

De samlede aktiver udgør pr. 31. december 2012 DKK 244,0 mio. (DKK 189,4 mio.).

Materielle anlægsaktiver udgør DKK 23,7 mio. (DKK 24,7 mio.). Der er fragået DKK 1,2 mio. vedrørende årets af- og nedskrivninger.

Kapitalandele i associerede virksomheder udgør DKK 81,9 mio. (DKK 74,7 mio.). Andre kapitalandele udgør DKK 67,2 mio. (DKK 62,4 mio.) og består hovedsageligt af andele i K/S Kristensen Partners I samt andele i kommanditselskaber udbudt af selskabet, hvor ejerandele typisk er fra 6% til 10%.

Tilgodehavender DKK 34,7 mio. (DKK 18,6 mio.), heri er indeholdt udskudt skatteaktiv på DKK 11,1 mio., samt hovedsageligt tilgodehavende fra salg, der er indgået efterfølgende.

Værdipapirer DKK 0,4 mio. (DKK 0,1 mio.) består af warrants i Kristensen City-Immobilien I AG og obligationer på DKK 0,3 mio. (DKK 0), De likvide beholdninger, bestående af bankindeståender, udgør pr. 31. december 2012 DKK 34,8 mio. (DKK 7,7 mio.).

Egenkapitalen udgør DKK 98,9 mio. (DKK 74,5 mio.).

Hensatte forpligtelser DKK 12,2 mio. (DKK 19,0 mio.) består som i tidligere år primært af hensættelser til skat i Danmark og Tyskland. Herudover er der hensættelser til tab på kapitalandele med negativ indre værdi.

Gældsforpligtelserne andrager DKK 133,5 mio. (DKK 95,8 mio.). Stigningen på DKK 37,7 mio. vedrører primært associerede og tilknyttede virksomheder med DKK 12,1 mio. samt i anden gæld med DKK 23,7 mio.

Samlede rentebærende gældsforpligtelser udgør pr. 31. december 2012 DKK 86,1 mio. (DKK 78,7 mio.).

Pengestømme

Pengestrøm fra driften udgør DKK 32,9 mio. (DKK 13,8 mio.). Stigningen kan henføres til at anden gæld er steget med DKK 23,7 mio.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet udgør DKK -11,2 mio. (DKK -4,6 mio.), der hovedsageligt i 2012 kan henføres til kapitalindskud i Kristensen Invest GmbH-koncernen's selskab Kristensen Private Invest 02 GmbH & Co KG. samt indskud i andelene i kommanditselskaberne.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet er positivt med DKK 5,4 mio. (DKK -8,8 mio.) idet der i indeværende år er udbetalt DKK 11,0 mio. i udbytte, dette modsvares dog ved afdrag til pengeinstitutter med DKK 4,7 mio. (DKK 9,5 mio.).

De likvide beholdninger udgør ved årets udgang DKK 34,8 mio. (DKK 7,7 mio.).

REGNSKABSBERETNING

(TAL FOR 2012 I PARANTES)

Risici

MARKEDSRISICI

Ejendomsinvesteringsaktivitet er konjunkturfølsom.

Udviklingen i ejendomsværdier er i høj grad underlagt lejers efterspørgsel og dermed den generelle udvikling i samfundsøkonomien. Udvikling af ejendomsinvesteringsprojekter er styret af mulighed for fremskaffelse af finansiering samt afkastniveauet på alternative investeringsmuligheder.

LIKVIDITETSRISICI

Likviditetsrisici styres gennem etablerede, hensigtsmæssige kreditrammer og lånetilsagn, afstemt efter behovet for finansiering af den planlagte drift og de samlede investeringer. Det er koncernens politik i forbindelse med låneoptagelse at sikre størst mulig fleksibilitet gennem spredning af låneoptagelsen på forfalds-/genforhandlingstidspunkter og modparter under hensyntagen til prissætningen.

VALUTARISICI

Selskabets indtjening afregnes i DKK og EUR, medens omkostninger er i DKK og EUR. Samlet set har koncernen dog nettoindtægt i DKK. Der anvendes ikke valutakurssikringsinstrumenter vedrørende driften.

Aktiviteter i udlandet medfører, at resultat, pengestrømme og egenkapital påvirkes af kursudviklingen for en række valutaer. Det er selskabets valutapolitik at afdække kommercielle valutarisici ved at finansiere i samme valuta, som indtægter modtages i. Der indgås ikke spekulative valutadispositioner.

Kursrisici, der relaterer sig til investeringer i datterselskaber og associerede selskaber i udlandet, afdækkes som hovedregel ikke.

RENTERISICI

Ændring i renten har stor betydning for afkastet i et ejendomsinvesteringsprojekt og dermed muligheden for at kunne udvikle attraktive projekter.

Endvidere udgør den rentebærende nettogæld et væsentligt beløb, hvorfor ændringer i renteniveauet vil have direkte effekt på indtjeningen. Der er indgået rentedispositioner til afdækning af renterisici. I projektselskaber etableres den væsentligste andel af finansieringen typisk med rentebindingsperioden fra 4 til 10 år.

KREDITRISICI

I købs-/salgstransaktioner sikres pengestrømmen ved aktivets overgang ved aftaleindgåelsen, hvorfor der ikke knytter sig kreditrisici til disse. Der er udelukkende mindre kreditrisici, primært vedrørende huslejebetalinger.

POLITISKE RISICI

I en del af ejendomsinvesteringsprojekterne er indeholdt et element af skatteudskydelse som følge af den eksisterende skattelovgivning. Da projekterne er baseret på sunde driftsøkonomiske principper, skønnes den politiske risiko imidlertid at være begrænset.

ORGANISATORISKE RISICI

Gennem en aktiv og udviklende personalepolitik skønnes de rette ressourcer at kunne tiltrækkes.



RESULTATOPGØRELSE (DKK 1.000)

NOTE	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2012	2011	2012	2011
Nettoomsætning	1.200	1.686	64.230	68.988
Projektkomkostninger	-2.289	-955	-4.617	-2.669
2 Andre driftsindtægter	11.248	786	11.329	83
Andre eksterne omkostninger	-1.000	-1.601	-13.700	-13.835
Bruttofortjeneste	9.159	-84	57.242	52.567
3 Personaleomkostninger	-3.469	-465	-45.106	-39.183
Resultat før afskrivninger og finansielle poster (EBITDA)	5.690	-549	12.136	13.384
4 Afskrivninger	0	0	-1.523	-1.690
Resultat før finansielle poster (EBIT)	5.690	-549	10.613	11.694
11 Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder	-2.148	8.237	0	0
12 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	-275	4.231	-2.394	4.231
Resultat af øvrige kapitalandele	-6.173	158	-5.967	158
5 Tilbageførsel af nedskrivning	30.364	857	30.364	857
6 Finansielle indtægter	2.238	486	2.431	401
7 Finansielle omkostninger	-5.101	-4.470	-7.279	-5.545
Resultat før skat	24.595	8.950	27.768	11.796
8 Skat af årets resultat	-70	6.772	-4.298	3.845
Resultat før minoritetsinteresser	24.525	15.722	23.470	15.641
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	-	-	1.055	81
Årets resultat	24.525	15.722	24.525	15.722
Resultatdisponering				
Forslag til resultatdisponering:				
Overført overskud	-1.218	3.091	22.025	15.722
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	23.243	12.631	-	-
Foreslået udbytte	2.500	0	2.500	0
	24.525	15.722	24.525	15.722

BALANCE (DKK 1.000)

NOTE	AKTIVER	MODERSELSKAB		KONCERN	
		31. december 2012	31. december 2011	31. december 2012	31. december 2011
	Goodwill	0	0	0	0
9	Immaterielle anlægsaktiver	0	0	0	0
	Bygninger	0	0	22.944	23.502
	Driftsmidler og inventar	0	0	114	82
	Indretning af lejede lokaler	0	0	143	182
	Automobiler	0	0	215	542
	It	0	0	290	426
10	Materielle anlægsaktiver	0	0	23.706	24.734
11	Kapitalandele i dattervirksomheder	47.792	24.419	0	0
12	Kapitalandele i associerede virksomheder	75.739	74.652	81.887	74.652
13	Andre kapitalandele	54.369	62.368	67.221	62.376
14	Deposita	0	0	144	144
	Finansielle anlægsaktiver	177.900	161.439	149.252	137.172
	Anlægsaktiver	177.900	161.439	172.958	161.906
16	Projektbeholdninger	0	0	1.099	1.099
	Projektbeholdninger	0	0	1.099	1.099
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	5.702	7.267	0	1.171
	Tilgodehavende hos øvrige kapitalandele	4.039	122	4.760	692
	Tilgodehavende fra associerede virksomheder	0	0	3.289	0
	Tilgodehavender fra salg	1.349	231	10.220	4.460
	Andre tilgodehavender	1.658	581	4.744	1.285
	Udskudt skatteaktiv	10.197	8.203	11.071	10.147
	Periodeafgrænsningsposter	0	0	591	803
	Tilgodehavender	22.945	16.404	34.675	18.558
15	Værdipapirer	386	124	386	124
	Likvide beholdninger	113	341	34.838	7.744
	Omsætningsaktiver	23.444	16.869	70.998	27.525
	Aktiver i alt	201.344	178.308	243.956	189.431

BALANCE (DKK 1.000)

NOTE	PASSIVER	MODERSELSKAB		KONCERN	
		31. december 2012	31. december 2011	31. december 2012	31. december 2011
	Selskabskapital	52.500	52.500	52.500	52.500
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	37.926	14.683	0	0
	Foreslået udbytte	2.500	0	2.500	0
	Overført overskud	6.019	7.271	43.945	21.954
	Egenkapital	98.945	74.454	98.945	74.454
11	Hensættelse til tab i tilknyttede virksomheder	917	894	0	0
12	Hensættelse til tab i kapitalandele i associerede virksomheder	1.098	0	1.098	0
13	Hensættelse til tab i andre kapitalandele	7.859	1.404	7.859	1.404
	Hensættelse til udskudt skat, Tyskland	3.803	7.003	3.273	6.483
	Hensættelse til skatteforpligtelse Tyskland	0	11.151	0	11.151
	Hensatte forpligtelser	13.677	20.452	12.230	19.038
	Minoritetsinteresser	-	-	-694	179
17	Realkreditinstitutter	0	0	15.950	16.733
17	Gæld til pengeinstitutter	43.147	0	43.147	0
	Depositum	0	0	424	397
	Langfristede gældsforpligtelser	43.147	0	59.521	17.130
17	Realkreditinstitutter	0	0	781	703
17	Gæld til pengeinstitutter	9.303	61.234	14.055	61.241
	Gæld til tilknyttede virksomheder	25.094	16.364	3.194	0
	Gæld til associerede virksomheder	0	0	8.944	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	223	172	2.216	2.409
	Selskabsskat	1.059	0	7.086	2.190
	Anden gæld	3.251	243	30.415	6.737
	Periodeafgrænsningsposter	6.645	5.389	7.263	5.350
	Kortfristede gældsforpligtelser	45.575	83.402	73.954	78.630
	Gældsforpligtelser	88.722	83.402	133.475	95.760
	Passiver i alt	201.344	178.308	243.956	189.431
18	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
19	Eventualforpligtelser				
20	Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
21	Kontraktlige forpligtelser				
22	Nærtstående parter og ejerforhold				
24	Koncernregnskab				

EGENKAPITALOPGØRELSE (DKK 1.000)

	MODERSELSKAB				
	Aktie- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2012	52.500	14.683	7.271	0	74.454
Kursregulering til ultimokurs m.v.	0	0	-34	0	-34
Årets resultat	0	23.243	-1.218	2.500	24.525
Egenkapital pr. 31. december 2012	52.500	37.926	6.019	2.500	98.945

Selskabskapitalen består af 52.500 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

	KONCERN				
	Aktie- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2012	52.500	0	21.954	0	74.454
Kursregulering til ultimokurs m.v.	0	0	-34	0	-34
Årets resultat	0	0	22.025	2.500	24.525
Egenkapital pr. 31. december 2012	52.500	0	43.945	2.500	98.945

PENGESTRØMSOPGØRELSE (DKK 1.000)

NOTE	KONCERN	
	2012	2011
Årets resultat	24.525	15.722
5 Tilbageførsel af nedskrivning	-30.364	-857
23 Reguleringer	167	-8.836
Ændring i tilgodehavender fra salg	-5.760	3.375
Ændring i øvrige tilgodehavender og periodeafgrænsningsposter	19.760	6.130
Ændringer i leverandører af varer og tjenesteydelser, anden gæld og periodeafgrænsningsposter	24.690	-1.299
Betalt selskabsskat	-93	-516
Pengestrømme fra driftsaktivitet	32.925	13.719
Køb af materielle anlægsaktiver	-160	-950
Salg af materielle anlægsaktiver	0	415
Køb af finansielle anlægsaktiver	-11.872	-4.045
Salg af finansielle anlægsaktiver	833	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-11.199	-4.580
Udbetalt udbytte	10.958	560
Regulering fra minoritetsinteresser	-873	179
Optagelse/indfrielse af lån hos pengeinstitutter	-4.744	-9.484
Tilbagebetalte/modtagne deposita til lejere	27	-27
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	5.368	-8.772
Ændring i likvider	27.094	367
Likvider pr. 1. januar 2012	7.744	7.377
Likvider pr. 31. december 2012	34.838	7.744

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET OG KONCERNREGNSKABET (DKK 1.000)

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af moderselskabets og koncernens aktiver og forpligtelser.

Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver.

For moderselskabsregnskabet og koncernregnskabet består aktiver af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder samt tilgodehavender hos disse. For kapitalandele er det væsentligste aktiv ejendomsporteføljen, der er værdiansat til dagsværdi. Gæld til kreditinstitutter er ligeledes overvejende optaget til dagsværdi. Ved vurdering af dagsværdierne af ejendommene er der for de væsentligste ejendomme anvendt eksterne valuarer, eller vurderingen er baseret på modtagne bud om køb. Under den nuværende situation på ejendoms- og finansmarkederne, som omtalt i ledelsesberetningen, er der risiko for, at usikkerheden knyttet til opgørelsen af ejendommens dagsværdi kan være forøget.

For tilgodehavender er selskabernes evne til at tilbagebetale lånene vurderet.

Investeringer

Selskabets og koncernens væsentligste usikkerheder er knyttet til kapitalandele i kommanditselskaber.

Ledelsen har i forbindelse med indregning af de enkelte kommanditselskaber vurderet værdiansættelsen af ejendomme og gæld mv. i de selskaber, hvor der var taget forbehold i revisionspåtegningerne. Dette har medført en skønsmæssig negativ regulering af værdien i forhold til de aflagte regnskaber med DKK 15,1 mio., som er forbundet med usikkerhed.

Selskabet og koncernen har væsentlige restforpligtelser og kautioner i kommanditselskaber, på henholdsvis DKK 45,3 mio. og DKK 42,1 mio., jf. note 19, hvoraf en del må forventes aktualiseret.

I det associerede selskab Kristensen Partners III A/S - som er indregnet til DKK 75,6 mio. (inkl. koncern relaterede selskaber), og i den øvrige kapitalandel K/S Kristensen Partners I - som er indregnet til DKK 39 mio., skal der i 2013 ske refinansieringer af en væsentlig del af selskabernes nuværende lån. Selskabernes fortsatte drift er afhængig af, at selskabernes lån løbende forlænges eller refinansieres. Med selskabernes nuværende likviditetsberedskab forventes bankernes eventuelle skærpede krav at kunne imødekommes. Selskabernes ledelse vurderer derfor det som overvejende sandsynligt, at refinansieringen vil blive gennemført og har i overensstemmelse hermed aflagt selskabernes årsregnskaber for 2012 under forudsætning om fortsat drift. Indregningen og værdiansættelsen af Kristensen Partners III A/S og K/S Kristensen Partners I er som følge heraf behæftet med usikkerhed.

Ejendommene i Kristensen Germany AG koncernen er afhændet og hovedparten af købesummerne er erlagt. Der udestå kun mindre reguleringer. Der blev i regnskabsåret 2010 foretaget en nedskrivning på DKK 159 mio., således at værdien af kapitalandele, udlån og obligationer blev nedskrevet til nul. En del af denne hensættelse er nu tilbageført med DKK 30,4 mio.

I forbindelse med salget af ejendommene i Kristensen Germany AG koncernen er senior og junior bankerne blevet indfriet og dermed er latent forpligtelse på op til DKK 55,8 mio., til at udligne den negative likviditet i Kristensen Germany Holding GmbH bortfaldet.

Likviditet

Selskabet og koncernen skønnes at have tilstrækkelig likviditet til at fortsætte sine aktiviteter.

Finansieringen af koncernens aktiepost i Kristensen Partners III A/S på DKK 52,5 mio. løber indtil 1. januar 2015, dog med et afdrag i 2013 på DKK 9,24 mio.

Øvrige forhold

Der er den 7. februar 2013 modtaget voldgiftsklageskrift fra K/S Franz-Ludwig-Strasse, Bamberg mod Kristensen Properties A/S. Problemstillingen i sagen er, hvorvidt K/S Franz-Ludwig-Strasse, Bamberg, har krav på erstatning eller at Kristensen Properties A/S skal fortabe sit honorar i forbindelse med salg af kommanditselskabets ejendom. Erstatningskravet er i størrelsesorden DKK 1,2 mio.

Endelig har koncernen modtaget et sagsanlæg fra investorkredsen i K/S Alter Markt, Wuppertal med påstand om fejl i udbudsprospektet og med krav om en erstatning på DKK 53,4 mio. som udtryk for en for høj pris for ejendommen ved dennes erhvervelse. Ejendommens pris blev på købstidspunktet imidlertid verificeret af to uafhængige mæglere, og via koncernens advokater er kravet følgelig tilbagevist på alle punkter. Der henvises til beskrivelsen i note 19.

Selskabet har i svarskrift af 22. marts 2011 afvist erstatningskravet, herunder også at afgøre sagen ved forlig. Udfaldet af sagen er fortsat usikkert.

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET OG KONCERNREGNSKABET (DKK 1.000)

NOTE

2 Andre driftsindtægter

Der er i 2012 indtægtsført DKK 11,2 mio. vedrørende garanti som er udløbet. Garantien er givet i forbindelse med salg af det tidligere indirekte ejede datterselskab Kristensen Real Estate Kiel GmbH, hvor Kristensen Properties A/S indestod for Kristensen City-Immobilien I AG's garanti over for køber for eventuelle skatte- og afgifts krav mod selskabet.

3 Personaleomkostninger

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2012	2011	2012	2011
Lønninger og gager	-3.469	-465	-44.799	-38.876
Pensioner	0	0	-22	-22
Andre omkostninger til social sikring	0	0	-285	-285
	-3.469	-465	-45.106	-39.183
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:				
Direktion	3.000	0	3.000	0
Bestyrelse	469	465	469	465
	3.469	465	3.469	465
Selskabet administreres af et datterselskab og en del af direktionsslønnen er indeholdt i management fee.				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0	79	76

4 Afskrivninger

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2012	2011	2012	2011
Materielle anlægsaktiver	0	0	-1.191	-1.337
Imaterielle anlægsaktiver	0	0	0	0
Mindre nyanskaffelser	0	0	-332	-353
	0	0	-1.523	-1.690

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET OG KONCERNREGNSKABET (DKK 1.000)

5 Tilbageførsel af nedskrivning

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2012	2011	2012	2011
Kapitalandele				
Dattervirksomheder	25.480	0	0	0
Associerede virksomheder	124	0	0	0
Tilgodehavender				
Andre tilgodehavender	4.760	857	30.364	857
	30.364	857	30.364	857

6 Finansielle indtægter

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2012	2011	2012	2011
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	72	250	-	-
Øvrige finansielle indtægter	2.166	236	2.431	401
Finansielle indtægter	2.238	486	2.431	401

7 Finansielle omkostninger

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2012	2011	2012	2011
Øvrige finansielle omkostninger	-4.869	-4.161	-7.279	-5.545
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	-232	-309	0	0
Finansielle omkostninger	-5.101	-4.470	-7.279	-5.545

8 Skat af årets resultat

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2012	2011	2012	2011
Årets aktuelle skat	-1.059	0	-5.066	-2.178
Årets udskudte skatter Tyskland	3.285	-608	3.292	-593
Skatteeffekt af sambeskatning med tilknyttede virksomheder vedrørende tidligere år	-4.290	0	-4.290	1.140
Årets udskudte skatter	1.994	7.380	1.766	5.476
	-70	6.772	-4.298	3.845

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET OG KONCERNREGNSKABET (DKK 1.000)

9 Immaterielle anlægsaktiver

		KONCERN
		Goodwill
Immaterielle anlægsaktiver kan specificeres således:		
Kostpris 1. januar 2012		3.539
Kostpris 31. december 2012		3.539
Afskrivninger 1. januar 2012		3.539
Afskrivninger 31. december 2012		3.539
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012		0

10 Materielle anlægsaktiver

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	Driftsmidler og inventar	Automobiler	Driftsmidler og inventar	Automobiler
Materielle anlægsaktiver kan specificeres således:				
Kostpris 1. januar 2012	0	0	962	1.846
Kursregulering til ultimokurs	0	0	3	3
Tilgang	0	0	46	0
Afgang	0	0	0	-588
Kostpris 31. december 2012	0	0	1.011	1.261
Afskrivninger 1. januar 2012				
Afskrivninger 1. januar 2012	0	0	880	1.304
Kursregulering til ultimokurs	0	0	1	3
Årets afskrivninger	0	0	16	327
Afskrivning på årets afgang	0	0	0	-588
Afskrivninger 31. december 2012	0	0	897	1.046
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012				
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	0	0	114	215

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET OG KONCERNREGNSKABET (DKK 1.000)

	MODERSELSKAB			KONCERN	
	It	Indretning af lejede lokaler	Bygninger	It	Indretning af lejede lokaler
Materielle anlægsaktiver kan specificeres således:					
Kostpris pr. 1. januar 2012	0	0	26.847	2.042	446
Kursregulering til ultimokurs	0	0	0	4	0
Tilgang	0	0	0	114	0
Afgang	0	0	0	-48	0
Kostpris 31. december 2012	0	0	26.847	2.112	446
Afskrivninger 1. januar 2012	0	0	3.345	1.616	264
Kursregulering til ultimokurs	0	0	0	3	0
Årets afskrivninger	0	0	558	251	39
Afskrivning på årets afgang	0	0	0	-48	0
Afskrivninger 31. december 2012	0	0	3.903	1.822	303
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	0	0	22.944	290	143

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET OG KONCERNREGNSKABET (DKK 1.000)

11 Kapitalandele i dattervirksomheder

**MODERSEL-
SKAB**

Kostpris 1. januar 2012	5.137
Kostpris pr. 31. december 2012	5.137
Værdiregulering 1. januar 2012	18.388
Kursregulering til ultimokurs	-79
Årets resultatandele	-1.729
Nedskrivning tilbageført	25.480
Interne avancer	-322
Værdiregulering 31. december 2012	41.738
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensættelser	917
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	47.792

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

NAVN	HJEMSTED	SELSKABSKAPITAL	EJERANDEL
Kristensen Fund & Asset Management A/S	Aalborg, Danmark	DKK 500.000	100,0%
Kristensen Nord ApS	Aalborg, Danmark	DKK 125.000	100,0%
Anpartsselskabet af 5. december 2008	Aalborg, Danmark	DKK 140.000	100,0%
Ejendommen Fremtiden ApS	Aalborg, Danmark	DKK 125.000	100,0%
Ejendomsselskabet Nitvej, Frederiksberg ApS	Aalborg, Danmark	DKK 125.000	100,0%
Zwickau 2007 ApS	Aalborg, Danmark	DKK 125.000	100,0%
K/S Innere Plauensche Strasse, Zwickau	Aalborg, Danmark	DKK 12.000.000	100,0%
Kristensen Zweite Beteiligungsverwaltung GmbH & Co. KG	Berlin, Tyskland	EUR 1.000	100,0%
Kristensen Wohnimmobilien GmbH & Co. KG	Berlin, Tyskland	EUR 1.000	100,0%

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET OG KONCERNREGNSKABET (DKK 1.000)

12 Kapitalandele i associerede virksomheder

	MODERSEL- SKAB	KONCERN
Kostpris 1. januar 2012	78.359	78.359
Tilgang	94	8.363
Kostpris 31. december 2012	78.453	86.722
Værdiregulering 1. januar 2012	-3.707	-3.707
Kursregulering til ultimokurs	46	44
Nedskrivning tilbageført	124	124
Årets resultatandele	-275	-2.394
Værdiregulering 31. december 2012	-3.812	-5.933
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensættelser	1.098	1.098
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	75.739	81.887

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

NAVN	HJEMSTED	SELSKABSKAPITAL	EJERANDEL
Kristensen Partners III A/S	Aalborg, Danmark	DKK 100.000.000	29,7%
Kristensen City-Immobilien I AG	Berlin, Tyskland	EUR 2.200.000	6,0%
Kristensen City-Immobilien II GmbH	Berlin, Tyskland	EUR 1.700.000	6,0%
Kristensen City-Immobilien III GmbH	Berlin, Tyskland	EUR 6.000.000	6,0%
Kristensen City-Immobilien IV GmbH	Berlin, Tyskland	EUR 25.000	6,0%
Kristensen City-Immobilien V GmbH	Berlin, Tyskland	EUR 25.000	6,0%
K/S Georgstrasse, Hannover	Aalborg, Danmark	DKK 12.000.000	6,0%
Hannover 2006 ApS	Aalborg, Danmark	DKK 125.000	6,0%
K/S Hauptstrasse, Solingen	Aalborg, Danmark	DKK 11.200.000	31,3%
Solingen 2004 ApS	Aalborg, Danmark	DKK 125.000	31,3%
Kristensen Zweite Beteiligungsverwaltung GmbH	Berlin, Tyskland	EUR 25.000	49,0%
Kristensen Wohnimmobilien Beteiligungs- management GmbH	Berlin, Tyskland	EUR 25.000	49,0%
Kristensen Private Invest 02 GmbH & Co KG.	Berlin, Tyskland	EUR 3.240.000	34,2%

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET OG KONCERNREGNSKABET (DKK 1.000)

13 Andre kapitalandele

	MODER- SELSKAB	KONCERN
Kostpris 1. januar 2012	48.046	48.011
Tilgang	3.509	3.509
Afgang	-832	-834
Kostpris pr. 31. december 2012	50.723	50.686
Værdiregulering 1. januar 2012	12.918	12.961
Årets værdireguleringer	-6.173	-6.173
Årets udlodninger	-10.958	-10.958
Værdireguleringer vedrørende afgang	0	12.846
Værdiregulering 31. december 2012	-4.213	8.676
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensættelser	7.859	7.859
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	54.369	67.221

14 Deposita

	MODER- SELSKAB	KONCERN
Kostpris 1. januar 2012	0	144
Kostpris 31. december 2012	0	144
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	0	144

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET OG KONCERNREGNSKABET (DKK 1.000)

15 Værdipapirer	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2012	2011	2012	2011
Børsnoterede obligationer	278	0	278	0
Warrants	108	124	108	124
	386	124	386	124

16 Projektbeholdninger	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2012	2011	2012	2011
Ikke solgte projekter	0	0	1.099	1.099
	0	0	1.099	1.099

17 Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrører gæld til realkredit- og pengeinstitutter.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2012	2011	2012	2011
Efter 5 år	0	0	12.755	13.693
Mellem 1 og 5 år	43.147	0	46.342	3.040
Langfristet del	43.147	0	59.097	16.733
Inden for 1 år	9.303	61.234	14.836	61.944
	52.450	61.234	73.933	78.677

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET OG KONCERNREGNSKABET (DKK 1.000)

18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderselskabet

Aktier i associeret virksomhed DKK 65,9 mio. samt andre kapitalandele DKK 39,0 mio. er pantsat til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitutter. Gælden andrager pr. 31. december 2012 DKK 52,4 mio.

Koncernen

Til sikkerhed for prioritetsgæld DKK 16,7 mio. er der givet pant i bygninger, hvis samlede regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 andrager DKK 22,9 mio.

Til sikkerhed for koncernforbundne parter træk i kreditinstitut på DKK 4,8 mio. er der udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 15 mio., der giver pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 andrager DKK 22,9 mio.

Aktier i associeret virksomhed DKK 65,9 mio. samt andre kapitalandele DKK 39,0 mio. er pantsat til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitutter. Gælden andrager pr. 31. december 2012 DKK 52,4 mio.

Koncernen har pantsat likvider DKK 29 mio. til sikkerhed for Kristensen Germany AG mellemværende med senior- og juniorbanker.

19 Eventualforpligtelser

Moderselskabet

Der er stillet støtteerklæring over for K/S Innere Plauensche Strasse Zwickau. Herudover er der givet henstandserklæring til Ejendommen Fremtiden ApS og Anpartsselskabet af 1. juni 2005.

Selskabet har over for andre kapitalandele afgivet tilbagetrædelseserklæring på mellemværende på DKK 0,3 mio.

Selskabet har på vegne af K/S Olivandenhof, Köln afgivet selvskyldner på EUR 1,25 mio. i forbindelse med K/S Olivandenhof, Köln salg af ejendom. De enkelte kommanditister K/S Olivandenhof, Köln har stillet regaranti på i alt DKK 5,4 mio.

Selskabet har tegnet kapitalandele i kommanditselskaber for i alt DKK 101,3 mio. Selskabet har indbetalt DKK 44,0 mio., og den samlede restforpligtelse andrager således DKK 57,3 mio. Selskabet har afgivet kautioner for i alt DKK 42,1 mio. med tillæg af udlodninger, samt overført resultat og opskrivningshenlæggelser vedrørende kommanditselskaberne.

Selskabet har den 27. december 2010 modtaget stævning fra kommanditisterne i K/S Alter Markt, Wuppertal med krav om erstatning for selskabets udbud af kapitalandele i kommanditselskabet i 2007. Det opgjorte erstatningskrav ifølge sagsøgers principale påstand lyder på DKK 53,4 mio. og begrundes med, at kommanditselskabets købesum for ejendommen er for høj.

Selskabet har i svarskrift af 22. marts 2012 afvist erstatningskravet, herunder også at afgøre sagen ved forlig. Udfaldet af sagen er fortsat usikkert.

Selskabet har den 7. februar 2013 modtaget voldgiftsklageskrift fra K/S Franz-Ludwig-Strasse, Bamberg. Problemstillingen i sagen er, hvorvidt K/S Franz-Ludwig-Strasse, Bamberg, har krav på erstatning eller at Kristensen Properties A/S skal fortabe sit honorar i forbindelse med salg af kommanditselskabets ejendom. Erstatningskravet er i størrelsesorden DKK 1,2 mio.

Selskabet kautionerer for Kristensen Fund & Asset Management A/S' gæld til pengeinstitut, dog maksimeret til DKK 5,0 mio.

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET OG KONCERNREGNSKABET (DKK 1.000)

Koncernen

Koncernen har givet henstandserklæring til Anpartsselskabet af 1. juni 2005.

Koncernen har over for andre kapitalandele afgivet tilbagetrædelseserklæring på mellemværende på DKK 5,1 mio.

Koncernen har på vegne af K/S Olivandenhof, Köln afgivet selvskyldner på EUR 1,25 mio. i forbindelse med K/S Olivandenhof, Köln salg af ejendom. De enkelte kommanditister K/S Olivandenhof, Köln har stillet regaranti på i alt DKK 5,4 mio.

Koncernen har tegnet kapitalandele i kommanditselskaber for i alt DKK 89,3 mio. Koncernen har indbetalt DKK 44, 0 mio., og den samlede restforpligtelse andrager således DKK 45,3 mio. Koncernen har afgivet kautioner for i alt DKK 42,1 mio. med tillæg af udlodninger, samt overført resultat og opskrivningshenlæggelser vedrørende kommanditselskaberne.

Koncernen har den 27. december 2010 modtaget stævning fra kommanditisterne i K/S Alter Markt, Wuppertal med krav om erstatning for selskabets udbud af kapitalandele i kommanditselskabet i 2007. Det opgjorte erstatningskrav ifølge sagsøgers principale påstand lyder på DKK 53,4 mio. og begrundes med, at kommanditselskabets købesum for ejendommen er for høj.

Koncernen har i svarskrift af 22. marts 2012 afvist erstatningskravet, herunder også at afgøre sagen ved forlig. Udfaldet af sagen er fortsat usikkert.

Koncernen har den 7. februar 2013 modtaget voldgiftsklageskrift fra K/S Franz-Ludwig-Strasse, Bamberg. Problemstillingen i sagen er, hvorvidt K/S Franz-Ludwig-Strasse, Bamberg, har krav på erstatning eller at Kristensen Properties A/S skal fortabe sit honorar i forbindelse med salg af kommanditselskabets ejendom. Erstatningskravet er i størrelsesorden DKK 1,2 mio.

20 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2012	2011	2012	2011
Revisionshonorar til PricewaterhouseCoopers	-75	-64	-323	-251
Andre ydelser	-159	-354	-812	-662
	-234	-418	-1.135	-913

21 Kontraktlige forpligtelser

Moderselskabet

Selskabet har administrationsaftale med Kristensen Fund & Asset Management A/S. Aftalen har en løbetid på 1 år.

Koncernen

Koncernen har indgået leasing- og lejeforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør DKK 4,8 mio. i uopsigelsesperioden.

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET OG KONCERNREGNSKABET (DKK 1.000)

22 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

TKP Invest A/S, Aalborg

Grundlag

Hovedaktionær

Øvrige nærtstående parter

Hoeg og Kold ApS, Aalborg

Kent Hoeg Sørensen, Aalborg

Hans Peter Larsen, Mariager

Tage Benjaminsen, Holte

Lau Kristensen, London

Jørn Holm Jensen, Aalborg

Gustav Hedeager, Aalborg

Aktionær

Direktion

Direktion

Bestyrelse

Bestyrelse

Bestyrelse

Bestyrelse

Jf. note 11

Dattervirksomheder

Jf. note 12

Associerede virksomheder

Transaktioner

Der har ikke i årets løb, bortset fra koncerninterne transaktioner, der er elimineret i koncernregnskabet samt normalt ledelsesvederlag, været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, ledende medarbejdere, væsentlige aktionærer, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

For samhandel mellem nærtstående parter, eller når nærtstående parter udfører arbejde for et andet selskab, sker afregningen på markedsbaserede vilkår eller på omkostningsdækkende basis. Handel foretages efter kontraktlig aftale mellem selskaberne, med mindre transaktionerne er ubetydelige.

Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

TKP Invest A/S, Aalborg

Hoeg og Kold ApS, Aalborg

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET OG KONCERNREGNSKABET (DKK 1.000)

23 Reguleringer (pengestrømsopgørelse)

		KONCERN	
		2012	2011
Skat af årets resultat		1.101	-3.845
Årets af- og nedskrivninger inkl. avancer og tab		1.191	1.337
Værdiregulering af andre kapitalandele inkl. avancer ved salg		6.173	-158
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		2.227	-4.225
Andre reguleringer		-10.525	-445
Hensættelser iøvrigt		0	-1.500
		167	-8.836

24 Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Thorkild Kristensen Holding A/S, Aalborg.

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Kristensen Properties A/S for 1. januar til 31. december 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt i DKK 1.000.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Alle indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes - baseret på følgende kriterier:

1. Levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb.
2. Der foreligger en forpligtende salgsaftale.
3. Salgsprisen er fastlagt.
4. På salgstidspunktet er indbetalingen modtaget eller kan med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

Indtægter indregnes herudfra i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet, Kristensen Properties A/S, samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Associerede virksomheder, der er etableret i joint ventures, medtages i koncernregnskabet efter pro rata metoden, hvilket indebærer, at de enkelte regnskabsposter medregnes i forhold til ejerandelen.

Der er ved sammendraget foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

De årsrapporter, der er anvendt til brug for koncernens årsrapport, er aflagt i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis. Koncernens årsrapport er udarbejdet på grundlag af årsrapporter for moderselskabet og dattervirksomhederne som et sammendrag af regnskabsposter af ensartet karakter.

REGNSKABSPRAKSIS

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Ved køb af dattervirksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem anskaffelsessummen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden) og under hensyntagen til indregning af eventuelle omstrukturingshensættelser vedrørende den overtagne virksomhed. Resterende positive forskelsbeløb (goodwill) indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over forventet levetid, dog højst over 20 år. Resterende negative forskelsbeløb (negativ goodwill), der modsvarer en forventet ugunstig udvikling i de pågældende dattervirksomheder, indregnes i balancen under periodeafgrænsningsposter som negativ goodwill og indregnes som indtægt i resultatopgørelsen i takt med, at de forhold, der ligger til grund for forskelsværdien, realiseres.

Minoritetsinteresser

Ved opgørelse af koncernresultat og koncernegenkapital anføres den del af dattervirksomhedernes resultat og egenkapital, der kan henføres til minoritetsinteresser, som særskilte poster i resultatopgørelse og balance. Minoritetsinteresser indregnes på grundlag af omvurderingen af overtagne aktiver og forpligtelser til dagsværdi på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser medtages den ændrede andel i resultatet fra tidspunktet for ændringen.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles i moderselskabets årsrapport efter den indre værdis metode.

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultat for året under posten "Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder".

I koncernens og moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat for året under posten "Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder".

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi opgøres til DKK 0. Såfremt moderselskabet har en retlig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil, såfremt indregningskriterierne for hensatte forpligtelser i øvrigt er opfyldt.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges i moderselskabet ved overskudsdisponeringen til en "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder eller associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem salgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen på det tidspunkt, hvor virksomhedens råderet over dattervirksomheden henholdsvis den associerede virksomhed ophører.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Såfremt koncernens udenlandske datter- og associerede virksomheder er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelsen til gennemsnitlige valutakurser, mens balanceposterne omregnes til balancedagens kurs.

Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af selvstændige udenlandske virksomheders egenkapital primo året, samt valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af selvstændige udenlandske virksomheders resultatopgørelser til gennemsnitlige valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med dets tilknyttede virksomheder.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Udskudt skat indregnes i balancen som skatten af alle midlertidige forskelle. Den udskudte skat beregnes med den skattesats, der ud fra vedtagen lovgivning inden regnskabsårets udløb er gældende på det tidspunkt, hvor den forventes at realiseres.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

REGNSKABSPRAKSIS

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendommenes driftsomkostninger, projektomkostninger for solgte projekter samt andre eksterne omkostninger.

Igangværende projekter, som er videregivet, indtægtsføres efter produktionskriteriet jævnfør beskrivelsen under projektbeholdninger.

Øvrige indtægter resultatføres, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet, herunder gevinst og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede valuta-kursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

Balancen

Andre kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdier, der som udgangspunkt baseres på kapitalandelens indre værdi.

De indregnede kapitalandele væsentligste nettoaktiver omfatter investeringsejendomme og finansielle gældsforpligtelser, der efter årsregnskabslovens regler om investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi, således:

Investeringsejendommenes dagsværdi fastsættes ud fra en vurdering baseret på ejendommenes forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav, mens dagsværdien af tilknyttede, fastforrentede finansielle gældsforpligtelser værdiansættes til kursværdien.

Variabelt forrentede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris henholdsvis kursværdi.

Afledte finansielle instrumenter, herunder renteswapaftaler, knyttet til variabelt forrentede finansielle gældsforpligtelser måles til dagsværdi.

Reguleringer til kapitalandelenes dagsværdi indgår under finansielle poster.

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill indregnes ved første indregning i balancen til kostpris. Efterfølgende måles goodwill til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsperioden er 5 år.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

For investeringsejendomme foretages der tillige løbende opskrivninger til dagsværdi. Opskrivningerne indregnes direkte på egenkapitalen under opskrivningsshenlæggelser.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, som opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
Driftsmidler og inventar	5 år
Automobiler	3 år
It	3 år
Indretning af lejede lokaler	10 år

Aktiver med en anskaffelsessum på under DKK 12.300 udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning til aktivets lavere genindvindingsværdi. Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, skal aktiverne vurderes samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Projektbeholdning

Ejendomme og grunde, der er erhvervet med udvikling og videresalg for øje, er opført som projektbeholdning.

Solgte projekter måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Hver enkelt projekt er vurderet særskilt, og der er foretaget hensættelser til dækning af usikkerheder omkring færdiggørelse og projektets gennemførelse.

Ikke solgte projekter værdiansættes til de med projektet direkte forbundne omkostninger, herunder renter i projektperioden, samt et tillæg for andel af indirekte projektomkostninger. Der er foretaget nedskrivning til nettorealiseringsværdien, hvor denne skønnes lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Værdipapirer

(omsætningsaktiver)

Børsnoterede værdipapirer måles til fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

Andre værdipapirer måles til en forsigtig opgjort dagsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger.

REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Egne aktier indregnes til kostprisen direkte på egenkapitalen under overført resultat. Sælges egne aktier efterfølgende, føres et eventuelt vederlag tilsvarende direkte på egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Hensættelser indregnes, når koncernen som følge af en begivenhed indtruffet før eller på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, der forventes holdt til udløb, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi (kurstab) indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsnings- poster

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Pengestrøms- opgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger, hensættelser samt ændring i driftskapitalen, renteindbetalinger og -udbetalinger og betalt selskabsskat. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt udbyttebetaling til selskabsdeltagere.

Hoved- og nøgletaloversigt

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings vejledning.

Nøgletallene er beregnet således:

$$\text{Afkastningsgrad} = \frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$$

$$\text{Soliditetsgrad} = \frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$$

$$\text{Forrentning af egenkapital} = \frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

KONCERNENS SELSKABSOVERSIGT

Navn	Hjemsted	Kapital	Ejerandel
Kristensen Properties A/S	Aalborg, Danmark	TDKK 52.500	
Kristensen Fund & Asset Management A/S	Aalborg, Danmark	TDKK 500	100,00%
Datterselskaber			
Kristensen Management A/S	Aalborg, Danmark	TDKK 500	100,00%
Kristensen Properties GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 100	100,00%
Kristensen Invest GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 100	65,00%
Best property value GmbH	Bremen, Tyskland	TEUR 50	51,00%
Kristensen Fondsverwaltung GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	100,00%
Kirstensen Private INVEST 01 Verwaltungs GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	100,00%
Kristensen Private Invest 01 GmbH & Co KG.	Berlin, Tyskland	TEUR 54	0,16%
Kirstensen Private INVEST 02 Verwaltungs GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	100,00%
Kristensen Private Invest 02 GmbH & Co KG.	Berlin, Tyskland	TEUR 3.240	0,26%
Kirstensen Private INVEST 03 Verwaltungs GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	100,00%
Kristensen Private Invest 03 GmbH & Co KG.	Berlin, Tyskland	TEUR 2	0,80%
Kirstensen Private INVEST 04 Verwaltungs GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	100,00%
Kristensen Private Invest 04 GmbH & Co KG.	Berlin, Tyskland	TEUR 370	0,13%
SAFE 01 Verwaltungs GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	100,00%
SAFE 01 GmbH & Co. KG	Berlin, Tyskland	TEUR 1	100,00%
SAFE 02 Verwaltungs GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	100,00%
Associerede selskaber			
Kristensen Private Invest 02 GmbH & Co KG.	Berlin, Tyskland	TEUR 3.240	33,95%
Ejendommen Fremtiden ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	100,00%
Anpartsselskabet af 5. december 2008	Aalborg, Danmark	TDKK 140	100,00%
Kristensen Nord ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	100,00%
Ejendomsselskabet Nitivej, Frederiksberg ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	100,00%

KONCERNENS SELSKABSOVERSIGT

Navn	Hjemsted	Kapital	Ejerandel
K/S ejendomsprojekter			
K/S Franz-Ludwig-Strasse, Bamberg	Aalborg, Danmark	TDKK 18.000	10,00%
Bamberg 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	10,00%
K/S Reeder-Bischoff-Strasse, Bremen Vegesack	Aalborg, Danmark	TDKK 20.000	6,00%
Bremen 2003 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	6,00%
K/S Admiralstrasse, Bremen	Aalborg, Danmark	TDKK 20.000	10,00%
Bremen 2006 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	10,00%
K/S Ketschengasse, Coburg	Aalborg, Danmark	TDKK 14.000	15,71%
Coburg 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	15,71%
K/S Lange Strasse, Delmenhorst	Aalborg, Danmark	TDKK 14.000	10,00%
Delmenhorst 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	10,00%
K/S Karolinenstrasse, Hof	Aalborg, Danmark	TDKK 25.000	6,00%
Hof 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	6,00%
K/S Schraderstrasse, Kaufbeuren	Aalborg, Danmark	TDKK 7.500	12,00%
Kaufbeuren 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	12,00%
K/S Angelburger Strasse, Flensburg	Aalborg, Danmark	TDKK 13.000	10,00%
Flensburg 2002 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	10,00%
K/S Groner Strasse, Göttingen	Aalborg, Danmark	TDKK 35.000	6,10%
Göttingen 2006 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	6,10%
K/S Fischmarkt, Halberstadt	Aalborg, Danmark	TDKK 12.000	10,00%
Halberstadt 2005 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	10,00%
K/S Holstenstrasse, Kiel	Aalborg, Danmark	TDKK 20.000	6,00%
Kiel 2005 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	6,00%
K/S Kronstrasse, Landau	Aalborg, Danmark	TDKK 12.000	5,00%
Landau 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	5,00%
K/S Georgstrasse, Leer	Aalborg, Danmark	TDKK 9.000	6,67%
Leer 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	6,67%
K/S Stadttorstrasse, Lünen	Aalborg, Danmark	TDKK 10.000	10,00%
Lünen 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	10,00%
K/S Mittelstrasse, Neuwied	Aalborg, Danmark	TDKK 33.000	6,97%
Neuwied 2006 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	6,97%
K/S Mittelstrasse 49, Neuwied	Aalborg, Danmark	TDKK 10.000	6,00%
Neuwied 2006 II ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	6,00%
K/S Lange Strasse, Oldenburg	Aalborg, Danmark	TDKK 30.000	7,33%
Oldenburg 2005 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	7,33%
K/S Johannisstrasse, Osnabrück	Aalborg, Danmark	TDKK 25.000	10,00%
Osnabrück 2003 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	10,00%
K/S Adam-Opel-Strasse, Rüsselsheim	Aalborg, Danmark	TDKK 25.000	8,00%
Rüsselsheim 2005 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	8,00%
K/S Mecklenburgstrasse, Schwerin	Aalborg, Danmark	TDKK 15.000	10,00%
Schwerin 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	10,00%
K/S Hegastrasse, Singen	Aalborg, Danmark	TDKK 24.000	6,25%
Singen 2007 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	6,25%
K/S Hauptstrasse, Solingen	Aalborg, Danmark	TDKK 11.200	31,25%
Solingen 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	31,25%
K/S Ludwigsplatz, Straubing	Aalborg, Danmark	TDKK 22.000	15,00%
Straubing 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	15,00%
K/S Friedrich-Ebert-Strasse, Ulm	Aalborg, Danmark	TDKK 17.000	5,88%
Ulm 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	5,88%
K/S Alter Markt, Wuppertal	Aalborg, Danmark	TDKK 83.795	11,11%
Wuppertal 2007 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	11,11%
K/S Adenauerstrasse, Würselen	Aalborg, Danmark	TDKK 14.000	6,43%
Würselen 2005 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	6,43%
K/S Kaiser-Wilhelm-Strasse, Bünde	Aalborg, Danmark	TDKK 20.000	16,00%
Bünde 2007 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	16,00%

KONCERNENS SELSKABSOVERSIGT

Navn	Hjemsted	Kapital	Ejerandel
K/S Kristensen Partners I	Aalborg, Danmark	TDKK 429.000	7,50%
Datterselskaber og kapitalandele			
Kristensen Büroimmobilien GmbH & Co. KG	Berlin, Tyskland	TEUR 14.400	100,00%
Kristensen Büroimmobilien Beteiligungsmanagement GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	100,00%
Kristensen Büroimmobilien II GmbH & Co. KG	Berlin, Tyskland	TEUR 19.800	100,00%
Kristensen Büroimmobilien III GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	100,00%
Kristensen Büroimmobilien IV GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	100,00%
Kristensen Büroimmobilien V GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	100,00%
Kristensen Büroimmobilien VI GmbH & Co. KG	Berlin, Tyskland	TEUR 1	100,00%
Kristensen Büroimmobilien VII GmbH & Co. KG	Berlin, Tyskland	TEUR 1	100,00%
K/S German Retail A	Aalborg, Danmark	TDKK 30.000	6,00%
Komplementarselskabet German Retail A ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	6,00%
K/S German Retail B	Aalborg, Danmark	TDKK 20.000	6,00%
Komplementarselskabet German Retail B ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	6,00%
K/S German Retail C	København, Danmark	TDKK 25.000	6,00%
Komplementarselskabet German Retail C ApS	København, Danmark	TDKK 125	6,00%
K/S German Retail D	Aalborg, Danmark	TDKK 26.000	100,00%
Komplementarselskabet German Retail D ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	100,00%
K/S German Retail E	Aalborg, Danmark	TDKK 20.000	100,00%
Komplementarselskabet German Retail E ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	100,00%
Komplementarselskabet Kristensen Partners I ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	7,50%
Kristensen Partners III A/S	Aalborg, Danmark	TDKK 100.000	29,72%
Datterselskaber			
**) Kristensen City-Immobilien I AG	Berlin, Tyskland	TEUR 2.200	94,00%
**) Kristensen City-Immobilien II GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 1.700	94,00%
**) Kristensen City-Immobilien III GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 6.000	94,00%
**) Kristensen City-Immobilien IV GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	94,00%
**) Kristensen City-Immobilien V GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	94,00%
**) K/S Georgstrasse, Hannover	Aalborg, Danmark	TDKK 12.000	94,00%
**) Hannover 2006 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	94,00%
Kristensen Partners IV A/S	Aalborg, Danmark	TDKK 2.500	19,00%
Datterselskaber			
Kristensen Germany AG	Berlin, Tyskland	TEUR 8.000	100,00%
Kristensen Germany Holding GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	100,00%
*) Kristensen Real Estate Berlin GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	94,00%
*) Kristensen Real Estate Munich GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	94,00%
*) Kristensen Multimedia GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	94,00%
Kristensen Salzgitter AG	Berlin, Tyskland	TEUR 3.240	100,00%
GSV-Ratsbleiche Baubetreuungs und Verwaltungs GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	100,00%
Kristensen Wohnimmobilien GmbH & Co. KG	Berlin, Tyskland	TEUR 1	100,00%
Kristensen Wohnimmobilien Beteiligungsmanagement GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	49,00%
Kristensen Zweite Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG	Berlin, Tyskland	TEUR 1	100,00%
Kristensen Zweite Beteiligungsmanagement GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	49,00%
Zwickau 2007 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	100,00%
K/S Innere Plauensche Strasse, Zwickau	Aalborg, Danmark	TDKK 12.000	100,00%

*) Kristensen Wohnimmobilien GmbH & Co. KG, ejer disse selskaber med 6%

**) Kristensen Properties A/S ejer disse selskaber med 6%

BAG OM KRISTENSEN PROPERTIES A/S

Bestyrelse



Tage Benjaminsen
Bestyrelsesformand



Lau Kristensen
Bestyrelsesmedlem



Jørn Holm Jensen
Bestyrelsesmedlem



Gustav Hedeager
Bestyrelsesmedlem

Tage Benjaminsen

UDDANNELSE: Bankuddannet, HD i Finansiering og Kreditvæsen fra Handelshøjskolen i Århus 1974. Non-degree studier Wharton Business School, Philadelphia, USA, 1980. Mange managementkurser og –seminarer.

TIDLIGERE ANSÆTTELSE: Direktør (CFO) Illums Bolighus A/S (2005-2006). Koncerndirektør i A/S Th. Wessel & Vett, Magasin du Nord, 2002-2004. Direktør i gatetrade.net a/s 2000-2002.

Mangeårig karriere i Danske Bank og tidligere Provinsbanken, herunder som chef for filial i New York, souschef for udenlandsk kreditkontor i Danske Bank og aktieanalysechef i Danske Bank. Adm. direktør for P/f Foroya Banki 1993-1994.

TILLIDSHVERV: Bestyrelsesformand for Kristensen Properties A/S, for Kristensen Partners IV A/S, for Kristensen Germany AG, for Kristensen Salzgitter AG og for Kristensen City-Immobiliën I AG. Bestyrelsesmedlem i K/S Kristensen Partners I, i Kristensen Partners III A/S, i Kristensen Fund & Asset Management A/S, i LDE1 ApS, i LDE2 ApS i LDE3 ApS (komplementarselskaber og dermed managing partner for de tre private equity fonde under Maj Invest sfæren og Benjaminsen Invest ApS). Medlem af Advisory Board i Rainmaking ApS. Censor ved Handelshøjskolen i København. Medlem af VL-Gruppe 57.

Lau Kristensen

UDDANNELSE: Cand. merc. og HD.

NUVÆRENDE ANSÆTTELSE: Partner i 2L Holding.

TIDLIGERE ANSÆTTELSE: Selvstændig siden 1990.

TILLIDSHVERV: Bestyrelsesmedlem i Thorkild Kristensen Holding A/S. Bestyrelsesmedlem i Baltic Property Trust (Optima) og DSS, Silkeborg A/S. Medlem af VL70.

Jørn Holm Jensen

UDDANNELSE: HA, Cand. merc., statsautoriseret revisor samt kursusforløb i Corporate Governance.

NUVÆRENDE ANSÆTTELSE: Direktør i Ørbæk Ventilation A/S.

TIDLIGERE ANSÆTTELSE: Partner i revisionsfirmaet PricewaterhouseCoopers, 1982-2008.

TILLIDSHVERV: Bestyrelsesmedlem i Kristensen Germany AG, Kristensen Partners III A/S og Ørbæk Ventilation A/S.

Gustav Hedeager

UDDANNELSE: HD og statsaut. revisor.

NUVÆRENDE ANSÆTTELSE: Indehaver af personligt ejet ejendomsinvesterings- og udviklingsvirksomhed MA-Ejendomme. Direktør i MA 3 ApS, MA 50 ApS, Thorkild Kristensen Holding A/S, TKP Invest Holding A/S og TKP Invest A/S.

TIDLIGERE ANSÆTTELSE: Partner i revisionsfirmaet Nielsen & Christensen 1975-2005.

TILLIDSHVERV: Bestyrelsesmedlem, Thorkild Kristensen Holding A/S, TKP Invest Holding A/S, TKP Invest A/S, Thorkild Kristensen Invest A/S, Carl Ejler Rasmussen & Co. A/S, Ceraco Development A/S og Ørbæk Ventilation A/S.

BAG OM KRISTENSEN PROPERTIES A/S

Direktion



Kent Hoeg Sørensen
Adm. direktør, CEO
MBA



Hans Peter Larsen
Økonomidirektør, CFO
HD

Vesterbro 18	Rådhuspladsen 75, 4.	Carmerstraße 13	Friedenstrasse 30	Flughafenalle 26
DK-9000 Aalborg	DK-1550 København V	D-10623 Berlin	D-93053 Regensburg	D-28199 Bremen
Tlf: +45 70 22 88 80	Tlf: +45 70 22 88 80	Tlf: +49 30 88 72 78 0	Tlf: +49 941 70 81 30 10	Tlf: +49 421 33 80 98 20

www.kristensenproperties.com