



KRISTENSEN PROPERTIES A/S

ÅRSRAPPORT 2013



INDHOLDSFORTEGNELSE

2013 i hovedtræk	4
Forventninger til 2014	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	17
Corporate Governance	18
Ledelsesberetning	19
Ejendomsinvesteringsprojekter	28
Årsregnskabet og koncernregnskabet	
Regnskabsberetning	31
Resultatopgørelse for 2013	35
Balance pr. 31. december 2013	36
Egenkapitalopgørelse	38
Pengestrømsopgørelse for 2013	39
Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet	40
Regnskabspraksis	53
Koncernens selskabsoversigt	59
Bag om Kristensen Properties A/S	62

2013 I HOVEDTRÆK

Resultatet for året blev et overskud på DKK 14 mio. inklusiv negative værdireguleringer på DKK 7,4 mio. og positiv skat for koncernen på 2,6 mio. Der var for året forventet et resultat på DKK 10-15 mio. før værdireguleringer. Resultatet før værdireguleringer lever således mere end op til forventningerne og er tilfredsstillende.

Selskabet har fortsat deltaget i konsolideringen af markedet for forvaltning af ejendomskapital og Fund & Asset Management. Konso- lideringen er nødvendig som følge af lovgivning og større kompleksitet samt øget krav om professionalisering af aktiviteterne. I 2013 er aktiviteterne i Hansen & Nøttrup A/S overtaget ligesom management af en række ejendomsselskaber.

I **Divisionen Partners Fund** varetages forvaltning af K/S Kristensen Partners I med tyske kontorejendomme, Kristensen Partners III A/S med tyske gågadeejendomme og Kristensen Partners IV A/S med tyske boliger i datterselskabet Kristensen Germany AG. Fokus har ud over den daglige drift af ejendommene været gennemførelse af salg af ejendomme i Kristensen Partners IV A/S samt refinansiering af K/S Kristensen Partners I og Kristensen Partners III A/S. Dette er lykkedes over forventning, og der er opnået gode resultater i dette område.

I **Divisionen Fund Management** varetages forvaltning af kommanditselskaber. Der har været fokus på struktureret akkvisitive indsatser over for enkeltsselskaber samt akkvistion af porteføljer fra andre selskabsadministratorer. Der er opnået gode resultater i dette område.

Divisionen Asset Management har i 2013 udelukkende beskæftiget sig med tyske og danske opgaver. Der er i året oplevet et fald i mæng- den af ombygningsopgaver og bygherrerådgivning, medens der har været stor aktivitet med salgsopgaver. Salg af ejendomme er dels drevet af det tyske marked, dels af at refinansiering ikke har kunnet gennemføres tilfredsstillende. Samlet har resultatet i dette område været tilfredsstillende omend lavere end tidligere år.

Divisionen Funding & Recovery har igen i år haft en betydelig tilgang af opgaver, også fra selskaber, som vi i øvrigt ikke forestår Fund Management eller andre opgaver for. En række opgaver er løst omend det fortsat er vanskeligt at skaffe den ønskede finansiering. End- videre er der anvendt store ressourcer på via partnerskaber at overtage fordringer, der stammer fra Finansiell Stabilitet. Aktiviteten har bidraget negativt til resultatet.

I **Divisionen Kristensen Invest** udbydes der ejendomsinvesteringsprojekter til tyske investorer. Koncernen ejer 65% af kapitalen, og den øvrige kapital tilhører divisionens ledergruppe. Som følge af ny FAIF-lovgivning har det været vanskeligt at gennemføre de planlagte projekter. Aktiviteten har således bidraget negativt til årets resultat.

Selskabets indirekte investeringer i fast ejendom på TDKK 427.093 har samlet set været tilfredsstillende.

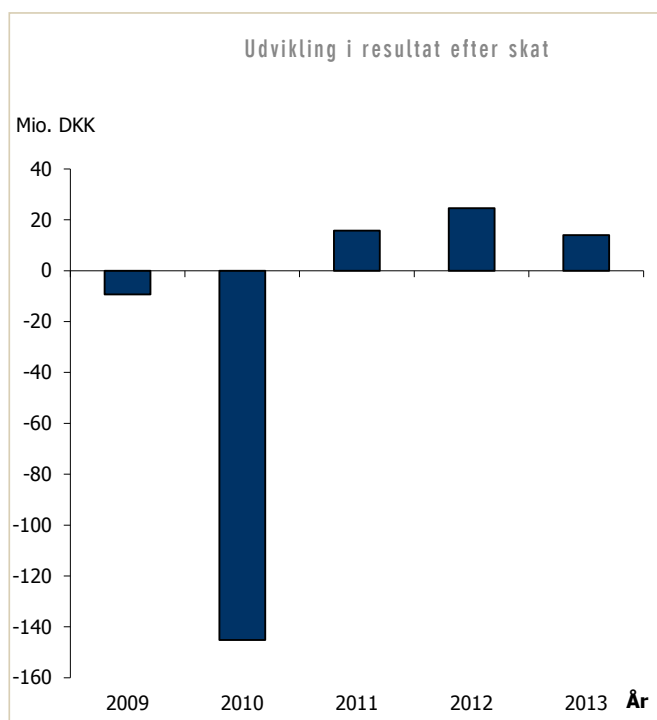
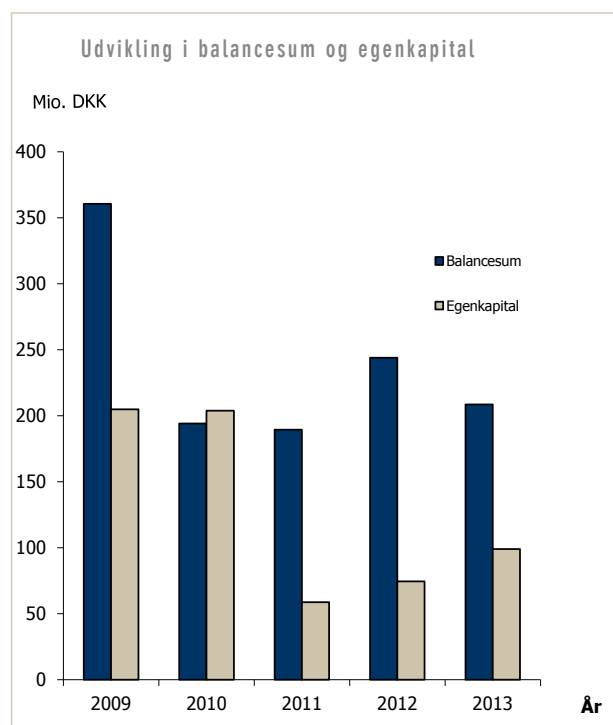


FORVENTNINGER TIL 2014

Det er målet, at de samlede initiativer inden for de næste år skal øge resultatet af de primære aktiviteter væsentligt. Endvidere skal koncernens pengebindinger reduceres for at kunne skabe grundlag for en udvidelse af kerneområdet og udvikling af nye projekter.

Det er målet for vore fem forretningsområder, at de skal være en interessant samarbejdspartner inden for hver sit felt. Selskabet vil fortsat deltage i den konsolidering af markedet for ejendoms- og selskabsadministration, der fortsat forventes at ville pågå. Dette dels gennem opkøb, dels gennem indgåelse af samarbejdsaftaler.

Med baggrund i, at der opnås de ønskede mål, at renten forbliver på nuværende niveau, og at ejendomsmarkedet er stabilt, forventes der i 2014 et resultat før skat i størrelsesordenen DKK 10 mio. Likviditeten forventes at være tilstrækkelig.



LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2013.

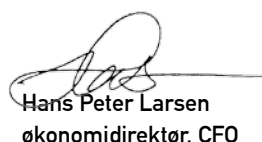
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler, og beskriver koncernens væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 27. maj 2014

Direktion


Kent Hoeg Sørensen
adm. direktør, CEO


Hans Peter Larsen
økonomidirektør, CFO

Bestyrelse


Tage Benjaminsen, formand


Lau Kristensen


Gustav Hedeager


Jørn Holm Jensen


Lars-Erik Houmann Christensen

Årsrapporten er forelagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2014.

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 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømme for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

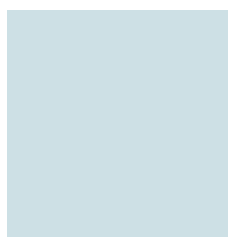
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig 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 2013 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

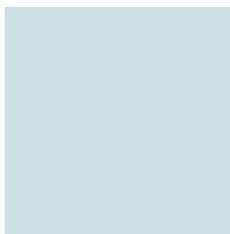
Udtalelse om ledelsesberetningen

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 27. maj 2014

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Michael Stenskrog
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
Lars-Erik Houmann Christensen

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

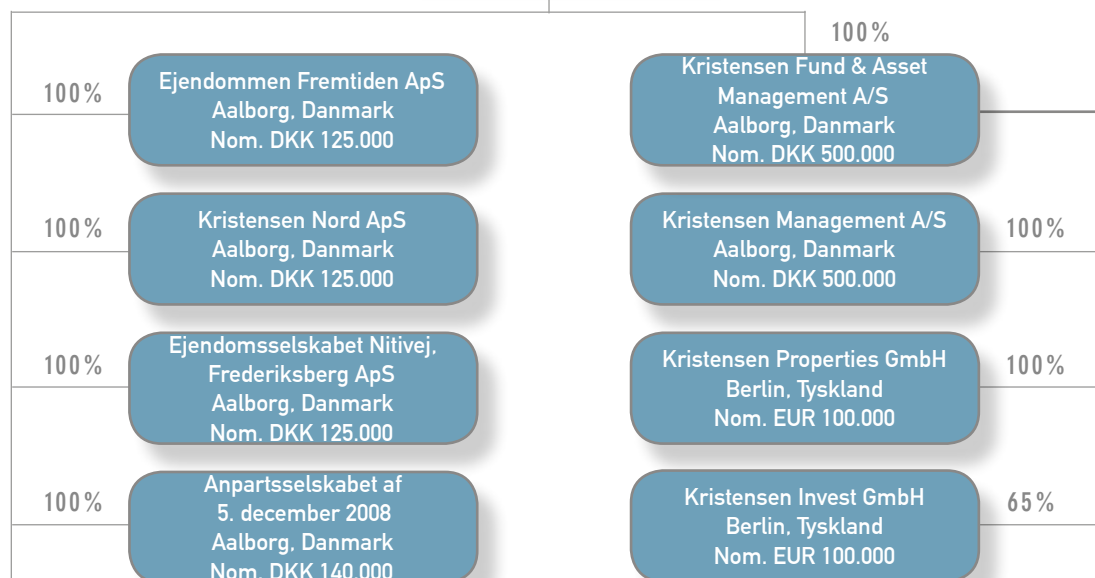
Jyske Bank
Vestergade 8-16
DK-8600 Silkeborg

KONCERNOVERSIGT

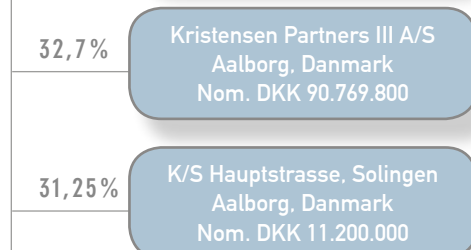
Moderselskab

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

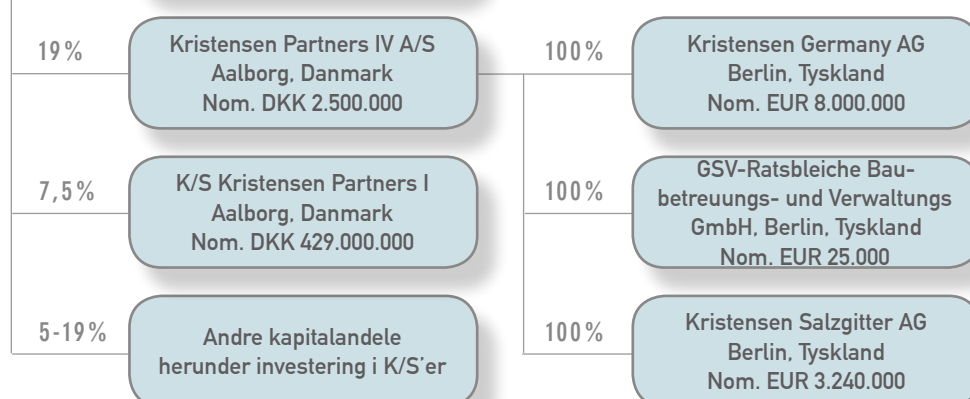
Dattervirk- somheder



Associerede virksomheder



Øvrige kapital- andele



Koncernstruktur

Koncernstrukturen er uændret i forhold til den 31. december 2012.

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	2013	2012	2011	2010	2009
Resultat					
Nettoomsætning	69.750	64.230	68.988	73.852	73.809
Bruttofortjeneste	54.506	57.242	52.567	57.801	51.175
Resultat før afskrivninger og finansielle poster (EBITDA)	10.898	12.136	13.384	16.897	6.209
Resultat før finansielle poster (EBIT)	9.258	10.613	11.694	14.164	3.414
Resultat af finansielle poster	-3.112	25.516	-4.287	-164.880	-1.982
Resultat før skat	10.215	27.768	11.796	-145.138	219
Årets resultat	13.971	24.525	15.722	-145.208	-930
Balance					
Balancesum	208.550	243.956	189.431	198.380	360.449
Egenkapital	110.382	98.945	74.454	58.743	203.909
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktivitet	2.541	32.925	13.719	17.781	-14.978
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-10.007	-11.199	-4.580	-3.162	-9.848
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-16.685	5.368	-8.772	-12.668	25.092
Ændring i likvider	-24.151	27.094	367	1.951	266
Antal medarbejdere	77	79	76	82	88
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	4,1	4,9	6,0	5,1	1,0
Soliditetsgrad	52,9	40,6	39,3	29,6	56,6
Forrentning af egenkapital	13,3	28,3	23,6	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 og private investorer, investeringsselskaber, banker m.fl.

Kristensen Properties skal, til beskyttelse af investorenes interesse og investering, forvalte selskaber og ejendomme efter bedste evne, med fornøden omhu, flid og integritet og sikre tilstrækkeligt omfang af menneskelige og om muligt operationelle og finansielle ressourcer.

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. Information vedrørende de administrerede selskaber og investorenes interesser heri, som ikke er offentligt tilgængeligt, skal behandles fortroligt.

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.

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 på de professionelle udfordringer, vi møder eller opsøger.

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.

Fund Management

Fund Management omfatter kontakten til selskabets investorer og øvrige interessenter.

Overordnede opgaver omfatter:

- Initiativ, kontrol og kommunikation med ansvar over for selskabets investorer.
- Cash management.
- Budgetlægning.
- Regnskab.
- Skatteforhold.

Som Fund Manager tilrettelægger, afholder og deltager vi desuden i:

- Bestyrelsesmøder.
- Investormøder.
- Generalforsamlinger.



FORRETNINGSGRUNDLAG

Det hører endvidere under Fund Management at vedligeholde en balanceret finansiering af selskabet.

Hvert selskab har tilknyttet en ansvarlig Fund Manager, der trækker på den nødvendige ekspertise fra den øvrige organisation.

Alle Fund Management-opgaver udføres efter nøje fastlagte Corporate Governance-regler og i kontinuerlig dialog med selskabets bestyrelse og investorkreds.

Partners Fund

Partners Fund varetager forvaltningen af K/S Kristensen Partners I primært med tyske kontorejendomme, Kristensen Partners III A/S med tyske gågadeejendomme, og Kristensen Partners IV A/S, der indeholdt de nu afhændede tyske boliger. Endvidere vil Partners Fund stå for udvikling og udbud af nye ejendomsprojekter, dette være sig i form af A/S, K/S eller lignende.

Asset Management

Asset Management omfatter mangeartede opgaver relateret til en ejendom, hvor fokus skal være på at sikre og optimere ejendomsinvesteringen.

Asset Management varetages af Kristensen Properties via vores lokale medarbejdere eller samarbejdspartnere, der har kontakt til ejendommens lejere og øvrige interessenter.

Asset Management-ydelser tilbydes samlet eller individuelt efter behov og særskilt aftale:

- Property Management.
- Facility Management.
- Property Development.

Property Management

Opgaverne knytter sig til den daglige drift af ejendommen og omfatter bl.a.:

- Huslejeopkrævning.
- Bogføring.
- Budgettering og afregning af driftsudgifter.
- Tilsyn samt overvågning og optimering af lejeindtægter og driftsudgifter.

Vores Property Management-medarbejdere har løbende kontakt til lejere og myndigheder. Yderligere forestår de opgaver som:

- Restanceinddrivning.
- Momsafregning.
- Lejeregulering og -forhandling.
- Nyudlejning.

Med fokus på ejendommens kort- og langsigtede værdiudvikling varetager vi Property Management for at sikre tilfredse lejere, der genererer et sundt cash-flow til investorerne.



Facility Management

Vi kan tilbyde vicevært opgaver som:

- Renholdelse.
- Tilsyn.
- Aktiviteter, der knytter sig til ejendommens vedligeholdelse.

Fornyelser, f.eks. på klimaskærm og tekniske installationer, kan også være omfattet.

Hertil kommer overvågning af eksterne serviceleverandører med henblik på omkostningskontrol.

Alt i alt tiltag, der er fornødne for at fastholde eller øge lejernes tilfredshed med lejemålet samt at sikre ejendommens kvalitet og markedsværdi.

Property Development

Ejendomsudvikling omfatter tiltag, der kan være med til at sikre en værdioptimering af ejendommen. Med udgangspunkt i en forretningsplan implementeres f.eks.:

- 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.
- Særlige udlejningsopgaver ud over, hvad der indgår i den daglige administration.

Property Development-opgaver er ofte målrettede ad-hoc opgaver, der har projektkarakter. Aktiviteterne bør tillægges væsentlig betydning, da der gennem succesfuld udvikling kan opnås betydelige værdistigninger.

Forud for igangsætning af udviklingsopgaver udarbejder vi en individuel forretningsplan for ejendommen. Forretningsplanen anvendes som beslutningsgrundlag for tiltag rettet mod værdioptimering.

”Salg” af fast ejendom

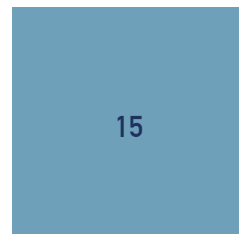
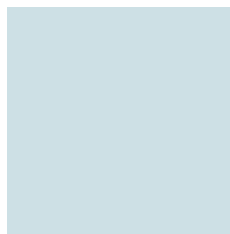
Kristensen Properties fastlægger en investeringsstrategi for hver ejendom eller ejendomsportefølje. En specifik exit-strategi planlægges og ajourføres under hensyntagen til gældende markedsforhold.

I Tyskland varetager Kristensen Properties sælgers interesse, og på baggrund af indgåede mandataftaler udbydes ejendomme via nøje udvalgte tyske mæglere. På baggrund af indkomne tilbud forhandles optimale vilkår, bistand i due diligence-processen, og sikring af en smidig og effektiv afvikling af salget, samt eventuel bistand ved ejerskabets efterfølgende opløsning.

”Køb” af fast ejendom

Kristensen Properties indkøber ejendomme efter nøje definerede indkøbskriterier, såsom ejendomssegment, beliggenhed og lejersammensætning. Ejendommen gennemgår hos Kristensen Fund & Asset Management en kritisk due diligence-proces, hvorunder også detaljerede kalkulationer gennemarbejdes.

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



FORRETNINGSGRUNDLAG

Funding

Fundingdivisionen varetager bl.a.:

- Tilvejebringelse af finansiering.
- Refinansiering.
- Forlængelse af eksisterende finansiering.

Endvidere har funding ansvaret for al kontakt til, samt ansvar for forhandlinger med samtlige bankforbindelser i Danmark såvel som i udlandet.

Medarbejderne har et bredt og stærkt netværk til penge- og kreditinstitutter i Danmark og internationalt, typisk via tidligere ansættelse og anciennitet fra den finansielle verden.

Gennem sagsbehandling og budgetsimulering findes den optimale finansierings- og kapitalstruktur for det enkelte selskab. Udarbejdelsen sker i tæt samarbejde med ejerne, eksisterende banker og andre relevante interessenter.

En del af finansieringsløsningen er desuden at få aftalt og skræddersyet den rapportering, som ejerkredsen og kreditinstitutter fremadrettet ønsker at modtage. Vi opfylder udenlandske bankers krav om rapportering.

Recovery

Alle former for opgaver relateret til rekonstruktion af ejendomsinvesteringer, der kan være initieret af ejerne, men også af finansieringsinstitutter.

Behov for rekonstruktion kan skyldes:

- Lejetomgang.
- Utilfredsstillende drift.
- Finansiering er opsagt, udløbet eller for omkostningstung at opfylde.
- Ejerne kan ikke bidrage med den nødvendige likviditet.

Baggrunden er ofte et mix af årsager, hvorfor vi typisk udarbejder en forretningsplan, der gennemgår ejendommen samt giver forslag til en specifik handlingsplan. Denne er fundamentet for at sikre en fornuftig drift eller alternativt en kontrolleret afvikling, hvorved værdierne forsvares og bevares bedst muligt til investorernes og panthavernes fordel.

Kristensen Invest GmbH (ejerandel 65%)

Kristensen Invest GmbH er et datterselskab i Kristensen Fund & Asset Management A/S, 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 at udbyde kapitalandele til tyske investorer i Tyskland 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.



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, og 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, afspejler de sig positivt i det udbytte, vi skaber for ejendomsinvestorer og bliver dermed også en målestok for investorenes tilfredshed.

Mål

Kristensen Properties 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 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.



Udvikling i året

I 2013 har der været fokus på at udvide vore fem forretningsområder: Partners Fund, Fund Management, Asset Management, Funding & Recovery samt Kristensen Invest GmbH. Især har Fund Management, efter overtagelsen af aktiviteterne i Hansen & Nøttrup A/S, medført en stigning af aktiver i management fra ved udgangen af 2012 at udgøre DKK 9.169 mio. til at udgøre DKK 9.903 mio. ved årets udgang. Efterfølgende er majoriteten i Pronordia A/S med aktiver i management for DKK 500 mio. endvidere tilkøbt.

For Partners Fund har fokus i første halvår været afhændelse af vore engagementer i Kristensen Germany AG. Senior- og juniorgælden er indfriet, og der er udbetalt EUR 10 mio. til obligationsejerne. Som følge af bl.a. stillede garantier over for køberne kan sagen først forventes afsluttet primo 2016. Der forventes yderligere udbetaling på op til ca. EUR 6,0 mio. til obligationsejerne.

Resultatet før skat blev for året et overskud på DKK 14 mio. inklusiv negative værdireguleringer på DKK 7,4 mio. Der var for året forventet et resultat på DKK 10-15 mio. før værdireguleringer. Resultatet før værdireguleringer lever således mere end op til forventningerne og er tilfredsstillende.

Udviklingen i kerneforretningen

Finanskrisen har forsat i høj grad sat dagsordenen for, hvad der har været af muligheder i de selskaber, som vi er ejer af og de selskaber, som vi har i administration. De største udfordringer har de selskaber, som står over for en refinansiering og har en finansiering i en bank, som har skiftet holdning til ejendomsfinansiering, eller hvor værdien af selskabets investering er faldet i værdi.

Det stiller store kvalitative krav at være aktør i dette marked, og kravene bliver ikke mindre efter indførelse af FAIF-loven.

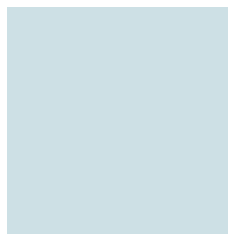
FAIF står for "Forvaltere af alternative investeringsfonde". Loven regulerer bl.a. investeringsforvaltningsselskaber som Kristensen Properties, der forvalter kollektive investeringsordninger. Direktivet medfører, at Kristensen Properties vil komme under offentligt tilsyn. Formålet med direktivet er at få mere kontrol og øge gennemsigtigheden og styrke investorbeskyttelsen.

Den regulering kalder på de rette kompetencer og de nødvendige ressourcer. Derfor er en konsolidering af vores markedssegment nødvendig. Vi har og vil fortsat deltage i dette.

Vi har tilpasset os dette marked ved at opdele os i fem forretningsområder for bedre at kunne målrette vores indsats og imødekomme kundernes specialiserede ønsker og behov. Derved skabes en konkurrencedygtig og værdiskabende forretningsmodel, der også i en periode med lav økonomisk aktivitet kan sikre en fornuftig indtjening.

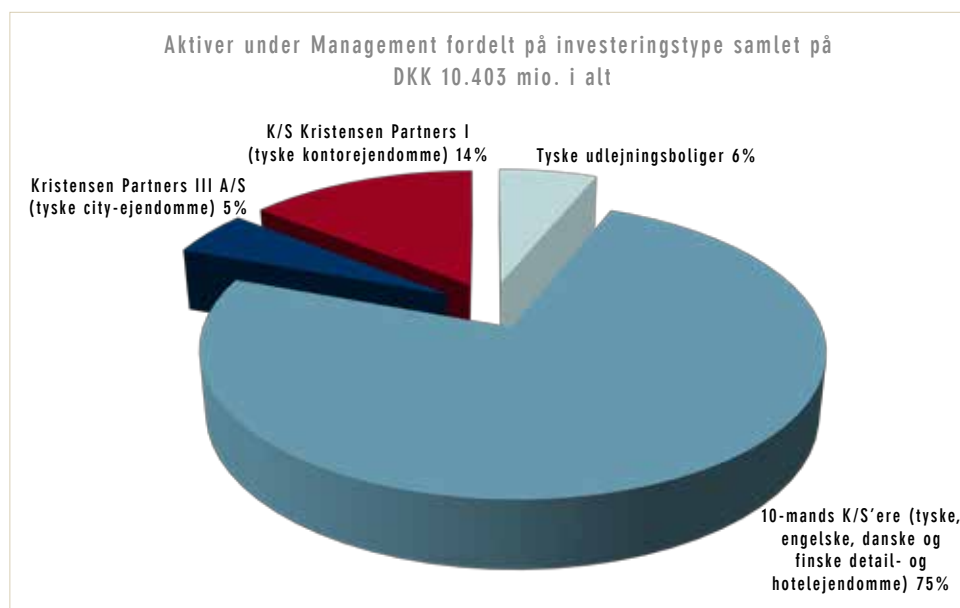
I divisionen Partners Fund har fokus, ud over den daglige drift af ejendommene, været gennemførelse af salg af ejendomme i Kristensen Partners IV A/S samt refinansiering af K/S Kristensen Partners I og Kristensen Partners III A/S. Dette er i store træk lykkedes, og der er opnået gode resultater på dette område.

I divisionen Fund Management har fokus været på struktureret akkvisitive indsatser over for enkeltsselskaber samt akkvisition af porteføljer fra andre selskabsadministratorer. Der er således løbende sondering af markedet, hvor der forventes en yderligere konsolidering over de kommende år. Der er opnået gode resultater på dette område.



LEDELSESBERETNING

Divisionen Asset Management har i perioden udelukkende beskæftiget sig med tyske og danske opgaver. Den væsentligste del af indtjeningen hidrører fra Property Management af de ca. 435.000 m², vi har i management. I modsætning til 2012, hvor der blev investeret i ejendommene på et rimeligt højt niveau, har ejerne i 2013 ikke investeret i ejendommene på samme høje niveau, hvilket har haft negativ indflydelse på indtjeningen. Modsætningsvis har der været stor aktivitet omkring afhændelse af ejendomme. Samlet har resultatet i dette område været tilfredsstillende omend lavere end tidligere år.



Tilgang af opgaver med rekonstruktion af kapitalstrukturen har betydet, at divisionen Funding and Recovery har en betydelig tilgang af opgaver også fra selskaber, som vi i øvrigt ikke forestår Fund Management eller har andre opgaver for. En række opgaver er løst, omend det fortsat er vanskeligt at skaffe den ønskede finansiering. Endvidere er der anvendt store ressourcer på via partnerskaber at overtage fordringer, der stammer fra Finansiell Stabilitet. Aktiviteten er i vækst men bidrager fortsat negativt til årets resultat.

Via 65% ejerskab i Kristensen Invest GmbH udbydes investeringsprojekter til tyske investorer. Som følge af især de nyligt vedtagne FAIF-regler er det ikke lykkedes at etablere det forventede antal projekter. I 2013 blev alene de resterende andele i KRISTENSEN PRIVATE INVEST 02 indeholdende ejendommen "Schloßgalerie", Eschwege og med en samlet balancesum på TEUR 8.055 afhændet. Aktiviteten har bidraget negativt til årets resultat.



Aktiver i Management

Aktiver i management udgør nu DKK 10,4 mia., hvilket er en stigning i forhold til sidste år med DKK 1,2 mia. Samlet har der været tilgange for DKK 3,1 mia. og afgang for DKK 1,9 mia.

Tilgange

Aktiver i Management er med overtagelse af administrationen af 80 kommanditselskaber fra det odenseanske selskab Hansen & Nøttrup A/S forøget med ca. DKK 2,3 mia. Ejendommene er beliggende i Tyskland og Danmark. Endvidere er aktiver i Management forøget med DKK 0,5 mia. i forbindelse med overtagelse af majoriteten i Pronordia A/S. Ejendommene er beliggende i Sverige og Finland.

Endelig er der indgået yderligere aftale om overtagelse af administration af ejendomme til en værdi af DKK 0,3 mio.

Afgange

Salget af ejendomsporteføljen i Kristensen Germany AG har i 2013 medført en reduktion af aktiver i Management med DKK 0,9 mia. Hertil kommer, at der er solgt ejendomme for yderligere DKK 0,5 mia. i øvrige selskaber. Der er således gennemført strukturerede salg af ejendomme for samlet DKK 1,4 mia.

Hertil kommer, at ejendommene i Management er negativt værdireguleret med DKK 0,3 mia. og DKK 0,2 mia. er overgået til anden administrator.

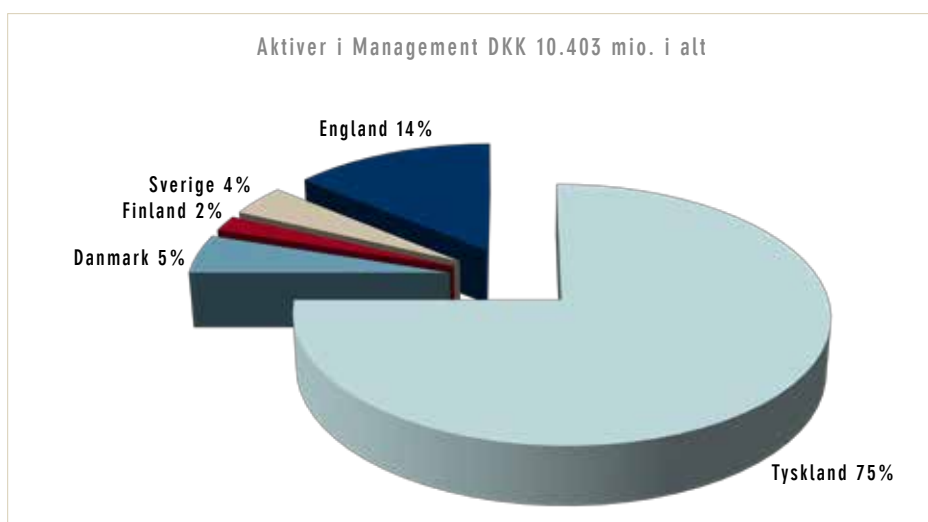
Det var målsætningen og er fortsat målsætningen, at der skal ske en nettotilgang af ejendomme og selskaber. Det er imidlertid en del af opgaven for de aktiver, vi har i management, at de skal afhændes, så afgang kan i høj grad være et udtryk for, at opgaven er løst.

Samlet

Af de ejendomme, vi administrerer, er 75% beliggende i Tyskland, 14% i Storbritannien og 11% i Danmark, Sverige og Finland. Sammenlagt er vores aktiviteter geografisk fortsat mest koncentreret på det tyske marked.

Med overtagelse af aktiviteterne i Hansen & Nøttrup A/S og senest majoriteten i Pronordia A/S, har selskabet deltaget i den nødvendige konsolidering af markedet for selskabsadministration. En strategisk vigtig disposition, der cementerer Kristensen Properties' position som én af de betydende ejendoms- og selskabsadministratorer på det danske marked.

Formålet for Kristensen Properties er at etablere stordriftsfordele og organisatorisk synergi i ejendoms- og selskabsadministrationen, samt at opnå en større platform og dermed tilbyde flere af Kristensen Properties kerneydelser til kunderne.



LEDELSESBERETNING

Investeringer

Selskabet har investeringer indirekte i ejendomme for TDKK 427.093.

Investeringer via kommanditselskaber med høj gældsandel er ramt af bankernes strammere udlånspolitik. Dog er der efterhånden lidt mere velvilje, især hos de tyske banker, til at forhandle og finde løsninger på diverse finansieringsproblematikker. Sidste års betydelige hensættelser på resthæftelser har vist sig nødvendige, og der er fortsat betydelige hensættelser ud over det de enkelte selskaber indeholdte hensættelser. Samlet har investeringen i kommanditselskaber bidraget negativt.

I K/S Kristensen Partners I har der været en mindre negativ regulering af dagsværdien for ejendomme og en betydelig positiv regulering af dagsværdien for gælden, hvilket sammen med ejendommens drift gør, at selskabet samlet har bidraget positivt og mere end forventet.

Samlet er ejendommene i Kristensen Partners III A/S blevet værdireguleret nedad i forhold til 2012, hvilket har medført, at afkastet fra investeringen har været lavere end forventet. Selskabet har bidraget positivt omend lavere end forventet.

De øvrige investeringer har udviklet sig som forventet og tilfredsstillende.

Tyskland

Udviklingen i den tyske økonomi har i 2013 været stabil. I det forløbne år var BNP 0,4% højere end i 2012. I de to foregående år steg BNP kraftigere, i 2012 med 0,7% og i 2011 med hele 3,3%. Den tyske økonomi synes begrænset påvirket af den fortsatte recession i en række lande i Europa og den stagnerende udvikling i verdensøkonomien. Forbruget var den væsentligste vækstmotor i den tyske økonomi, hvorimod der var et fald i investeringer. Arbejdsløsheden faldt i 2013 og var i gennemsnit 5,2%, hvilket er den laveste ledighedsprocent siden genforeningen af de to Tysklande.

Der er i 2013 handlet erhvervsejendomme for i alt EUR 30,7 mia., hvilket er den højeste omsætning siden investeringsboommet i 2007. Årets ejendomshandler udgør en stigning på 21% i forhold til 2012, og hovedparten af investeringerne blev foretaget inden for kontorbyggeri (46%) på bekostning af fortsat faldende investeringer i detailsegmentet (26%).

Storbritannien

Storbritanniens økonomi rettede sig i 2013, og der er registreret en vækst i BNP på ca. 1,9%, hvilket er det højeste siden 2007. I de kommende to år forventes stigninger på mellem 2,4% og 2,7%, og stadig med større underskud på betalingsbalancen og statsbudgettet.

Væksten i 2013 blev i høj grad drevet af øget privatforbrug trods en faldende realløn, medens et øget investeringsbidrag fra virksomhederne udeblev. Modsætningsforholdet mellem privatforbruget og virksomhedernes bidrag kan ikke fortsætte, hvis den projekterede vækst skal opnås. 2013 var ligeledes året, hvor flere banker i Storbritannien igen begyndte at åbne for nye lån efter flere år med reetablering af kapitalforhold og slankning af balancen.

Storbritannien anses for et sikkert investeringsområde, hvilket også har resulteret i en øget omsætning af ejendomme i 2013 sammenholdt med de foregående fem år omend ikke på niveau med 2004-2007. Investeringerne er primært fokuseret på ejendomme med primære beliggenheder, men der er en begyndende villighed til at købe sekundært beliggende ejendomme. Den øgede mængde handler i 2013 skyldes fortsat mange institutionelle og udenlandske investorers større enkelthandler, som er købt med høj egenkapitalandel og dermed lav gearing.



Kapitalberedskab

Koncernen har det seneste år nedbragt sine bankengagementer betydeligt. 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 2013 var kapitalberedskabet på DKK 20,7 mio. mod DKK 39,8 mio. ved udgangen af 2012. Den lavere likviditet skyldes især, at der er afdraget betydeligt på gælden.

Kristensen Invest GmbH's optagelse af lån på DKK 8,3 mio. hos Kristensen Partners III A/S er tilbagebetalt, ligesom der er anvendt midler til udvidelse af aktiviteterne.

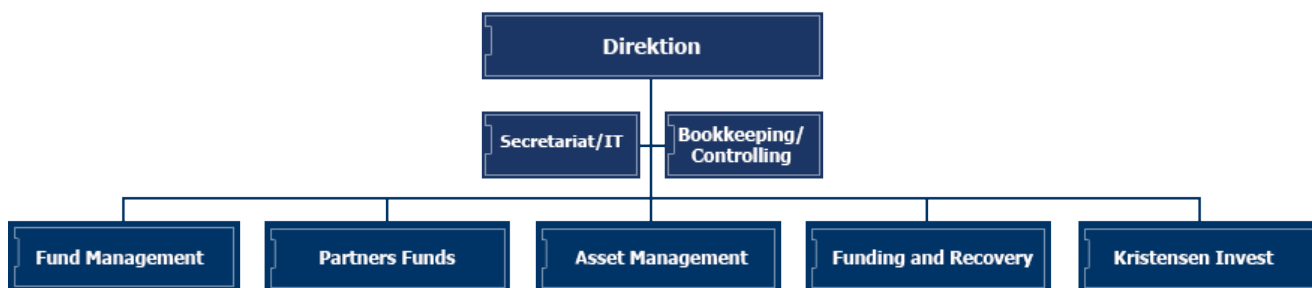
Finansiering af koncernens aktiepost i Kristensen Partners III A/S løber indtil den 1. januar 2015. Der er i forbindelse med seneste forlængelse aftalt et løbende afdrag. Det forventes, at lånet forlænges med 5 år yderligere.

Kapitalberedskabet ventes 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.

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 fra 110 ved årets begyndelse, til 77 ved udgangen af 2013. I Tyskland er de resterende ejendomme i Kristensen Germany AG overdraget til køber, og de medarbejdere, som var tilknyttet disse ejendomme, er blevet overdraget til køber eller trådt ud af organisationen. Dette har betydet en reduktion af medarbejderstaben i Tyskland. I Danmark er medarbejderstaben i forbindelse med udvidelse af aktiviteterne modsætningsvis blevet udvidet.

Geografisk er vore medarbejdere ligeligt fordelt mellem koncernens danske og tyske virksomhed. Det er vigtigt med en stærk repræsentation i Tyskland, idet tyske ejendomme fordrer en direkte kontakt til ejendommene og deres lejere. Kontorerne er beliggende i Berlin, Regensburg og Bremen. I Danmark er der kontorer i Aalborg, Odense og København. Med overtagelse af majoriteten i Pronordia A/S og dannelsen af Kristensen Properties Nordic A/S har vi styrket vor position ved også at være fysisk tilstede i Sverige og Finland. Engelske ejendomme forvaltes i tæt samarbejde med det i England landsdækkende GVA Grimley.



Det er et komplekst arbejdsmiljø vore medarbejdere befinder sig i. Det er derfor vigtigt, at vi skaber motiverende arbejdsforhold. Dette er en stor opgave i et markedsmiljø, der fortsat er præget af ejendomsselskaber med lejerudfald, nødlidende investorer og begrænsede muligheder for ny- og refinansiering af investeringsprojekter. Dette stiller endvidere store krav at sikre, at selskabet kontinuerligt har de rette kompetencer til håndtering af disse problemstillinger.

Under disse vanskelige forhold har koncernens medarbejdere også i 2013 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

Køber af Kristensen Germany AG's ejendomme i Berlin, Estavis AG, indbetalte den 30. april 2013 købesummen i overensstemmelse med aftalen, hvorefter samtlige ejendomme var afhændet. Endvidere er der indgået aftale om fordeling af førtidsindfrielsesomkostninger. Skyldige beløb i denne forbindelse er efterfølgende indgået.

Herefter udestår tilbagebetaling af deponerede midler, samlet EUR 4 mio., der er stillet til sikkerhed for afgivne garantier. Udfaldet af retssager rettet mod to af de solgte selskaber kan have stor indflydelse på udbetalingens størrelse. Træk på garantier søges i videst muligt omfang minimeret, for derved skabes der størst mulig værdi til obligationsejerne.

For at minimere omkostninger er Kristensen Germany AG og Kristensen Germany Holding GmbH fusioneret, med Kristensen Germany AG som det fortsættende selskab.

Endelig har obligationsejerne sænket renten på obligationslånet til 0,5% p.a. fra den 1. januar 2013, hvilket dog ikke ændrer på det samlede beløb, der udbetales 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 vore advokater tilbagevist kravet på alle punkter. Der henvises i øvrigt til beskrivelsen i note 19.

ØVRIGE

Kristensen Properties har som følge af sine aktiviteter mindre tvister og retssager, som dog ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på selskabets årsregnskab.

K/S FRANZ-LUDWIG-STRASSE, BAMBERG

Den 7. februar 2014 blev selskabet frifundet i sagen om erstatning eller tilbagebetaling af honorar på ca. DKK 1,2 mio. til K/S Franz-Ludwig-Strasse, Bamberg.

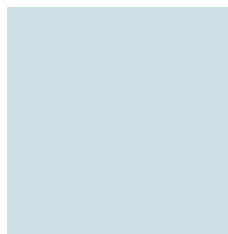
KRISTENSEN PROPERTIES NORDIC A/S

Koncernen har overtaget majoriteten i Pronordia A/S for at styrke sin position som administrator af ejendomsselskaber med svenske og finske ejendomme. Pronordia A/S har ændret navn til Kristensen Properties Nordic 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 2014

Det er målet, at de samlede initiativer inden for de næste år væsentligt skal øge resultatet af de primære aktiviteter. Endvidere skal koncernens pengebindinger reduceres for at kunne skabe grundlag for en udvidelse af kerneområdet og udvikling af nye projekter.

Fortsat udvidelse af kerneforretningen

Selskabet vil fortsat deltage i den konsolidering af markedet for udbud af ejendoms- og selskabsadministration, der fortsat forventes at ville pågå. Dette dels gennem opkøb, dels gennem indgåelse af samarbejdsaftaler. Koncernen skal være en interessant samarbejdspartner for alle ejere af ejendomsselskaber, hvilket kræver, at vi har et diversificeret produktudbud baseret på kundernes behov.

Endvidere forventer selskabet at blive godkendt i henhold til FAIF-direktivet. Godkendelsen forventes at få stor betydning i selskabets positionering over for andre udbydere. Endvidere giver det mulighed for igen at udbyde nye projekter baseret på ejendomme til en større kreds af investorer.

Ud over indtjening fra selskabsadministration vil en væsentlig del af indtjeningen hidrøre fra salgsaktiviteter af de selskaber/ejendomme, vi har i management, samt indtjening ved frem-skaffelse af finansiering til de selskaber, hvor der skal ske en refinansiering. Der forventes en mindre indtjening fra køb af ejendomme og udbud af nye projekter.

Investeringer/kapitalandele

Selskabet har en kapitalbinding i en række selskaber i form af kapitalandele. Afkastet heraf søges optimeret gennem omlægning af finansiering, salg af ejendomme og salg af kapitalandele. Det er målet at mindske kapitalbindingen, for derved at frigive ressourcer til udvidelse af selskabets kerneforretninger.



Organisation

Koncernens ledelseskapalet optimeres og effektiviseres ved, at det operationelle arbejde er bredt ud på en større ledergruppe. Derved får koncernens enkelte forretningsområder større autonomi og handlekraft. Det er ledelsens vurdering, at det har en positiv afsmittning på koncernens aktiviteter og indtjeningsevne.

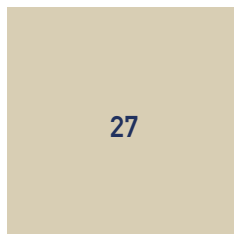
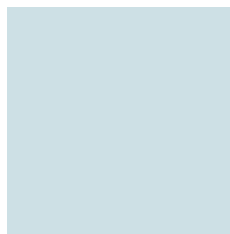
Medarbejdere, der er blevet en del af koncernen ved opkøb eller fusion, skal hurtigst muligt føle sig som en del af Kristensen Properties og forstå, hvordan virksomheden fungerer. Dette gøres ved at sikre en god dialog med medarbejderne gennem tilstedeværelse og tilgængelighed. Jo hurtigere organisationen bliver effektiv, jo før kan vi høste de fordele ved den integration, der var begrundelsen for fusionen og opkøbet.

Resultatforventning for 2014

En forudsætning for at koncernen i 2014 kan opnå et tilfredsstillende resultat er, at det lykkes at omsætte det ønskede antal ejendomme, samt at det er muligt at fremskaffe den refinansiering, som vore kunder efterspørger.

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

Med baggrund i at der opnås de ønskede mål, at renten forbliver på nuværende niveau, og at ejendomsmarkedet er stabilt, forventes der i 2014 et resultat før skat i størrelsesordenen DKK 10 mio. Likviditeten forventes at være tilstrækkelig.



EJENDOMSINVESTERINGSPROJEKTER

Kristensen Partners I (Ejerandel 7,5%)

Forretningsgrundlaget for K/S Kristensen Partners I er primært investering i tyske kontor-ejendomme 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 i 2013 afhændet ejendommen i Wolfsburg til en pris over den bogførte værdi. Dette sammen med årets drift har muliggjort en samlet udlodning til investorerne på DKK 27 mio. Der er i samme periode ikke erhvervet nye ejendomme.

Porteføljen i K/S Kristensen Partners I er bogført til DKK 1.432 mio., fordelt med DKK 1.276 mio. kontorejendomme og DKK 156 mio. detailejendomme.

Kontorejendommene har i 2013 haft en tilfredsstillende drift. Af det samlede areal på 120.591 m² er 3.280 m² ledigt. Samlet er der en udlejningsgrad på 97,2%. Værdiudviklingen, baseret på eksterne vurderinger, har i 2013 ført til en positiv regulering.

Detailejendommene har ligeledes en tilfredsstillende drift. Af det samlede areal på 16.170 m² er 213 m² ledigt. Samlet er der en udlejningsgrad på 99%. Værdiudvikling, ligeledes baseret på eksterne vurderinger, har i 2013 været negativ.

Inkl. avance ved salg af ejendom er ejendommene samlet set i året positivt værdireguleret med DKK 0,7 mio. Værdireguleringen sammensætter sig af både positive og negative reguleringer. Markedsrenten (ekskl. margin) er steget i forhold til de foregående år, hvilket sammen med kortere løbetid har en positiv effekt på værdien af de indgåede renteswaps til sikring af renten på selskabets gæld. Der er således indtægtsført DKK 28,4 mio. af tidligere hensættelser til dagsværdireguleringer. Den resterende del af dagsværdireguleringen af gælden på DKK 24,0 mio. indvindes over de følgende år frem til udløb.

Resultatet udgør et overskud på DKK 59,6 mio. mod et overskud i 2012 på DKK 71,0 mio. Egenkapitalen andrager DKK 536,9 mio., svarende til en soliditetsgrad på 36,2%. Egenkapitalen er i perioden forøget med DKK 32,6 mio., der sammensætter sig af årets resultat DKK 59,6 mio. reduceret med udlodningen på DKK 27,0 mio.



EJENDOMSINVESTERINGSPROJEKTER

Kristensen Partners III (Ejerandel 32,7%)

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

Kristensen Partners III A/S har i 2013 anvendt sin beholdning af egne aktier 923.020 styk, svarende til 9,2% af den samlede aktiekapital, til nedskrivning af dets aktiekapital, som herefter udgør DKK 90,8 mio. pr. 31. december 2013. Som følge heraf er Kristensen Properties A/S' ejerandel steget fra 29,7% til 32,7%.

Købs- og salgsaktiviteterne har i årets løb været begrænsede. Ultimo 2012 blev der indgået aftale om køb af en ejendom i Göttingen ved overtagelse af kommanditistandele i K/S Groner Strasse, Göttingen. En ejendom i Erfurt er solgt. En ejendom, K/S Georgstrasse, Hannover er solgt, og selskaberne er under likvidation.

Ved udgangen af 2013 bestod ejendomsporteføljen herefter af 17 ejendomme med en markedsværdi på samlet DKK 563,5 mio., hvilket forventes at være den endelige portefølje. Af det samlede areal på 46.484 m² er 3.018 m² ledigt ved udgangen af 2013, svarende til en udlejningssprocent på 94% (2012: 95%), hvilket ligger under det forventede niveau.

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. Ejendomsvurderingen har medført en negativ værdiregulering pr. 31. december 2013 med sammenlagt DKK -1,2 mio., svarende til -0,2%. Værdireguleringen sammensætter sig for de enkelte ejendomme af både positive og negative reguleringer.

For en stor del af den finansiering, der udløber primo 2014, er der indgået aftale med en dansk bank om refinansiering af dette. Der udestår herefter refinansiering af to ejendomme.

Resultatet udgør et overskud før skat på DKK 9,1 mio. mod et overskud i 2012 på DKK 3,3 mio. Egenkapitalen andrager DKK 219,0 mio., svarende til en soliditetsgrad på 36,9%.



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.

Idet samtlige Kristensen Partners IV koncernens ejendomme er afhændet, er koncernens formål at opfylde de aftaler, der er indgået i forbindelse med salget, samt tilbageværende forpligtelser i forbindelse med obligationsudstedelser.

Det samlede resultat før skat udgør et overskud på DKK 436,6 mio. Overskuddet kan i al væsentlighed henføres til, at der i forbindelse med ændring af rentebetingelserne og prioritetsstillingen for obligationsgælden og gælden til Kristensen Properties A/S er fortaget en revaluering, hvorefter gælden er optaget til den diskonterede værdi af betalingen på gælden.

Egenkapitalen andrager DKK -89,0 mio. På trods af den negative egenkapital kan selskabet fortsætte sin drift, som følge af de tilkendegivelser, der har været fra selskabets interessenter, herunder obligationsejerne i Kristensen Germany AG og Kristensen Properties A/S.

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 overskud på DKK 1,4 mio. før værdireguleringer. Der er i de enkelte regnskaber samlet set foretaget negativ værdireguleringer på DKK 14,0 mio., hvorefter resultatet udgør DKK -12,6 mio. Imidlertid blev der i regnskabet for 2012 hensat DKK 15,1 mio. til nedskrivning på kommanditistandele, af denne er bibeholdt DKK 10,3 mio.

Det samlede resultatet for investering i kommanditistandele udgør herefter et underskud på DKK 7,9 mio.



REGNSKABSBERETNING

(TAL FOR 2012 I PARANTES)

Resultat

Koncernens resultat for året 2013 blev et overskud på DKK 14,0 mio. (DKK 24,5 mio.).

Omsætningen blev DKK 69,8 mio. (DKK 64,2 mio.).

Projektomkostninger udgør DKK 1,0 mio. (DKK 4,6 mio.). I lighed med tidligere år indgår i posten udgifter til driften af selskabets domicilejendom og omkostninger vedrørende ej gennemførte projekter.

Andre eksterne omkostninger blev DKK 14,5 mio. (DKK 13,7 mio.) og består hovedsageligt af administrationsomkostninger, lokaleomkostninger og rejseomkostninger.

Personaleomkostninger blev DKK 43,6 mio. (DKK 45,1 mio.), faldet kan henføres til resultatafhængige lønninger og en reduktion af medarbejderstaben.

Afskrivningerne udgør DKK 1,6 mio. (DKK 1,5 mio.).

Resultat før finansielle poster (EBIT) udgør herefter DKK 9,3 mio. (DKK 10,6 mio.).

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder udgjorde DKK 3,2 mio. (DKK -2,4 mio.). Koncernens investering i Kristensen Invest GmbH-koncernen's selskab Kristensen Private Invest 02 GmbH & Co KG. har i år bidraget positivt med DKK 1,7 mio. (DKK -2,1 mio.), primært som følge af afhændelse af ejerandelen i selskabet. K/S Hauptstrasse Solingen har foretaget nedskrivning af ejendommen, hvorfor resultatet i indeværende år er DKK -1,7 mio. (DKK -3,2 mio.). Resultat af øvrige kapitalandele udgjorde DKK 0,8 mio. (DKK -6,0 mio.). I 2013 indgår positiv dagsværdiregulering af gælden med DKK 0,6 mio. (DKK 1,0 mio.) og negativ dagsværdiregulering af ejendommene med DKK 7,9 mio. (DKK 14,4 mio.).

Samlet er resultatet for 2013 negativt påvirket af dagsværdireguleringer af ejendomme med DKK 7,4 mio. (DKK 20,9 mio.).

Tilbageførsel af nedskrivning af kapitalandele og tilgodehavender udgør DKK 1,4 mio. (DKK 30,4 mio.). Dette er hovedsageligt en korrektion til nedskrivning på DKK 159 mio. foretaget i 2010 vedrørende tilgodehavender i Kristensen Partners IV A/S.

Finansielle poster udgør en nettoudgift på DKK 4,5 mio. (DKK -4,9 mio.).

Skatten blev DKK 2,6 mio. (DKK -4,3 mio.).

Årets resultat udgør herefter et overskud på DKK 14,0 mio. (DKK 24,5 mio.)



REGNSKABSBERETNING

(TAL FOR 2012 I PARANTES)

Balancen

De samlede aktiver udgør pr. 31. december 2013 DKK 208,6 mio. (DKK 244,0 mio.).

Immaterielle anlægsaktiver udgør DKK 4,6 mio. (DKK 0).

Materielle anlægsaktiver udgør DKK 23,5 mio. (DKK 23,7 mio.). Der er fragået DKK 1,1 mio. vedrørende årets af- og nedskrivninger.

Kapitalandele i associerede virksomheder udgør DKK 79,3 mio. (DKK 81,9 mio.). Andre kapitalandele udgør DKK 54,6 mio. (DKK 67,2 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 34,4 mio. (DKK 34,7 mio.), heri er indeholdt udskudt skatteaktiv på DKK 5,3 mio. (DKK 11,1 mio.), samt hovedsageligt tilgodehavende fra salg, der er indgået efterfølgende.

Værdipapirer DKK 0,1 mio. (DKK 0,4 mio.) består af warrants i Kristensen City-Immobilien I AG og obligationer på DKK 0 (DKK 0,3 mio.). De likvide beholdninger, bestående af bankindeståender, udgør pr. 31. december 2013 DKK 10,7 mio. (DKK 34,8 mio.).

Egenkapitalen udgør DKK 110,4 mio. (DKK 98,9 mio.).

Hensatte forpligtelser DKK 13,0 mio. (DKK 12,2 mio.) består primært af hensættelser til tab på kapitalandele med negativ indre værdi samt hensættelse til udskudt skat i Tyskland.

Gældsforpligtelserne andrager DKK 87,1 mio. (DKK 133,5 mio.). Faldet på DKK 46,4 mio. vedrører afdrag på gæld til pengeinstitutter med DKK 14,8 mio., indfrielse af gæld til associerede virksomheder med DKK 8,9 mio. og anden gæld med DKK 15,8 mio.

Samlede rentebærende gældsforpligtelser udgør pr. 31. december 2013 DKK 59,7 mio. (DKK 86,1 mio.).

Pengestømme

Pengestrøm fra driften udgør DKK 2,5 mio. (DKK 32,9 mio.).

Pengestrøm fra investeringsaktivitet udgør DKK -10,0 mio. (DKK -11,2 mio.), der hovedsageligt i 2013 kan henføres til køb af goodwill med DKK 4,9 mio. og indskud i andele i kommanditselskaber med DKK 4,4 mio.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet er negativ med DKK 16,7 mio. (DKK 5,4 mio.). Der er i indeværende år afdraget DKK 15,5 mio. (DKK 4,7 mio.) til pengeinstitutter samt udbetalt DKK 2,5 mio. i udbytte.

De likvide beholdninger udgør ved årets udgang DKK 10,7 mio. (DKK 34,8 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	
	2013	2012	2013	2012
Nettoomsætning	7.500	1.200	69.750	64.230
Projektkomkostninger	652	-2.289	-1.041	-4.617
2 Andre driftsindtægter	97	11.248	314	11.329
Andre eksterne omkostninger	-466	-1.000	-14.517	-13.700
Bruttofortjeneste	7.783	9.159	54.506	57.242
3 Personaleomkostninger	200	-3.469	-43.608	-45.106
Resultat før afskrivninger og finansielle poster (EBITDA)	7.983	5.690	10.898	12.136
4 Afskrivninger	-3	0	-1.640	-1.523
Resultat før finansielle poster (EBIT)	7.980	5.690	9.258	10.613
11 Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder	6.583	-2.148	0	0
12 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	1.529	-275	3.242	-2.394
Resultat af øvrige kapitalandele	-1.732	-6.173	827	-5.967
5 Tilbageførsel af nedskrivning	3.936	30.364	1.413	30.364
6 Finansielle indtægter	195	2.238	335	2.431
7 Finansielle omkostninger	-4.012	-5.101	-4.860	-7.279
Resultat før skat	14.479	24.595	10.215	27.768
8 Skat af årets resultat	-508	-70	2.600	-4.298
Resultat før minoritetsinteresser	13.971	24.525	12.815	23.470
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	-	-	1.156	1.055
Årets resultat	13.971	24.525	13.971	24.525
Resultatdisponering				
Forslag til resultatdisponering:				
Overført overskud	26.519	-1.218	11.471	22.025
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-15.048	23.243	-	-
Foreslået udbytte	2.500	2.500	2.500	2.500
	13.971	24.525	13.971	24.525

BALANCE (DKK 1.000)

NOTE	AKTIVER	MODERSELSKAB		KONCERN	
		31. december 2013	31. december 2012	31. december 2013	31. december 2012
	Goodwill	0	0	4.627	0
9	Immaterielle anlægsaktiver	0	0	4.627	0
	Bygninger	0	0	22.385	22.944
	Driftsmidler og inventar	0	0	317	114
	Indretning af lejede lokaler	0	0	105	143
	Automobiler	0	0	346	215
	It	0	0	303	290
10	Materielle anlægsaktiver	0	0	23.456	23.706
11	Kapitalandele i dattervirksomheder	31.649	47.792	0	0
12	Kapitalandele i associerede virksomheder	79.317	75.739	79.317	81.887
13	Andre kapitalandele	54.482	54.369	54.559	67.221
14	Deposita	0	0	343	144
	Finansielle anlægsaktiver	165.448	177.900	134.219	149.252
	Anlægsaktiver	165.448	177.900	162.302	172.958
16	Projektbeholdninger	0	0	1.099	1.099
	Projektbeholdninger	0	0	1.099	1.099
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	8.223	5.702	0	0
	Tilgodehavende hos øvrige kapitalandele	2.908	4.039	3.782	4.760
	Tilgodehavende fra associerede virksomheder	9	0	9	3.289
	Tilgodehavender fra salg	7.500	1.349	16.325	10.220
	Andre tilgodehavender	366	1.658	7.533	4.744
	Udskudt skatteaktiv	3.123	10.197	5.340	11.071
	Periodeafgrænsningsposter	0	0	1.365	591
	Tilgodehavender	22.129	22.945	34.354	34.675
15	Værdipapirer	108	386	108	386
	Likvide beholdninger	325	113	10.687	34.838
	Omsætningsaktiver	22.562	23.444	46.248	70.998
	Aktiver i alt	188.010	201.344	208.550	243.956

BALANCE (DKK 1.000)

NOTE	PASSIVER	MODERSELSKAB		KONCERN	
		31. december 2013	31. december 2012	31. december 2013	31. december 2012
	Aktiekapital	52.500	52.500	52.500	52.500
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	22.878	37.926	0	0
	Foreslået udbytte	2.500	2.500	2.500	2.500
	Overført overskud	32.504	6.019	55.382	43.945
	Egenkapital	110.382	98.945	110.382	98.945
11	Hensættelse til tab i tilknyttede virksomheder	939	917	0	0
12	Hensættelse til tab i kapitalandele i associerede virksomheder	740	1.098	740	1.098
13	Hensættelse til tab i andre kapitalandele	9.685	7.859	9.685	7.859
	Hensættelse til udskudt skat, Tyskland	3.003	3.803	2.539	3.273
	Hensatte forpligtelser	14.367	13.677	12.964	12.230
	Minoritetsinteresser	-	-	-1.904	-694
17	Realkreditinstitutter	0	0	15.165	15.950
17	Gæld til pengeinstitutter	38.436	43.147	38.436	43.147
	Depositum	0	0	456	424
	Langfristede gældsforpligtelser	38.436	43.147	54.057	59.521
17	Realkreditinstitutter	0	0	786	781
17	Gæld til pengeinstitutter	4.000	9.303	4.011	14.055
	Gæld til tilknyttede virksomheder	14.385	25.094	1.296	3.194
	Gæld til associerede virksomheder	0	0	0	8.944
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	172	223	3.195	2.216
	Selskabsskat	0	1.059	1.821	7.086
	Anden gæld	1.365	3.251	14.636	30.415
	Periodeafgrænsningsposter	4.903	6.645	7.306	7.263
	Kortfristede gældsforpligtelser	24.825	45.575	33.051	73.954
	Gældsforpligtelser	63.261	88.722	87.108	133.475
	Passiver i alt	188.010	201.344	208.550	243.956
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 2013	52.500	37.926	6.019	2.500	98.945
Udbetalt udbytte	0	0	0	-2.500	-2.500
Kursregulering til ultimokurs m.v.	0	0	-34	0	-34
Årets resultat	0	-15.048	26.519	2.500	13.971
Egenkapital pr. 31. december 2013	52.500	22.878	32.504	2.500	110.382

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 2013	52.500	0	43.945	2.500	98.945
Udbetalt udbytte	0	0	0	-2.500	-2.500
Kursregulering til ultimokurs m.v.	0	0	-34	0	-34
Årets resultat	0	0	11.471	2.500	13.971
Egenkapital pr. 31. december 2013	52.500	0	55.382	2.500	110.382

PENGESTRØMSOPGØRELSE (DKK 1.000)

NOTE	KONCERN	
	2013	2012
Årets resultat	13.971	24.525
5 Tilbageførsel af nedskrivning	-1.413	-30.364
23 Reguleringer	18.395	167
Ændring i tilgodehavender fra salg	-6.105	-5.760
Ændring i øvrige tilgodehavender og periodeafgrænsningsposter	2.108	19.760
Ændringer i leverandører af varer og tjenesteydelser, anden gæld og periodeafgrænsningsposter	-23.236	24.690
Betalt selskabsskat	-1.179	-93
Pengestrømme fra driftsaktivitet	2.541	32.925
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-4.868	0
Køb af materielle anlægsaktiver	-1.163	-160
Salg af materielle anlægsaktiver	309	0
Køb af finansielle anlægsaktiver	-4.707	-11.872
Salg af finansielle anlægsaktiver	144	833
Udtrækning af obligationer	278	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-10.007	-11.199
Udbetalt udbytte	-2.500	10.958
Modtaget udbytte	2.528	0
Regulering fra minoritetsinteresser	-1.210	-873
Optagelse/indfrielse af lån hos pengeinstitutter	-15.535	-4.744
Tilbagebetalte/modtagne deposita til lejere	32	27
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-16.685	5.368
Ændring i likvider	-24.151	27.094
Likvider pr. 1. januar 2013	34.838	7.744
Likvider pr. 31. december 2013	10.687	34.838

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.

Situationen 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 10,3 mio., som er forbundet med usikkerhed. Der var i 2012 indregnet et beløb på DKK 15,1 mio.

Selskabet og koncernen har væsentlige restforpligtelser og kautioner i kommanditselskaber på henholdsvis DKK 61,9 mio. og DKK 39,6 mio., jf. note 19, hvoraf en del må forventes aktualiseret.

I det associerede selskab Kristensen Partners III A/S - som er indregnet til DKK 79,0 mio. (inkl. koncernrelaterede selskaber), og i den øvrige kapitalandel K/S Kristensen Partners I - som er indregnet til DKK 40,3 mio., er der foretaget den nødvendige refinansiering i 2013. I 2014 skal der ske refinansiering af nogle af selskabernes øvrige 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 2013 under forudsætning af fortsat drift. Indregningen og værdiansættelsen af Kristensen Partners III A/S og K/S Kristensen Partners I er som følge heraf behæftet med usikkerhed.

Vedrørende K/S Kristensen Partners I er der indtægtsført en resultatafhængig overskudsandel på DKK 7,5 mio. vedrørende 2013 og der er i alt indtægtsført DKK 8,7 mio. i resultatafhængig overskudsandel pr. 31. december 2013. Eftersom den resultatafhængige overskudsandel opgøres over en årrække frem til den 31. december 2017, vil der senere kunne ske ændringer i de indtægtsførte beløb.

Likviditet

Selskabet og koncernen skønnes at have tilstrækkelig likviditet til at fortsætte aktiviteterne.

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 2014 på DKK 4 mio. med tillæg af afkast fra K/S Kristensen Partners I og Kristensen Partners III A/S.

Øvrige forhold

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 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. Sagen afventer skønsforretning, der forventes at foreligge inden for 3 måneder. Udfaldet af sagen er fortsat usikkert.

Kristensen Properties har som følge af sine aktiviteter løbende mindre tvister og retssager, som dog ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på selskabets årsregnskab.

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 afgiftskrav mod selskabet.

3 Personaleomkostninger

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2013	2012	2013	2012
Lønninger og gager	200	-3.469	-43.135	-44.799
Pensioner	0	0	-191	-22
Andre omkostninger til social sikring	0	0	-282	-285
	200	-3.469	-43.608	-45.106
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:				
Direktion	0	3.000	0	3.000
Bestyrelse	800	469	800	469
	800	3.469	800	3.469
Selskabet administreres af et datterselskab og en del af direktionsslønnen er indeholdt i management fee.				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0	77	79

4 Afskrivninger

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2013	2012	2013	2012
Materielle anlægsaktiver	0	0	-1.103	-1.191
Immaterielle anlægsaktiver	0	0	-241	0
Mindre nyanskaffelser	-3	0	-296	-332
	-3	0	-1.640	-1.523

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET OG KONCERNREGNSKABET (DKK 1.000)

5 Tilbageførsel af nedskrivning

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2013	2012	2013	2012
Kapitalandele				
Dattervirksomheder	2.522	25.480	0	0
Associerede virksomheder	119	124	0	0
Tilgodehavender				
Andre tilgodehavender	1.295	4.760	1.413	30.364
	3.936	30.364	1.413	30.364

6 Finansielle indtægter

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2013	2012	2013	2012
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	55	72	-	-
Øvrige finansielle indtægter	140	2.166	335	2.431
Finansielle indtægter	195	2.238	335	2.431

7 Finansielle omkostninger

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2013	2012	2013	2012
Øvrige finansielle omkostninger	-3.824	-4.869	-4.860	-7.279
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	-188	-232	0	0
Finansielle omkostninger	-4.012	-5.101	-4.860	-7.279

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET OG KONCERNREGNSKABET (DKK 1.000)

8 Skat af årets resultat

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2013	2012	2013	2012
Årets aktuelle skat	0	-1.059	255	-5.066
Regulering af skat	-	-	0	-
Årets udskudte skatter Tyskland	901	3.285	876	3.292
Skatteeffekt af sambeskatning med tilknyttede virksomheder vedrørende tidligere år	5.665	-4.290	7.200	-4.290
Årets udskudte skatter	-7.074	1.994	-5.731	1.766
	-508	-70	2.600	-4.298

9 Immaterielle anlægsaktiver

		KONCERN
		Goodwill
Immaterielle anlægsaktiver kan specificeres således:		
Kostpris 1. januar 2013		3.539
Tilgang		4.868
Kostpris 31. december 2013		8.407
Afskrivninger 1. januar 2013		3.539
Årets afskrivninger		241
Afskrivninger 31. december 2013		3.780
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013		4.627

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET OG KONCERNREGNSKABET (DKK 1.000)

10 Materielle anlægsaktiver	MODERSELSKAB		KONCERN	
	Driftsmidler og inventar	Automobiler	Driftsmidler og inventar	Automobiler
Materielle anlægsaktiver kan specificeres således:				
Kostpris 1. januar 2013	0	0	1.011	1.261
Tilgang	0	0	250	664
Afgang	0	0	-7	-1.269
Kostpris 31. december 2013	0	0	1.254	656
Afskrivninger 1. januar 2013	0	0	897	1.046
Årets afskrivninger	0	0	40	230
Afskrivning på årets afgang	0	0	0	-966
Afskrivninger 31. december 2013	0	0	937	310
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	0	0	317	346

	MODERSELSKAB			KONCERN	
	It	Indretning af lejede lokaler	Bygninger	It	Indretning af lejede lokaler
Materielle anlægsaktiver kan specificeres således:					
Kostpris pr. 1. januar 2013	0	0	26.847	2.112	446
Tilgang	0	0	0	249	0
Afgang	0	0	0	-28	0
Kostpris 31. december 2013	0	0	26.847	2.333	446
Afskrivninger 1. januar 2013	0	0	3.903	1.822	303
Årets afskrivninger	0	0	559	236	38
Afskrivning på årets afgang	0	0	0	-28	0
Afskrivninger 31. december 2013	0	0	4.462	2.030	341
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	0	0	22.385	303	105

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET OG KONCERNREGNSKABET (DKK 1.000)

11 Kapitalandele i dattervirksomheder

MODERSEL-
SKAB

Kostpris 1. januar 2013	5.137
Kostpris pr. 31. december 2013	5.137
Værdiregulering 1. januar 2013	41.738
Kursregulering til ultimokurs	-38
Årets resultatandele	7.410
Nedskrivning tilbageført	2.522
Udloddet udbytte	-25.330
Interne avancer	-729
Værdiregulering 31. december 2013	25.573
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensættelser	939
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	31.649

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 Schillig	Aalborg, Danmark	DKK 12.000.000	100,0%
Kristensen Zweite Beteiligungsverwaltungs 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 2013	78.453	86.722
Reklassifikation	757	694
Tilgang	2.062	2.062
Afgang	0	-8.206
Kostpris 31. december 2013	81.272	81.272
Værdiregulering 1. januar 2013	-3.812	-5.933
Kursregulering til ultimokurs	4	6
Reklassifikation	-535	-535
Nedskrivning tilbageført	119	119
Afgang	0	873
Udbetalt udbytte	0	-467
Årets resultatandele	1.529	3.242
Værdiregulering 31. december 2013	-2.695	-2.695
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensættelser	740	740
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	79.317	79.317

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

NAVN	HJEMSTED	SELSKABSKAPITAL	EJERANDEL
Kristensen Partners III A/S	Aalborg, Danmark	DKK 90.769.800	32,7%
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 Groner Strasse, Göttingen	Aalborg, Danmark	DKK 35.000.000	6,1%
Göttingen 2006 ApS	Aalborg, Danmark	DKK 125.000	6,1%
K/S Hauptstrasse, Solingen	Aalborg, Danmark	DKK 11.200.000	31,3%
Solingen 2004 ApS	Aalborg, Danmark	DKK 125.000	31,3%
Kristensen Zweite Beteiligungsverwaltungs GmbH	Berlin, Tyskland	EUR 25.000	49,0%
Kristensen Wohnimmobilien Beteiligungsmanagement GmbH	Berlin, Tyskland	EUR 25.000	49,0%

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET OG KONCERNREGNSKABET (DKK 1.000)

13 Andre kapitalandele

	MODER- SELSKAB	KONCERN
Kostpris 1. januar 2013	50.723	50.686
Tilgang	2.302	2.302
Reklassifikation	-757	-694
Kostpris pr. 31. december 2013	52.268	52.294
Værdiregulering 1. januar 2013	-4.213	8.676
Årets værdireguleringer	-1.732	-1.742
Årets udlodninger	-2.061	-2.061
Reklassifikation	535	535
Afgang	0	-12.828
Værdiregulering 31. december 2013	-7.471	-7.420
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensættelser	9.685	9.685
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	54.482	54.559

14 Deposita

	KONCERN
Kostpris 1. januar 2013	144
Tilgang	343
Afgang	-144
Kostpris 31. december 2013	343
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	343

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET OG KONCERNREGNSKABET (DKK 1.000)

15 Værdipapirer	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2013	2012	2013	2012
Børsnoterede obligationer	0	278	0	278
Warrants	108	108	108	108
	108	386	108	386

16 Projektbeholdninger	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2013	2012	2013	2012
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	
	2013	2012	2013	2012
Efter 5 år	0	0	12.008	12.755
Mellem 1 og 5 år	38.436	43.147	41.593	46.342
Langfristet del	38.436	43.147	53.601	59.097
Inden for 1 år	4.000	9.303	4.797	14.836
	42.436	52.450	58.398	73.933

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET OG KONCERNREGNSKABET (DKK 1.000)

18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderselskabet

Aktier i associeret virksomhed DKK 79,0 mio. samt andre kapitalandele DKK 40,3 mio. er pantsat til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitutter. Gælden andrager pr. 31. december 2013 DKK 42,4 mio.

Koncernen

Til sikkerhed for prioritetsgæld DKK 16,0 mio. er der givet pant i bygninger, hvis samlede regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 andrager DKK 22,4 mio.

Til sikkerhed for koncernforbundne parter indestående i pengeinstitut på DKK 0,6 mio. er der udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 15 mio., der giver pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 andrager DKK 22,4 mio.

Aktier i associeret virksomhed DKK 79,0 mio. samt andre kapitalandele DKK 40,3 mio. er pantsat til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitutter. Gælden andrager pr. 31. december 2013 DKK 42,4 mio.

19 Eventualforpligtelser

Moderselskabet

Der er stillet støtteerklæring over for K/S Schillig, Anpartsselskabet af 3. maj 2006 og Anpartsselskabet af 1. juni 2005. Herudover er der givet henstandserklæring til Ejendommen Fremtiden ApS.

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 selvskyldnerkaution på EUR 0,63 mio. i forbindelse med K/S Olivandenhof, Köln's salg af ejendom. De enkelte kommanditister i K/S Olivandenhof, Köln har stillet regaranti på i alt DKK 3,2 mio.

Selskabet har tegnet kapitalandele i kommanditselskaber for i alt DKK 112,2 mio. Selskabet har indbetalt DKK 50,3 mio., og den samlede restforpligtelse andrager således DKK 61,9 mio. Selskabet har afgivet kautioner for i alt DKK 39,6 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 kautionerer for Kristensen Fund & Asset Management A/S' gæld til pengeinstitut, dog maksimeret til DKK 10,0 mio.

Kristensen Properties har som følge af sine aktiviteter løbende mindre tvister og retssager, som dog ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på selskabets årsregnskab.

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Thorkild Kristensen Holding A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Selskabet hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskat i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET OG KONCERNREGNSKABET (DKK 1.000)

Koncernen

Koncernen har givet henstandserklæring til Anpartsselskabet af 1. juni 2005 og Anpartsselskabet af 3. maj 2006.

Koncernen har over for andre kapitalandele afgivet tilbagetrædelseserklæring på mellemværende på DKK 5,4 mio.

Koncernen har på vegne af K/S Olivandenhof, Köln afgivet selvskyldnerkaution på EUR 0,63 mio. i forbindelse med K/S Olivandenhof, Köln's salg af ejendom. De enkelte kommanditister K/S Olivandenhof, Köln har stillet regaranti på i alt DKK 3,2 mio.

Koncernen har tegnet kapitalandele i kommanditselskaber for i alt DKK 100,2 mio. Koncernen har indbetalt DKK 50,3 mio., og den samlede restforpligtelse andrager således DKK 49,9 mio. Koncernen har afgivet kautioner for i alt DKK 39,6 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 som følge af sine aktiviteter løbende mindre tvister og retssager, som dog ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på selskabets årsregnskab.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Thorkild Kristensen Holding A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

20 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2013	2012	2013	2012
Revisionshonorar til PricewaterhouseCoopers	-65	-75	-289	-323
Andre ydelser	-152	-159	-266	-812
	-217	-234	-555	-1.135

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET OG KONCERNREGNSKABET (DKK 1.000)

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 4,5 mio. i uopsigelsesperioden.

22 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Thorkild Kristensen Holding 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

Lars-Erik Houmann Christensen, London

Jørn Holm Jensen, Aalborg

Gustav Hedeager, Aalborg

Aktionær

Direktion

Direktion

Bestyrelse

Bestyrelse

Bestyrelse

Bestyrelse

Bestyrelse

Jf. note 11

Jf. note 12

Dattervirksomheder

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:

Thorkild Kristensen Holding A/S, Aalborg

Hoeg og Kold ApS, Aalborg

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET OG KONCERNREGNSKABET (DKK 1.000)

23 Reguleringer (pengestrømsopgørelse)

		KONCERN	
		2013	2012
Skat af årets resultat		-1.451	1.101
Årets af- og nedskrivninger inkl. avancer og tab		1.343	1.191
Værdiregulering af andre kapitalandele inkl. avancer ved salg		-1.500	6.173
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		20.043	2.227
Andre reguleringer		-40	-10.525
Hensættelser iøvrigt		0	0
		18.395	167

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 2013 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 retslig 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.

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.

Selskabsskat og udskudt skat

REGNSKABSPRAKSIS

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter resultatføres i takt med, at levering finder sted.

Projektomkostninger

Projektomkostninger omfatter konsulenttydelser m.m., som kan henføres til selskabets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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 kapitalandeleles 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 kapitalandelens 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 opskrivningshenlæggelser.

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	3- 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. Hvert 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 de 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:

Afkastningsgrad	=	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
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%
Kristensen Fondsverwaltungs 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 04 Verwaltungs GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR	25	100,00%
Kristensen Private Invest 04 GmbH & Co KG.	Berlin, Tyskland	TEUR	370	0,13%
Kirstensen Private INVEST 05 Verwaltungs GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR	25	100,00%
Kristensen Private Invest 05 GmbH & Co KG.	Berlin, Tyskland	TEUR	2	0,80%
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%
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 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	14,00%
Kiel 2005 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	14,00%
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 42.500	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 90.770	32,74%
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%
K/S Groner Strasse, Göttingen	Aalborg, Danmark	TDKK 35.000	93,90%
Göttingen 2006 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	93,90%
Kristensen Partners IV A/S	Aalborg, Danmark	TDKK 2.500	19,00%
Datterselskaber			
Kristensen Germany AG	Berlin, Tyskland	TEUR 8.000	100,00%
*) 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 Schillig	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



*Lars-Erik Houmann
Christensen*
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 Forøya 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-Immobilien 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, Watersmeet Capital Partners, UK.

TIDLIGERE ANSÆTTELSE: Selvstændig siden 1990.

TILLIDSHVERV: Bestyrelsesmedlem i Thorkild Kristensen Holding A/S. Bestyrelsesmedlem i Baltic Property Trust (Optima). 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.

BAG OM KRISTENSEN PROPERTIES 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 ANSÆTTELSER: 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.

Lars-Erik Houmann Christensen

UDDANNELSE: Cand.merc.

NUVÆRENDE ANSÆTTELSE: Partner, Watersmeet Capital Partners, UK.

TIDLIGERE ANSÆTTELSER: Selvstændig siden 1987, herunder 2L Holding A/S samt en række selskaber under og associeret med 2L Holding A/S.

TILLIDSHVERV: Bestyrelsesformand i Infare Solutions A/S, Ole Lynggaard A/S, Lars-Erik Houmanns Christensen A/S, 2L Holding A/S, Masteskurene A/S, Bergsøvej 17 A/S samt bestyrelsesmedlem i Founders A/S og Kristensen Properties A/S.

Direktion



Kent Hoeg Sørensen
Adm. direktør, CEO
MBA



Hans Peter Larsen
Økonomidirektør, CFO
HD

Vesterbro 18	Rådhuspladsen 75, 4.	Rugårdsvej 46c, 2.	Carmerstraße 13	Friedenstrasse 30	Flughafenallee 26	Kungsbron 1, E8 (WTC)
DK-9000 Aalborg	DK-1550 København V	DK-5000 Odense	D-10623 Berlin	D-93053 Regensburg	D-28199 Bremen	SE-107 24 Stockholm
Tlf: +45 70 22 88 80	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	Tlf: +46 468 789 6770