

Årsrapport 2016

Kristensen Properties A/S
CVR-nr. 20 43 84 01
Vesterbro 18, DK-9000 Aalborg

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 27. april 2017

Dirigent:





Forsidefoto:

Mörsenbroicher Weg 200, Düsseldorf.

Ejendommen er erhvervet af K/S Kristensen Partners I i 2016.

Ejendommen er opført i 1973 og gennemgribende renoveret i 1999 og 2015. Ejendommen består af tre bygninger, to i otte etager og en på 13 etager, hvor det samlede indvendige mål andrager 11.200 m². Der hører 159 parkeringspladser til ejendommen, hovedparten beliggende i p-kælder.

Ejendommen har modtaget det grønne og bæredygtige BREEAM certifikat.

Besøg ejendommens egen hjemmeside www.seasons-office.de.

Indholdsfortegnelse

2016 i hovedtræk	4
Forventninger til 2017	5
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	6
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	7
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	9
Koncernoversigt	10
Femårsoversigt	11
Forretningsgrundlag	12
Mission og vision	15
God forretningsskik (Corporate Governance)	16
Forvalter af alternative investeringsfonde (FAIF)	17
Ledelsesberetning	18
Ejendomsinvesteringsprojekter	27
Årsregnskabet og koncernregnskabet	
Regnskabsberetning	30
Resultatopgørelse	33
Balance	34
Egenkapitalopgørelse	36
Noteoversigt	38
Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet	39
Regnskabspraksis	64
Koncernens selskabsoversigt	72
Bag om Kristensen Properties A/S	76

2016 i hovedtræk

(Tal for 2015 i parantes)

I 2014 blev der lagt en strategi for virksomheden, hvori der var tre pejlemærker: Specialisering, konsolidering og reallokering af kapitalbindinger, og som indebar, at fokus blev rettet mod markeder i vækst frem for vigende markeder. Denne er nu i langt overvejende grad tilendebragt og en ny retning er sat.

Der er afhændet ejendomme i segmentet for tyske gågadeejendomme, og vi har deltaget i konsolidering af det vigende marked for administration af kommanditselskaber i form af et salg af hovedparten af aktiviteterne.

Koncernens resultat blev for året et overskud på DKK 11,1 mio., og med indregning af stigning i værdi på domicilejendom samt indregning af negativ værdiregulering af gæld i Kristensen Partners III A/S blev årets totalindkomst et overskud på DKK 10,2 mio. Der var for året forventet et resultat på DKK 12,0 mio. Det lavere resultat er en kombination af, at kerneforretningen Fund- & Asset Management har givet et bedre resultat, samtidig med at investeringer har givet et lavere afkast som følge af negative dagsværdireguleringer.

Moderselskabets resultat for året blev et overskud på DKK 11,1 mio. (DKK 14,7 mio.).

Det samlede resultat for koncernen er tilfredsstillende.

Vores divisioner og forretningsområder er alle velpositionerede og står ved indgangen til 2017 stærkt rustet til at fortsætte den positive udvikling og styrke deres position i deres respektive divisioner: Partner Funds, Fund Management, Asset Management, Funding & Recovery samt Kristensen Invest.

Partner Funds Divisionen har i året haft et højt aktivitetsniveau. Divisionen varetager forvaltningen og udviklingen af fonde med institutionelle, professionelle og private investorer. Ud over den daglige drift, hvor der har været en god udvikling, har divisionen opnået yderligere kapitaltilsagn inden for ejendomssegmenter i forventet vækst, samt på tilfredsstillende vilkår afhændet ejendomme inden for segmenter, der ikke længere er i fokus. Der er opnået gode resultater i dette forretningsområde, som også fremover forventes at være i vækst.

Fund Management Divisionen varetager forvaltningen af kommanditselskaber. Der har været undersøgelser af potentielle konsolideringsmuligheder, idet totalmarkedet for administration af kommanditselskaber er vigende. Dette er ved udgangen af året lykkedes, idet hovedparten af aktiviteterne er afhændet. De tilbageværende aktiviteter har en tilknytning til selskabet i form af ejerskab. Der er opnået gode resultater i dette område.

Asset Management Divisionen varetager primært forvaltningen af de tyske ejendomme fra koncernens tre kontorer i Tyskland. Den væsentligste indtjening kommer fra Property Management (den "defensive" ejendomsadministration). Der har i året været vigende aktivitet omkring salg af ejendomme og ombygningsopgaver, medens rådgivnings- og formidlingsaktiviteter har ligget på samme niveau som tidligere år. Samlet er resultatet lavere end forventet. Området har bidraget positivt til årets resultat.

Funding & Recovery Divisionen varetager finansierings-, refinansierings- og rekonstruktionsopgaver. På trods af omstrukturering og omkostnings-tilpasning af divisionen, har divisionen ikke kunnet fremskaffe og gennemføre det forventede antal opgaver. Området bidrager tillige i akquisitionen af nye Fund- & Asset Management opgaver for selskaber. Aktiviteten har bidraget negativt til årets resultat.

Kristensen Invest Divisionen har i året flyttet sit fokus fra udbud af investeringsprojekter til tyske investorer til at understøtte den øvrige koncern på bl.a. salgsopgaver for egne og eksternt forvaltede selskaber. Denne strategiændring har betydet, at aktiviteten har opnået gode resultater.

Koncernens indirekte investeringer i fast ejendom har samlet set udviklet sig tilfredsstillende som følge af god drift og positive værdireguleringer. Kristensen Partners III A/S har afhændet 15 af sine 17 ejendomme. Som et led i salget af ejendomme har Kristensen Properties A/S tilbudt at erhverve aktier i Kristensen Partners III A/S, hvorfor ejerandelen er gået fra 32,7% til 87,8%. Som en konsekvens heraf er balancen væsentlig øget, men risikoen er uændret. Ændringer i de erhvervede aktiver medfører tilsvarende ændringer i gælden.

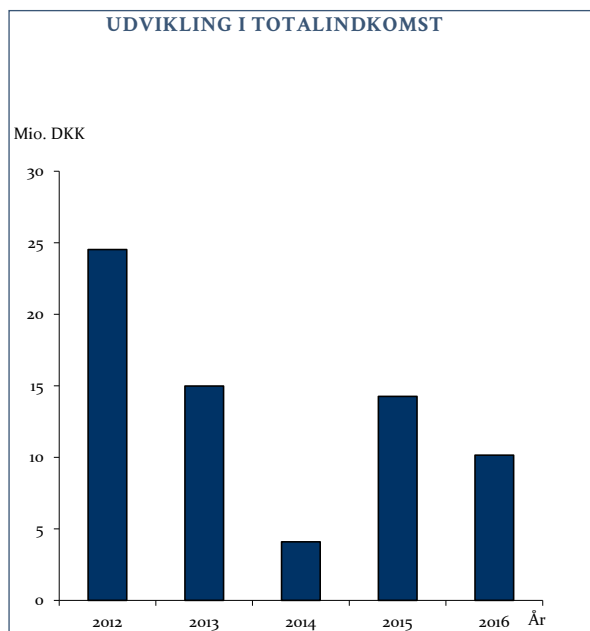
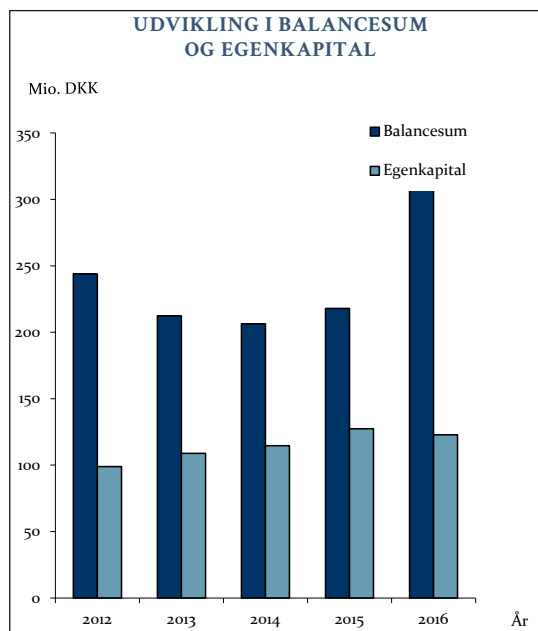
Forventninger til 2017

Kristensen Management A/S er afhændet med virkning fra årets start, dette med henblik på at målrette de ledelsesmæssige resurser på den nye strategi.

Ved at omstille og optimere vores forretningsområder, er der frigivet resurser til at gennemføre en strategi, der skal sikre, at 2017 er det år, hvor selskabet for alvor bevæger sig ind i et vækstmarked. Dette indebærer, at der i fremtiden foretages væsentlige investeringer i kontorejendomme i Tyskland og Danmark i samarbejde med institutionelle og private investorer.

En væsentlig forudsætning er at have de rigtige medarbejdere. Det er derfor vigtigt at udvikle nuværende medarbejdere og ansætte nye dygtige medarbejdere.

Det er målet, at de samlede initiativer vil øge resultatet af de primære aktiviteter væsentligt. Under forudsætning af et uændret renteniveau og et stabilt ejendomsmarked forventes et resultat i 2017 på niveau minimum med resultatet for 2016.



Udvikling i totalindkomst

For året 2012 er der anvendt årets resultat som totalindkomst. Sammenligningstallet for 2012 er ikke tilrettet den nye regnskabspraksis, jf. side 11.

Ledelsespåtegning

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Kristensen Properties A/S.

Årsrapporten er udarbejdet i henhold til Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., herunder Finanstilsynets bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde, samt Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.

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 2016 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for 2016 i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets og koncernens aktiviteter og økonomiske forhold samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet og koncernen kan påvirkes af.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 21. april 2017

DIREKTION



Kent Hoeg Sørensen
adm. direktør, CEO



Hans Peter Larsen
økonomidirektør, CFO

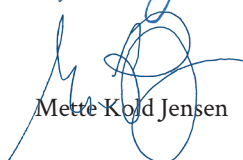
BESTYRELSE



Mogens Jørgensen, formand



Lau Henrik Sloth Kristensen



Mette Kold Jensen



Lars-Erik Houmann Christensen



Lene Birgitte Larsen



Anne Marie Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Side 7-8

TIL KAPITALEJERNE I

KRISTENSEN PROPERTIES A/S

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 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv., herunder Finanstilsynets bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde, samt Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Kristensen Properties A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet ("regnskabet").

GRUNDLAG FOR KONKLUSION

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit Revisors ansvar for revisionen af regnskabet. Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

UDTAELSE OM

LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv., herunder Finanstilsynets bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde, samt Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv., herunder Finanstilsynets bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde, samt Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

LEDELSENS ANSVAR FOR REGNSKABET

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv., herunder Finanstilsynets bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde, samt Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

REVISORS ANSVAR FOR REVISIONEN AF REGNSKABET

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aalborg, den 21. april 2017

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31


Søren Korgaard-Møllerup
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

Mogens Jørgensen
Lau Henrik Sloth Kristensen
Mette Kold Jensen
Lars-Erik Houmann Christensen
Lene Birgitte Larsen (medarbejdervalgt)
Anne Marie Sørensen (medarbejdervalgt)

DIREKTION

Kent Hoeg Sørensen
Hans Peter Larsen

ADVOKAT

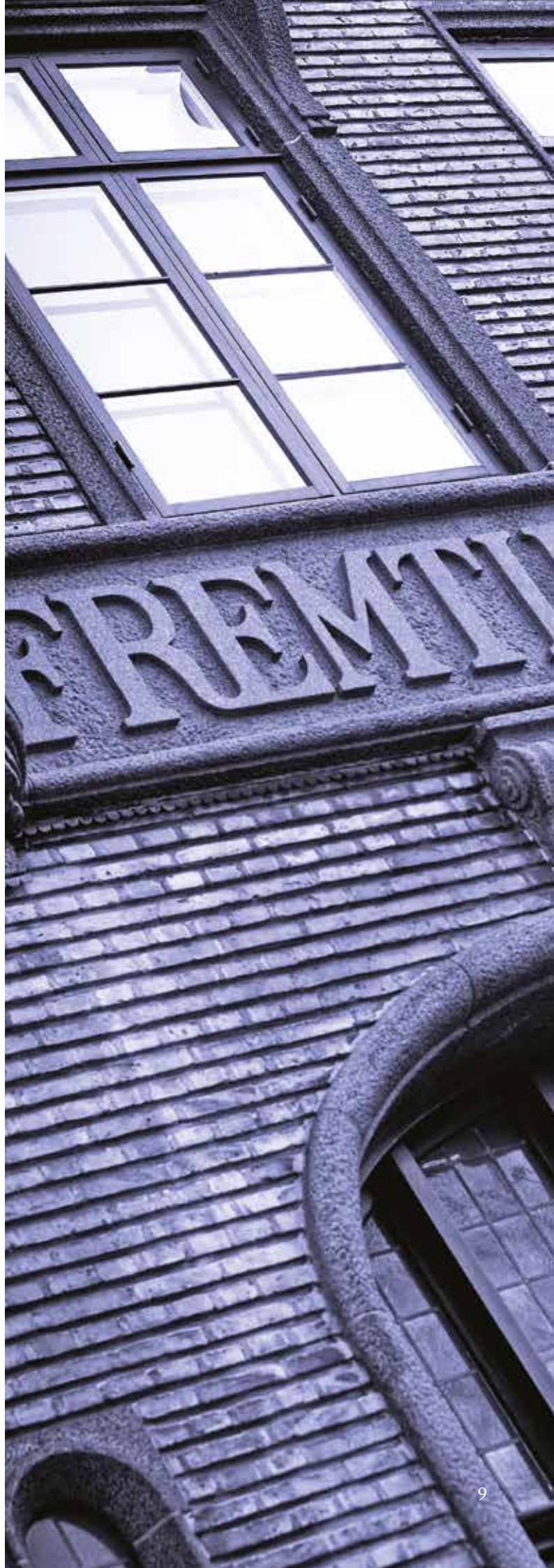
Accura Advokatpartnerselskab
Tuborg Boulevard 1
DK-2900 Hellerup

REVISOR

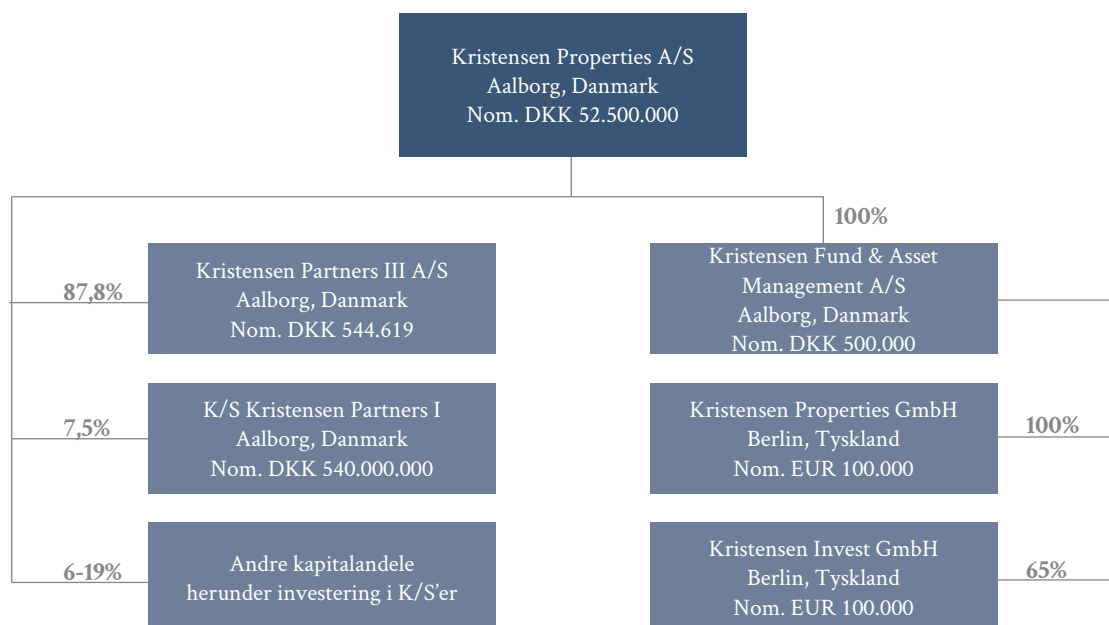
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skelagervej 1A
DK-9000 Aalborg

BANK

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



Koncernoversigt



KONCERNSTRUKTUR

Med virkning pr. 2. januar 2017 er Kristensen Management A/S afhændet.

Den komplette selskabsoversigt kan ses på side 72-74.

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 udbudte investeringsprojekter som konsekvens af koncernens loyalitet med sine investorer i disse investeringsprodukter.

Femårsoversigt

DKK 1.000

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

HOVEDTAL	2016	2015	2014	2013	2012 *)
Resultat					
Administrationsgebyrer	42.180	48.252	51.109	54.855	64.230
Udgifter til personale og administration	57.520	59.171	60.677	58.423	58.806
Resultat før finansielle poster (EBIT)	27.734	4.962	-1.683	9.420	10.613
Resultat af finansielle poster	-2.777	-2.527	-3.284	-4.521	-4.848
Resultat før skat	16.172	16.456	-608	10.632	27.768
Årets resultat	11.130	13.925	2.968	14.296	24.525
Balance					
Egenkapital	132.083	127.385	114.596	112.351	98.945
Aktiver i alt	328.382	217.895	206.288	212.424	243.956
Nøgletal					
Solvensprocent	38,7%	56,2%	52,8%	50,8%	37,7%
Egenkapitalforrentning før skat	12,5%	13,6%	Neg.	9,9%	32,0%
Egenkapitalforrentning efter skat	8,6%	11,5%	2,6%	13,4%	28,3%
Gennemsnitligt antal medarbejdere	63	68	74	77	79
Antal foreninger under administration	144	168	198	209	124
Formue under administration	8.432.031	9.929.347	10.415.928	10.403.280	9.169.476

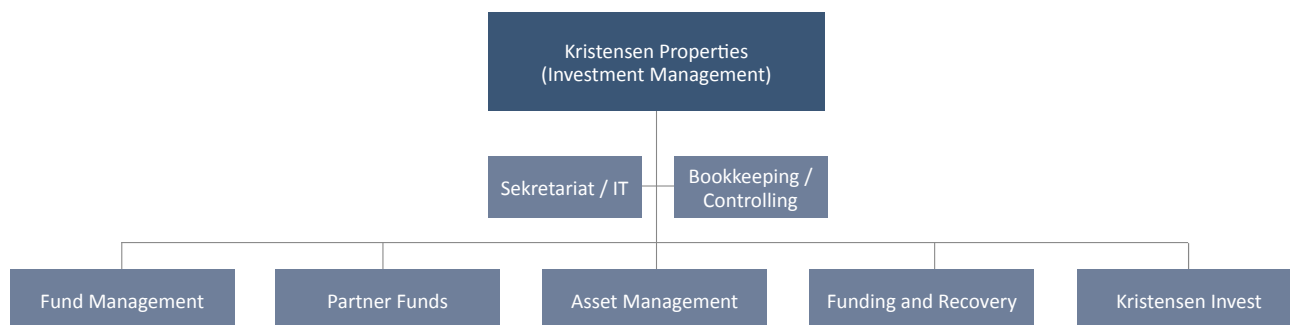
*) Sammenligningstallene for året 2012 er ikke direkte sammenlignelige med årene 2013 til 2016, eftersom 2012 er aflagt i henhold til Årsregnskabsloven og 2013 til 2016 efter Finanstilsynets bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsforeninger.

Den opgjorte formue under administration indeholder væsentlige skøn og usikkerheder vedrørende opgørelse af dagsværdien på de investeringsejendomme, som indgår i den administrerede formue.

Solvensprocenten er faldet som følge af erhvervede aktier i Kristensen Partners III A/S. Var disse ikke overtaget ville solvensprocenten udgøre 66,8%.

Forretningsgrundlag

Side 12-14



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 er en af Danmarks førende virksomheder inden for Fund og Asset Management med speciale i fast ejendom. Kristensen Properties har en FAIF godkendelse. Vi har fokus på indkøb og administration af ejendomme på vegne af institutionelle, private og finansielle investorer. Vores ydelser dækker over selskabs- og ejendomsadministration, samt ejendomsudvikling og finansiering.

Vores medarbejderstab består af bl.a. statsautoriserede ejendomsmæglere, jurister, økonomer, arkitekter og ingeniører. Sammen udgør vi et stærkt team med alle de kompetencer, der er nødvendige for at sikre optimering af ejendomsinvesteringerne.

Det skal være trygt at entrere med Kristensen Properties. Vi ved, at loyalitet og tillid er afgørende for vores kunder og samarbejdspartnere, og vi gør os umage for at være en foretrukket og kompetent samarbejdspartner.

INVESTMENT MANAGEMENT

Denne funktion varetager den overordnede strategiske ledelse herunder risikostyring og porteføljepleje og er ansvarlig herfor over for ejerne af de forvaltede selskaber, der er underlagt FAIF lovgivningen. For hvert forvaltet selskab er der en Fund Manager, der er registreret direktør og med ansvar for risikostyring og porteføljepleje af de forvaltede selskaber.

En væsentlig del af den overordnede strategiske ledelse er køb og salg af fast ejendom samt funding. Funktioner understøttes derfor af afdelinger med særlig kompetence inden for de enkelte områder.

FUND MANAGEMENT

Fund Management tilbyder en lang række ydelser, der har til formål at sikre en balanceret drift og udvikling af de administrerede ejendomsselskaber.

Forretningsgrundlag

Fund Management omfatter bl.a. budgettering, likviditetsstyring, betalingsformidling, kontakt til offentlige myndigheder og rapportering. Vi varetager tillige sædvanlige direktionsansvar over for alle selskabets interessenter. Det er vigtigt for os, at vores investorer har tillid til os og ved, at vi altid vil gøre vores bedste for at sikre tryghed i investeringen. Vi stiller derfor dedikerede kontaktpersoner til rådighed for hvert ejendomsselskab og tilbyder desuden at varetage opgaver som udarbejdelse af investorinformationer, afholdelse af bestyrelsesmøder, oplæg til og udøvelse af beslutninger, vedligeholdelse af investorportal og kontakt til inden- og udenlandske myndigheder.

PARTNER FUNDS

Partner Funds 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 indeholder de nu afhændede tyske boliger. Endvidere vil Partner Funds stå for udvikling og udbud af nye ejendomsprojekter rettet imod institutionelle og/eller professionelle investorer.

ASSET MANAGEMENT

Asset Management er den overordnede betegnelse for Property Management, Facility Management samt Property Development. Kristensen Properties udarbejder efter afstemning med ejendomsejeren en forretningsplan for den enkelte ejendom, således at en klar strategi for den enkelte ejendom kan udstikkes og løbende overvåges.

PROPERTY MANAGEMENT

Property Management er ejendomsadministration og dækker over alt, der knytter sig til den daglige drift af ejendommen. Det er f.eks. huslejeopkrævning, bogføring, budgettering, tilsyn og overvågning.

Af hensyn til ejendommens kort- og langsigtede værdiudvikling varetager vi helst Property Management selv for at sikre den direkte kontakt med lejere og ejendommens øvrige interessenter.



Forretningsgrundlag

Facility Management

Facility Management dækker over almindelige vedligeholdelsesopgaver, ekstraordinære istandsættelsesopgaver på ejendommen samt viceværtopgaver som rengøring, fornyelse af klimaskærm og tekniske installationer, derudover optimering og overvågning af serviceaftaler med eksterne leverandører.

Property Development

Kristensen Properties varetager opgaver, som har til hensigt at højne værdien af en ejendom. Det kan f.eks. være renovering(er), om- og tilbygning(er), lejeoptimering, ændring af anvendelse og andre udviklingstiltag, som optimerer ejendommen og kan medføre væsentlige værdistigninger. Udviklingsaktiviteter er som oftest målrettede ad hoc opgaver af projektkarakter.

Køb af fast ejendom

Kristensen Properties indkøber ejendomme efter nøje definerede indkøbskriterier, såsom ejendomssegment, beliggenhed og lejersammensætning. Ejendommen gennemgår en omfattende due diligence-proces, hvorunder også detaljerede kalkulationer gennemarbejdes.

FUNDING AND RECOVERY

I vores Funding-afdeling varetager vi opgaver med tilvejebringelse af finansiering, refinansiering og forlængelse af eksisterende finansiering. Vi har ansvaret for al kontakt til samt forhandlinger med ejendoms-selskabets bankforbindelser i Danmark såvel som i udlandet. En del af finansieringsløsningen er desuden at få aftalt og skræddersyet den nødvendige rapportering til ejerkredsen og kreditinstitutter. Vi opfylder naturligvis udenlandske bankers krav om rapportering.

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.

Recovery dækker over alle former for opgaver relateret til rekonstruktion af ejendomsinvesteringer, der kan være initieret af ejerne eller af finansieringsinstitutter. Behov for rekonstruktion kan f.eks. skyldes lejetomgang, utilfredsstillende drift eller opsigelse af finansiering.

Vi udarbejder typisk en forretningsplan, der gennemgår ejendommen og giver forslag til en specifik handlingsplan. Dette er med til at sikre en fornuftig drift eller alternativt en kontrolleret afvikling, hvorved værdierne forsvares og bevares bedst muligt til investorernes og panthavernes fordel.

KRISTENSEN INVEST

(EJERANDEL 65%)

Kristensen Invest varetager, baseret på mandat-aftaler salg af ejendomme. Herudover har organisationen med succes påtaget sig konkrete Asset Management opgaver, såsom projektudvikling og udlejningsopgaver. Der henvises i øvrigt til selskabets hjemmeside www.kristenseninvest.de.

SALG AF FAST EJENDOM

Kristensen Properties sikrer en transparent salgsproces. Vi planlægger og ajourfører en exit-strategi, hvor der tages hensyn til lokale markedsforhold. Vi har rigtig gode erfaringer med gennemførelse af en struktureret salgsproces, for at sikre ejendomsejeren højest mulig pris og størst mulig transaktionssikkerhed.

Mission og Vision

MISSION

Vi vil i Kristensen Properties differentiere os på markedet for ejendomsinvestering og dermed sikre ejendomsinvestorerne rentabilitet og succes ved altid at udvise følgende fire leveregler:

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 vore kerneværdier i Kristensen Properties, afspejler de sig positivt i det udbytte, vi skaber for ejendomsinvestorer og bliver dermed også en målestok for investorernes tilfredshed.

VISION

Kristensen Properties vil være en foretrukken forvalter af ejendoms kapital for danske investorer.

God forretningsskik

(Corporate Governance)

Kristensen Properties varetager Fund og Asset Management i overensstemmelse med fastlagte Corporate Governance regler. Corporate Governance har til formål at understøtte god selskabsledelse i virksomheder, og det er din garanti for en tryk håndtering af din investering.

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



Forvalter af alternative investeringsfonde (FAIF)

Kristensen Properties har Finanstilsynets tilladelse til at udøve forvaltningsvirksomhed (FAIF-godkendelse) i henhold til Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

Finanstilsynet har ved FAIF-loven implementeret EU-direktivet, der tager sit udgangspunkt i, at Hedge-, Venture- og Private Equity-fonde fik tildelt en stor del af ansvaret for Finanskrisen, hvorfor det var ønsket at opnå en højere grad af tilsyn og kontrol af denne branche. Reglerne medfører således, at investeringsfonde, der ikke har været omfattet af Lov om investeringsforeninger, nu er omfattet af et tilsvarende regelsæt.

Det betyder i praksis, at Finanstilsynet vil blive en ekstra uafhængig part, der kontrollerer forvaltere og investeringsforeninger.

ALTERNATIV INVESTERINGSFOND

Ved en alternativ investeringsfond (herefter AIF) forstås:

- en kollektiv investeringsenhed,
- som rejser kapital fra
- en række investorer
- med henblik på at investere den i overensstemmelse med en defineret investeringspolitik
- med det formål at skabe aggregeret afkast
- til fordel for disse investorer.

I lovforarbejdet fremgår det konkret, at fondens juridiske form eller investeringsaktiv ikke har betydning for, om en investeringsfond er omfattet af lovgivningen. Derved er alle investeringsfonde som udgangspunkt omfattet af FAIF-loven, og det er således uden betydning, om investeringsformen er A/S, ApS, K/S mv., og om investeringsaktivet er virksomheder, aktier, valuta, ejendomme, el, m.v.

FORVALTER AF ALTERNATIV INVESTERINGSFORENING

Kristensen Properties har således modtaget godkendelse til at forvalte alternative investeringsforeninger i henhold til FAIF-loven.

Reglerne medfører, at Finanstilsynet fører tilsyn med:

- at Kristensen Properties har tilstrækkelige kapital til at drive forretningen
- at Kristensen Properties har en holdbar forretningsmodel
- at Kristensen Properties har en betryggende risikostyring
- at Kristensen Properties har en adfærd, der ligger inden for lovens rammer
- at Kristensen Properties' ledelse lever op til kravene om at være "fit and proper".

Desuden er Kristensen Properties omfattet af rapportering direkte til Finanstilsynet om forhold, der kan påvirke vores forretningsgrundlag.

FAIF-godkendelsen giver investorerne en øget tryghed. Det har specielt værdi for koncernens institutionelle investorer, at Kristensen Properties er underlagt samme kontrolorgan (Finanstilsynet) som dem, da det øger den gensidige forståelse omkring rapporteringskrav m.v.

Ledelsesberetning

side 18-25

UDVIKLING I ÅRET

EJENDOMSINVESTERINGER GENERELT

Vore kunder har generelt gode markedsforhold for ejendomme, om end der naturligt er store forskelle afhængig af ejendomstype og placering. Visse markeder er ved at bevæge sig ind i en overophedning. Det er derfor om muligt vigtigere end nogensinde at kende de markeder, man bevæger sig inden for.

I 2016 overhalede Tyskland England og blev det største investeringsmarked for fast ejendom i Europa med en omsætning på omkring EUR 50 mia. Kontorejendomssegmentet er fortsat det største investeringssegment i Tyskland og udgør ca. 40% af den samlede omsætning. Til sammenligning blev der i Danmark omsat ejendomme for omkring EUR 8,5 mia.

Men kender man markedet og med det rekordlave renteniveau, er det stadig muligt at finde lukrative købsmuligheder.

LEDELSEN

Regnskabschef Anders E. Jensen er udtrådt af bestyrelsen, som følge af, at ansættelsesforhold i koncernen er ophørt i forbindelse med salget af Kristensen Management A/S. I stedet er fund manager Anne Marie Sørensen tiltrådt som medarbejdervalgt bestyrelsesmedlem. På side 76-79 findes en beskrivelse af bestyrelsens og direktionens baggrund, tidligere ansættelse og tillidshverv.

REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er udarbejdet i henhold til Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., herunder Finanstilsynets bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde samt Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. Dette er uforandret i forhold til regnskabsåret 2015. I tidligere år blev årsrapporten udarbejdet i henhold til Årsregnskabsloven. Ændringen i 2014 skyldes, at selskabet er blevet FAIF-godkendt. I femårsoversigten er de angivne beløb for 2012 som følge heraf, ikke direkte sammenlignelige med 2013 til 2016.

RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER (EBIT)

Resultatet af koncernens Fund og Asset Management aktiviteter blev et overskud på DKK 27,7 mio., hvilket er højere end forventet. En væsentlig årsag hertil er, at resultatafhængige honorarer er realiseret højere som følge af positive værdireguleringer af ejendomme. Herudover har honorar for salg af ejendomme for kunder bidraget til den positive resultatudvikling.

KAPITALANDELE OG FINANSIELLE POSTER (INVESTERINGER)

Koncernens direkte og indirekte ejendomsinvesteringer er ved årets udgang vurderet til dagsværdi. Dette har for året medført samlede negative værdireguleringer og lignende på ejendomme og gæld for DKK 4,8 mio., der for ejendommenes vedkommende skyldes ophørte lejemål og for gælden lavere rente.

SAMMENFATNING

Det samlede resultat for koncernen blev et overskud på DKK 11,1 mio og efter indregning af værdireguleringer på domicilejendom m.m. en totalindkomst på DKK 10,2 mio.

Moderselskabets resultat for året blev et overskud på DKK 11,1 mio.

Der var for året forventet et resultat på DKK 12,0 mio., hvorfor årets resultat er tilfredsstillende.

Der deklareres DKK 7,5 mio. i udbytte for 2016.

Ledelsesberetning

UDVIKLINGEN I

KERNEFORRETNINGEN

Ved udgangen af 2016 blev der indgået aftale om afhændelse af hovedparten af vore aktiviteter indenfor selskabsadministration af ejendomskommanditselskaber. Dette tillige med afhændelsen af 15 ud af de 17 ejendomme i Kristensen Partners III A/S har betydet, at den i 2014 lagte strategi baseret på tre pejlemærker: Specialisering, konsolidering og reallokering af kapitalbindinger er ved at være succesfuldt tilendebragt. Der er således frigivet ledelses- og kapitalmæssige resurser, der vil blive allokert til markeder i vækst.

Disse salg tilsammen med FAIF-godkendelsen i 2014 gør, at vi ved indgangen til 2017 står stærkt rustet til at fortsætte den positive udvikling og styrke vore fem forretningsområder: Fund Management, Partner Funds, Asset Management, Funding & Recovery samt Kristensen Invest.

I **Fund Management Divisionen** har fokus været på udvidelse af markedsandelen for selskabsadministration af ejendomskommanditselskaber. Vore kunder har generelt oplevet et godt markedsmiljø i 2016. Som følge heraf har en del selskaber afhændet deres ejendomme. Disse salg og afgang af andre årsager betyder sammen med, at det totale marked for selskabsadministration af ejendomskommanditselskaber er faldende, at der fremadrettet ikke kan forventes vækst i dette forretningsområde. Dette er årsagen til at hovedparten af forretningsområdet er afhændet med virkning fra primo 2017.

Der er opnået bedre resultater end forventet på dette område – bl.a. som følge af omsætning, der ligger ud over det faste honorar for administration af selskaber.

I **Partner Funds Divisionen** er der fokus på at etablere kapitalgrundlag for udvidelse af aktiviteterne. I K/S Kristensen Partners I er kapitalen udvidet fra DKK 485 mio. til DKK 540 mio. med de eksisterende partnere. For indeværende er der ikke givet yderligere kapitaltilsagn. Som følge heraf er K/S Kristensen Partners II etableret med en initial kapital på DKK 600 mio. For Kristensen Partners III A/S er salg af 15 af selskabets 17 ejendomme gennemført, med et tilfredsstillende resultat. De resterende to ejendomme søges afhændet snarest. I Kristensen Partners IV A/S består driften primært af forsvar i retssagerne anlagt af oprindelig sælger.

Indtjeningen i forretningsområdet har været positivt påvirket af værdiregulering af ejendomme, hvilket bevirker, at den resultatafhængige honorering er steget. Der er opnået bedre resultater end forventet.

Divisionen Asset Management beskæftiger sig udelukkende med tyske og danske opgaver. Den væsentligste del af indtjeningen hidrører fra Property Management af de ca. 349.500 m², vi har i management i Tyskland. I 2016 har der i K/S segmentet været afgang på 92.000 m², der for den største dels vedkommende skyldes succesfuldt salg, med bl.a. afhændelse af størstedelen af Kristensen Partners III A/S. I 2016 har vi medvirket ved et mindre antal transaktioner end for året 2015. Dette har betydet, at vi har haft en lavere omsætning og dermed indtjening end vores forventninger til året. Rådgivnings- og udlejningsaktiviteter har ligget på samme niveau som tidligere år, hvorimod udførelse af deciderede ombygningsopgaver har haft et lavere niveau end, hvad vi har set for et par år siden. Dette skyldes K/S selskabernes begrænsede økonomiske formåen, hvilket igen har betydet, at diverse vedligeholdelsesopgaver er blevet udskudt. Samlet er resultatet i Asset Management lidt lavere end forventet.

Funding & Recovery divisionen medvirker til egne og eksterne selskabers refinansieringsbestræbelser, ligesom forretningsområdet har ageret bindeled mellem tyske finansieringskilder og kommanditselskaberne, f.s.v.a. komplekse rapporteringer, forlængelse og etablering af nye lån, etablering af sikkerheder herfor etc. Som følge heraf har forretningsområdet været et aktiv for insourcing af nye selskaber i administration. Der er imidlertid ikke skabt den fornødne vækst til at skabe rentabilitet i forretningsområdet. På trods af omstrukturering og omkostningstilpasning bidrager aktiviteten isoleret set fortsat negativt til årets resultat og er dårligere end forventet.

Kristensen Invest Divisionen (65% ejerskab) har i 2015 flyttet fokus fra udbud af investeringsprojekter til tyske investorer, til nu at understøtte den øvrige koncern på bl.a. salgsopgaver for egne og eksternt forvaltede selskaber. Der er i årets løb gennemført en række salg og udlejninger. Dette har medført at forretningsområdet i modsætning til tidligere år har bidraget positivt til årets resultat og er bedre end forventet.

Ledelsesberetning

Vore fem forretningsområder søger konstant at være forberedt på de krav og behov, der stilles, så det sikres, at der skabes en konkurrencedygtig og værdiskabende forretningsmodel til gavn for vore kunder og til sikring af en fornuftig indtjening.

AKTIVER I MANAGEMENT

Aktiver i management er gået fra i 2015 at udgøre DKK 9,9 mia. til ved udgangen af 2016 at udgøre DKK 8,4 mia. Samlet har der været tilgange for DKK 1,0 mia. og afgang for DKK 2,5 mia.

TILGANGE

Tilgang på DKK 1,0 mia. sammensætter sig af, at der er tilgået ejendomme i administration for DKK 0,9 mia., samt at der har været positiv udvikling på ejendomsmarkedet, der har betydet, at de ejendomme, vi har i administration, er forøget i værdi med DKK 0,1 mia.

AFGANGE

Der er til andre administratorer tilgået ejendomme for DKK 0,8 mia., som vi tidligere havde i administration. Denne type afgang analyseres i hvert tilfælde for at fastslå, om der er forhold, som kunne have forhindret, at ejendommen er gået ud af vor administration.

Den resterende del af afgang på DKK 1,7 mia. skyldes, at ejendommene er afhændet. Dette har i flere tilfælde betydet, at vore investorer har hjemtaget deres gevinst, hvilket fra starten har været formålet med at indgå i en ejendomsinvestering.

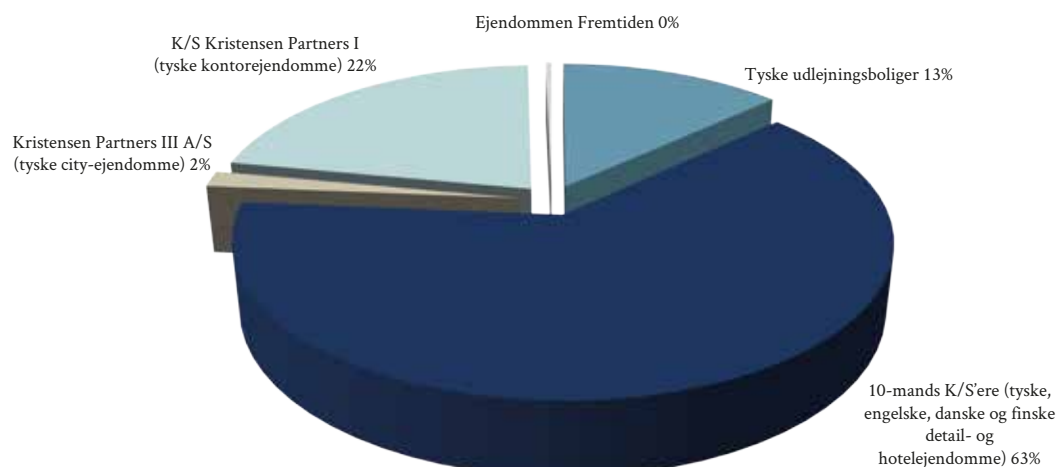
SAMLET

Nettoafgangen på DKK 1,5 mia. kan således alene henføres til salg af ejendomme, hvoraf salget af ejendomme i Kristensen Partners III A/S alene udgør DKK 0,4 mia. Hertil kommer, at hovedparten af aktiviteterne for administration af kommanditselskaber er solgt i 2017, hvilket giver en yderligere reduktion på DKK 3,3 mia. Alle afgang er en del af den gennemførte strategi, og fremover forventes tilgang i segmentet Partner Funds.

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

Af de ejendomme, vi administrerer, er 65% beliggende i Tyskland, 14% i England og 21% i Danmark, Sverige og Finland. Sammenlagt er vores aktiviteter geografisk fortsat mest koncentreret om det tyske marked.

**AKTIVER UNDER MANAGEMENT FORDELT PÅ
INVESTERINGSTYPE SAMLET PÅ DKK 8.432 MIO.**



Ledelsesberetning

INVESTERINGER

Selskabet har direkte og indirekte investeringer i ejendomme for DKK 321 mio., hvoraf DKK 289 mio. er baseret på tyske ejendomme. Af DKK 321 mio. udgør den erhvervede del af Kristensen Partners III A/S DKK 87 mio.

Investeringer via kommanditselskaber med høj gældsandel kan være en særdeles risikofyldt investering, idet der er stor afhængighed af involverede banker og de øvrige investorers økonomiske formåen. I alle aktive selskaber har årets drift været positiv. En nyforhandlet lejekontrakt i ét af selskaberne har endvidere medført en stor positiv dagsværdiregulering af selskabets ejendom, hvilket opvejer mindre nedskrivninger på enkelte andre selskabers ejendomme. Kombineret med en positiv indvirkning af amortisering på fastforrentet gæld, har investeringen i kommanditselskaber under ét igen i år bidraget positivt til selskabets resultat, selv om der fortsat er udfordringer i enkelte af dem.

I K/S Kristensen Partners I har der i lighed med sidste år været en positiv regulering af dagsværdien for ejendomme. Dette, sammen med en tilfredsstillende drift af selskabets ejendomme, har betydet, at det samlede afkast fra investeringen i K/S Kristensen Partners I har været større end forventet. Eksklusiv reguleringer til dagsværdi svarer resultatet til det forventede. Samlet anses resultatet for at være tilfredsstillende.

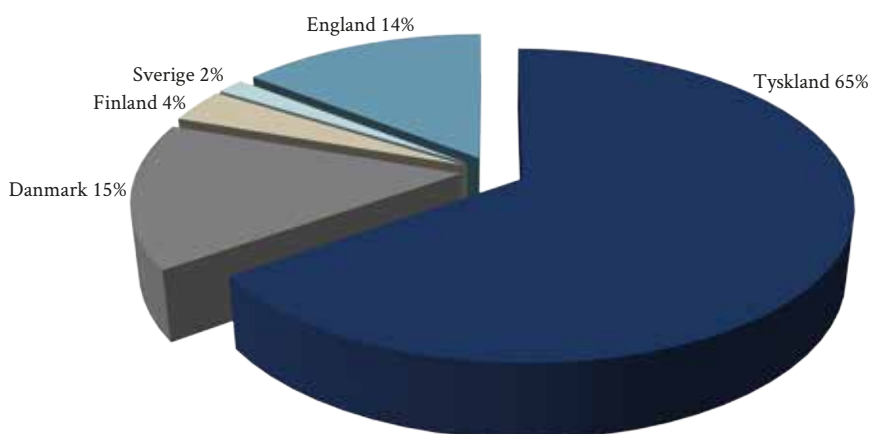
For Kristensen Partners III A/S har salget af 15 ejendomme betydet, at der har været afholdt en række salgs- og førtidsindfrielsesomkostninger. Endvidere er der hensat et større beløb til imødegåelse af krav i forbindelse med, at der for salget er afgivet en række garantier. De to resterende ejendomme i selskabet er ultimo 2016 værdiansat med udgangspunkt i valuar-rapporter. Da hovedlejer i den ene af ejendommene er gået konkurs og fraflyttet ejendommen, har dette medført en samlet negativ dagsværdiregulering.

Kristensen Properties har efter det gennemførte salg udvidet sin ejerandel fra 32,7% til 87,8%. Købet er finansieret af sælger, og der er indgået aftale om regulering af gælden, såfremt resultatet i selskabet udvikler sig anderledes end forudsat. Det samlede resultat er negativt og lavere end forventet og dermed ikke tilfredsstillende.

For Ejendommen Fremtiden, Aalborg er der foretaget en negativ dagsværdiregulering, som følge af et større lejemål er udlejet til lavere pris end tidligere.

De øvrige investeringer har udviklet sig som forventet og er tilfredsstillende.

AKTIVER UNDER MANAGEMENT DKK 8.432 MIO.



Ledelsesberetning

TYSKLAND

Udviklingen i den tyske økonomi har i 2016 været stabil, dog fortsat påvirket af den økonomiske lavkonjunktur i Europa. Det tyske BNP steg i 2016 med 1,9%, og den gennemsnitlige arbejdsløshed udgjorde 6,1% i 2016.

I Tyskland er der i 2016 handlet erhvervsejendomme for EUR 52,9 mia. (DKK 394 mia.), svarende til et fald på 4% i forhold til rekordåret 2015. Hovedparten af investeringerne blev igen foretaget inden for kontorsegmentet (45%), mens detailsegmentet oplevede et fald og udgjorde 24% af investeringerne i Tyskland i 2016.

Det samlede fald i ejendomsinvesteringer i 2016 på 4% dækker blandt andet over en stigning på 20% i Frankfurt, der nu er det område i Tyskland, hvor der foretages flest investeringer (14%). Sidste års "topscorer" Berlin oplevede et fald i investeringer på 38%.

KAPITALBEREDSKAB

Koncernens kapitalberedskab består især af likvide beholdninger og uudnyttede kreditrammer. Ved udgangen af 2016 var kapitalberedskabet på DKK 12,3 mio. mod DKK 14,2 mio. ved udgangen af 2015.

Kapitalberedskabet ventes forøget i forbindelse med yderligere frigivelse af kapitalbindinger i Kristensen Partners III A/S og ved frasalg af øvrige investeringer.

På denne baggrund forventes cash flow 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 ejendommene, deres udvikling, deres finansiering og selve selskaberne.

Aktiviteterne relateret til K/S-området, der var placeret i København, er som omtalt overdraget med virkning fra begyndelsen af 2017. Dette til gavn for vore tidligere kunder og medarbejdere, som nu er en del af en organisation, hvor der primært fokuseres på dette marked.

Der er i årets løb sket en nettoreduktion af medarbejderstaben fra 68 ved årets begyndelse, til 63 ved udgangen af 2016. Dette er yderligere reduceret som følge af salget med 16 til nu at udgøre 47.

Geografisk er 70% af vore medarbejdere placeret i koncernens tyske virksomhed. Det er vigtigt med en stærk repræsentation i Tyskland, idet ejendomme traditionelt fordrer en direkte kontakt til ejendommene og deres lejere. De tyske kontorerne er beliggende i Berlin, Regensburg og Bremen.

I en virksomhed under forandring skal nuværende medarbejdere udvikles, og der skal ansættes nye dygtige medarbejdere for at sikre, at selskabet kontinuerligt har de rette kompetencer til håndtering af til tider komplekse problemstillinger.

Ledelsen vil takke alle nuværende og tidligere medarbejderne for deres engagement og loyalitet igennem den omstillingsperiode, som virksomheden har været igennem de seneste år. Vi glæder os til en spændende og fremgangsrig fremtid.

Ledelsesberetning

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 ejendoms-administrationssystemer, der på tværs af landegrænserne giver direkte adgang til den enkelte lejers data, samt medvirker til at optimere driften og minimere omkostningerne.



Ledelsesberetning

USÆDVANLIGE FORHOLD

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. Første retsmøde var skemasat til januar 2016, men er nu udskudt til tidligst medio 2017. Sagen afventer ny tysk skønsmands vurdering af en række forhold om værdiansættelse af ejendom og oplysninger afgivet i prospekt. Der henvises i øvrigt til beskrivelsen i note 23.

K/S Holstenstrasse, Kiel

Sagen omhandler en 86% ejers modvilje mod at overtage selskabets kommanditandele, trods vedtægternes bestemmelser om en forpligtelse hertil. En Voldgiftskendelse gav selskabet medhold i medinvestorens forpligtelse til at købe andelene til indre værdi, dog minimum DKK 0, samt frigøre selskabet for alle kautioner og hæftelser over for långivere.

Selskabet har indgivet sagen til fogedretten for at gennemtvinge Voldgiftskendelsen med et krav på minimum DKK 2 mio., svarende til den kautionforpligtelse, selskabet har været forpligtet til at indfri. Fogedforretningen er udsat, idet modparten har indbragt sagen for de ordinære domstole med henblik på at erklære Voldgiftskendelsen for ugyldig. Byretten, med tre dommere, afgjorde sagen i alle henseender til selskabets fordel. Siden har modparten anket sagen til landsretten. Der er berammet retsmøde den 2. juni 2017. Modparten har deponeret det krævede beløb.

K/S Reeder-Bischoff-Strasse, Bremen Veegesack

Sagen omhandler et selskabs uberettigede ophævelse af vore ejerandele med henvisning til misligholdelse af indbetalinger. Dels har vi ikke misligholdt vore forpligtelser, dels hjemler vedtægterne i selskabet ikke til en vilkårlig ophævelse af ejerandele. Sagen er anlagt ved Københavns byret ultimo maj 2016. Vort krav er en erstatning på DKK 1,2 mio. Der er berammet retsmøde primo september 2017.

Øvrige

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

EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER

Kristensen Management A/S

Kristensen Management A/S er med virkning fra den 2. januar 2017 afhændet. Aktiviteten i selskabet er varetagelse af selskabsadministration for ejendoms-kommanditselskaber. Den regnskabsmæssige positive påvirkning af salget er ikke indregnet i resultatet for 2016.

I øvrigt

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



Ledelsesberetning

FORVENTNINGER TIL 2017

Kristensen Management A/S er afhændet med virkning fra årets start, dette med henblik på at målrette de ledelsesmæssige resurser på ny strategi.

Ved at omstille og optimere vores forretningsområder, er der frigivet resurser til at gennemføre en strategi, der skal sikre, at i 2017 er det år, hvor selskabet for alvor bevæger sig ind i et vækstmarked. I 2017 vil koncernen arbejde efter en vækstplan med følgende indhold:

- Etablering af nye Partners selskaber.
- Fortsat optimering af ejendomsporteføljen i Kristensen Partners I.
- Udvikle Asset Management aktiviteterne i Tyskland.

Etablering af nye Partners selskaber

Etablering af K/S Kristensen Partners II med et kapitalgrundlag på DKK 1.600 mio. med henblik på eksponering mod kontorejendomsmarkedet i udvalgte tyske byer. Tilsvarende undersøges mulighed for etablering af fond med danske kontorejendomme.

Fortsat optimering af ejendomsporteføljen i K/S Kristensen Partners I

Idet der i K/S Kristensen Partners I for indværende ikke forventes foretaget yderligere udvidelser end den ejendom, der overtages i ultimo april 2017 er opgaven at optimere ejendomsporteføljen. Dette sker gennem reducere af tomgang, tilpasning af leje, reduktion af omkostninger m.m. Endelig kan der ske en tilpasning af ejendomsporteføljen i form af køb og salg.

Udvikling af Asset Management aktiviteterne i Tyskland

Asset Management aktiviteterne i Tyskland skal udvikles til i højere grad at kunne varetage indkøb af en større mængde ejendomme og efterfølgende Asset Management af disse. Som et led heri skal salgsfunktionen af ejendomme i højere grad forestås af Kristensen Invest Divisionen.

Organisation

En væsentlig forudsætning er at have de rigtige medarbejdere. Det er derfor vigtigt at udvikle nuværende medarbejdere og ansætte nye dygtige medarbejdere.

Koncernens ledelseskapacitet og øvrige organisation tilpasses og optimeres i takt med implementering af den nye vækstplan. Kristensen Properties er en vidensvirksomhed, som på alle områder skal kunne matche kunder og investorers stigende krav i et konkurrencepræget og hastigt omskifteligt marked.

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

Resultatforventninger for 2017

Med baggrund i at der opnås de ønskede mål, at renten forbliver på nuværende niveau, og at ejendomsmarkedet er stabilt, forventes der i 2017 et resultat på niveau minimum med resultatet for 2016.

De fornødne finansielle resurser til realisering af vækstplanen er delvist tilvejebragt ved reallokering af dele af kapitalbindinger i Kristensen Partners III A/S. For fuld gennemførelse af vækstplanen, er det nødvendigt, at de sidste kapitalbindinger i Kristensen Partners III A/S frigives.



Ny strategi
skaber vækst

Ejendomsinvesteringsprojekter

Side 27-29

K/S KRISTENSEN PARTNERS I

(EJERANDEL 7,5%)

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

K/S Kristensen Partners I har en selvstændig bestyrelse valgt af investorkredsen, og en direktion udpeget af Kristensen Properties A/S. K/S Kristensen Partners I har indgået en forvaltningsaftale med Kristensen Fund & Asset Management A/S, efter hvilken væsentlige forvaltningsmæssige og økonomiske beføjelser udøves af Kristensen Fund & Asset Management A/S og Kristensen Properties A/S.

Der er indgået aftale om erhvervelse af to kontorejendomme i 2016 beliggende i henholdsvis Düsseldorf og Hamburg. Ejendommen i Hamburg overtages i maj 2017. Der er ikke afhændet ejendomme i 2016.

Ejendomsporteføljen i K/S Kristensen Partners I er bogført til DKK 1.803 mio., fordelt med DKK 1.614 mio. kontorejendomme og DKK 189 mio. detailejendomme.

Kontorejendommene har i 2016 haft en tilfredsstillende drift. Af det samlede areal på 141.280 m² er 3.905 m² ledigt. Samlet er der en udlejningsgrad på 97,2%. Værdiudviklingen har i 2016 ført til en positiv regulering.

Retailejendommene har ligeledes en tilfredsstillende drift. Af det samlede areal på 23.054 m² er 2.862 m² ledig. Samlet er der en udlejningsgrad på 87,6%. Værdiudviklingen, baseret på eksterne vurderinger, har i 2016 samlet set været negativ.

Ejendommene er i året værdireguleret positivt med DKK 37,8 mio. i henhold til vurderinger foretaget af eksterne valuarer. Den samlede værdiregulering af ejendommene er positiv og udgør DKK 70,9 mio.

Der er i året udgiftsført DKK 2,0 mio. i dagsværdiregulering på gæld. Den samlede dagsværdiregulering af gælden på DKK 7,5 mio. indvindes over de følgende år frem til udløb.

Selskabet har i 2016 forøget kapitalen fra DKK 485 mio. til DKK 540 mio. til delvis finansiering af de erhvervede ejendomme. Der forventes ikke yderligere kapitalindskud i selskabet.

Lån i ejendomme udgør i alt DKK 1.098 mio. Der er ingen lån, der skal refinansieres i 2017.

Resultatet blev et overskud på DKK 83,9 mio. mod et overskud på DKK 57,4 mio. i 2015. Egenkapitalen udgør DKK 683,4 mio., svarende til en soliditetsgrad på 37,3%. Egenkapitalen er i perioden forøget med DKK 75,9 mio., der primært sammensætter sig af årets resultat DKK 83,9 mio., reduceret med årets dagsværdiregulering af renteswaps med DKK 3,1 mio. og forhøjelse af kommanditkapital DKK 55 mio., reduceret med udlodninger på DKK 60 mio.

Ejendomsinvesteringsprojekter

KRISTENSEN PARTNERS III A/S

(EJERANDEL 87,8%)

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.

Den 1. oktober 2016 erhvervede Kristensen Properties A/S i alt 4.990.117 styk aktier i moderselskabet, svarende til en aktieandel på 55,0%, og Kristensen Partners III A/S er herefter indregnet som et datterselskab. Den foreløbige købesum for den ny erhvervede aktiebeholdning er aftalt til DKK 121,0 mio., svarende til den forventede indre værdi. Købesummen afregnes med modtagne udbytter eller likvidationsprovenu.

Med virkning fra den 13. september 2016 er 15 af koncernens 17 ejendomme afhændet, og den endelige købesum er afregnet. Salget har betydet, at der har været afholdt en række salgs- og førtidsindfrielsesomkostninger. Endvidere er der hensat et større beløb til imødegåelse af krav i forbindelse med, at der for salget er afgivet en række garantier.

De to tilbageværende ejendomme i selskabet er ultimo 2016 værdiansat med udgangspunkt i valuar-rapporter og den bogførte værdi udgør i alt DKK 139,0 mio. Hovedlejer i ejendommen i Göttingen er gået konkurs og fraflyttet lejemålet ultimo september 2016. Der pågår her konkrete forhandlinger med en potentiel lejer, og ejendommen forventes herefter solgt ultimo 2017. Ejendommen i Pforzheim søges afhændet hurtigst muligt, men for øjeblikket er det ikke optimalt på grund af offentlige arbejder omkring bygningen. Disse arbejder skønnes at have en positiv indvirkning på værdien af ejendommen.

Den ene af de solgte ejendomme, ejendommen i Oldenburg står tom, men er under genudlejning. Er ejendommen ikke genudlejet inden september 2017 på tilfredsstillende vilkår, skal selskabet tilbagekøbe ejendommen til en pris på DKK 7,5 mio., svarende til salgssummen.

Koncernens resultat efter skat og værdireguleringer udgør et underskud DKK -35,6 mio. Resultatet er DKK -31,0 mio. lavere end forventet ved halvåret, primært som følge af negativ værdiregulering af ejendommen i Göttingen (DKK -25,6 mio.) og øgede omkostninger til indfrielse af lån vedrørende solgte ejendomme (DKK -6,7 mio.).

Egenkapitalen andrager DKK 80,9 mio., svarende til en soliditetsgrad på 45,8%. Selskabet har ved overførsel til særlig reserve reduceret aktiekapitalen fra DKK 90,8 mio. til DKK 0,5 mio. En del af den særlige reserve er sammen med en del af det overførte resultat i alt DKK 114,6 mio. udbetalt som ekstraordinært udbytte.

Ejendomsinvesteringsprojekter

KRISTENSEN PARTNERS IV A/S (EJERANDEL 19%)

Idet samtlige Kristensen Partners IV A/S koncerns ejendomme er afhændet, er koncernens formål at opfylde de aftaler, der er indgået i forbindelse med salget, samt tilbageværende forpligtelser i forbindelse med obligationsudstedelsen "7% Kristensen Germany AG 2015", der er noteret på Københavns Fondsbørs.

Det samlede resultat før skat udgør et underskud på DKK 5,1 mio. Underskuddet kan i al væsentlighed henføres til administrationsomkostninger og finansieringsomkostninger.

Egenkapitalen andrager DKK -134,5 mio. På trods af den negative egenkapital kan selskabet fortsætte sin drift, som følge af de tilkendegivelser, der har været fra selskabets interessenter, herunder obligations-ejerne i Kristensen Germany AG og Kristensen Properties A/S.

KOMMANDITSELSKABER (EJERANDEL 6-16% EKSKL. K/S 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 0,7 mio. før værdireguleringer.

Samlet er årets nettoværdireguleringer positive med DKK 1,3 mio. Det samlede resultatet for investering i kommanditandele udgør herefter et overskud på DKK 2,0 mio.

Regnskabsberetning

Side 30-31 (tal for 2015 i parentes)

RESULTAT

Koncernens resultat blev et overskud på DKK 15,9 mio. (DKK 7,0 mio.) før værdireguleringer og DKK 11,1 mio. (DKK 13,9 mio.) efter værdireguleringer. Årets totalindkomst blev på DKK 10,2 mio. (DKK 14,3 mio.). Der var for året forventet et resultat på DKK 12,0 mio. Resultatet er tilfredsstillende.

Administrationsgebyrer blev DKK 42,2 mio. (DKK 48,3 mio.), og vedrører primært honorarer fra selskaber i administration.

Andre driftsindtægter blev DKK 45,8 mio. (DKK 19,4 mio.), og består af lejeindtægter fra koncernens 100% ejede ejendom, indtægter som følge af køb og salg af ejendomme, samt resultatafhængige honorarer. Indtægterne ved køb og salg af ejendomme og de resultatafhængige honorarer er steget i forhold til sidste år.

Udgifter til personale og administration blev DKK -57,5 mio. (DKK -59,2 mio.) og består hovedsageligt af lønninger samt administrations- og lokaleomkostninger.

Efter af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver på DKK -1,9 mio. (DKK -1,6 mio.) og andre driftsudgifter på DKK -0,9 mio. (DKK -1,9 mio.) udgør resultat før finansielle poster (EBIT) herefter DKK 27,7 mio. (DKK 5,0 mio.).

Resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder udgør DKK -14,7 mio. (DKK 9,0 mio.). Det negative resultat skyldes, at Kristensen Partners III A/S har bidraget negativt til resultatet i 2016.

Finansielle poster udgør en nettoudgift på DKK -2,8 mio. (DKK -2,5 mio.).

Nedskrivninger på udlån og andre tilgodehavender blev på DKK -0,2 mio. (DKK -1,0 mio.).

BALANCEN

De samlede aktiver udgør pr. 31. december 2016 DKK 328,4 mio. (DKK 217,9 mio.). Stigningen skyldes erhvervelsen af 55% af aktierne i Kristensen Partners III A/S.

Immaterielle anlægsaktiver udgør DKK 1,7 mio. (DKK 2,7 mio.).

Materielle anlægsaktiver udgør DKK 173,4 mio. (DKK 32,3 mio.). Kristensen Partners III A/S ejendomme er medtaget med DKK 123,0 mio.

Tilgodehavender udgør DKK 56,3 mio. (DKK 29,4 mio.), heri er indeholdt udskudt skatteaktiv på DKK 6,5 mio. (DKK 8,5 mio.), aktiverede resultatafhængige honorarer, hvor afregningstidspunktet ligger senere end optjeningstidspunktet, samt tilgodehavende fra salg, der er indgået efterfølgende.

Værdipapirer og kapitalandele udgør DKK 63,4 mio. (DKK 142,1 mio.). Heraf udgør investering Kristensen Partners I DKK 51,1 mio. (DKK 45,4 mio.) samt andele i kommanditselskaber udbudt af selskabet, hvor ejerandele typisk er fra 6% til 16%. Investering i Kristensen Partners III koncernen udgjorde sidste år DKK 87,6 mio., i år er Kristensen Partners III koncernen konsolideret og indgår med DKK 69,4 mio.

Egenkapitalen udgør DKK 122,9 mio. (DKK 127,4 mio.).

Minoritetsinteresser udgør DKK 9,2 mio. (DKK 0), og vedrører Kristensen Partners III A/S.

Hensatte forpligtelser DKK 15,0 mio. (DKK 4,2 mio.) består af hensættelse til udskudt skat i Tyskland DKK 7,9 mio. (DKK 3,7 mio.) samt hensættelse til garantier DKK 7,0 mio. (DKK 0) til køber af ejendommen i Kristensen Partners III A/S.

Regnskabsberetning

Gældsforpligtelser andrager DKK 181,4 mio. (DKK 86,3 mio.) og består primært af gæld i Kristensen Partners III A/S DKK 85,5 mio. (DKK 0), realkreditlån DKK 13,6 mio. (DKK 14,4 mio.), træk på kassekredit DKK 14,0 mio. (DKK 15,2 mio.), lån i Jyske Bank DKK 0 (DKK 32,2 mio.), anden gæld DKK 63,4 mio. (DKK 14,6 mio.), heraf skyldige købesummer for aktier i Kristensen Partners III A/S DKK 41,6 mio. samt periodeafgrænsningsposter DKK 0 mio. (DKK 8,2 mio.).

Samlede rentebærende gældsforpligtelser udgør pr. 31. december 2016 DKK 118,2 mio. (DKK 63,4 mio.), stigningen skyldes at Kristensen Partners III A/S gæld er medtaget med DKK 85,5 mio.

RISICI

Selskabet er eksponeret over for forskellige typer af risici, og har derfor fastlagt politikker for risikostyringen i selskabet. Formålet med selskabets politikker for risikostyring er at minimere de tab, der kan opstå som følge af bl.a. uforudsigelig udvikling på de finansielle markeder.

Opfølgning sker via en løbende overvågning og rapportering til direktion og bestyrelse, idet der i selskabet er udpeget en risikoansvarlig, der har udarbejdet en omfattende risikostyringsrapport. Der henvises endvidere til note 28.



En ny retning er sat



Resultatopgørelse for 2016

DKK 1.000

		MODERSELSKAB		KONCERN	
Note nr.		2016	2015	2016	2015
2	Administrationsgebyrer	0	0	42.180	48.252
	Andre driftsindtægter	4.402	0	45.837	19.379
3	Udgifter til personale og administration	-1.880	-3.010	-57.520	-59.171
4	Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver	0	0	-1.893	-1.637
	Andre driftsudgifter	-1.008	-1.444	-870	-1.861
Resultat før finansielle poster (EBIT)		1.514	-4.454	27.734	4.962
5	Finansielle indtægter	130	147	503	135
6	Finansielle omkostninger	-1.676	-2.090	-3.280	-2.662
7	Nedskrivninger på udlån og andre tilgodehavender	-230	-1.037	-230	-1.037
8	Kursreguleringer	8.044	6.007	6.163	6.035
16+17	Resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder	5.781	16.314	-14.718	9.023
Resultat før skat		13.563	14.887	16.172	16.456
9	Skat af årets resultat	-2.482	-167	-4.643	-2.531
Resultat før minoritetsinteresser		11.081	14.720	11.529	13.925
Minoritetsinteressers andel af tilknyttede virksomheders resultat		0	0	-399	0
Årets resultat		11.081	14.720	11.130	13.925
Anden totalindkomst					
	Anden totalindkomst i datterselskab	-943	288	0	0
	Stigning i domicilejendoms omvurderede værdi	0	0	453	369
	Anden totalindkomst	0	0	-1.297	0
	Valutakursforskelle	-37	62	-30	59
Anden totalindkomst før skat		-980	350	-874	428
Skatteeffekt domicilejendoms omvurderede værdi		0	0	-100	-81
Anden totalindkomst efter skat		-980	350	-974	347
Årets totalindkomst		10.101	15.070	10.156	14.272
Resultatdisponering					
Forslag til resultatdisponering:					
	Overført overskud	35.151	-11.601	3.630	-775
	Lovpligtig reserve	-31.570	11.621	0	0
	Foreslået udbytte	7.500	14.700	7.500	14.700
		11.081	14.720	11.130	13.925

Balance - Aktiver pr. 31. december 2016

DKK 1.000

		MODERSELSKAB		KONCERN	
Note nr.		2016	2015	2016	2015
10	Immaterielle anlægsaktiver	0	0	1.705	2.679
11	Investeringsejendom	0	0	160.080	22.675
11	Domicilejendom	0	0	9.056	8.829
12	Driftsmidler og inventar	0	0	4.218	826
	Materielle anlægsaktiver	0	0	173.354	32.330
9	Udskudte skatteaktiver	6.128	7.601	6.481	8.504
13	Andre tilgodehavender	15.064	8.625	49.498	20.532
	Periodeafgrænsningsposter	0	0	293	398
	Tilgodehavender	21.192	16.226	56.272	29.434
14	Obligationer til dagsværdi	292	265	292	265
15	Aktier m.v.	62.713	53.838	62.773	53.911
16	Kapitalandele i associerede virksomheder	302	87.917	302	87.917
17	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	136.496	49.081	0	0
	Værdipapirer og kapitalandele	199.803	191.101	63.367	142.093
18	Likvide beholdninger	1.112	1.157	33.684	11.359
	Aktiver i alt	222.107	208.484	328.382	217.895

Balance - Passiver pr. 31. december 2016

DKK 1.000

		MODERSELSKAB		KONCERN	
Note nr.		2016	2015	2016	2015
	Aktiekapital	52.500	52.500	52.500	52.500
	Lovpligtig reserve	19.064	50.634	0	0
	Opskrivningshenslæggelse	0	0	3.116	2.763
	Overført overskud	45.196	11.025	59.725	57.422
	Heraf foreslået udbytte	7.500	14.700	7.500	14.700
	Aktionærerne i Kristensen Properties A/S' andel af egenkapitalen	124.260	128.859	122.841	127.385
	Minoritetsinteresser	0	0	9.242	0
	Egenkapital	124.260	128.859	132.083	127.385
9	Hensættelse til udskudt skat	6.433	3.700	7.940	3.700
19	Andre hensatte forpligtelser	107	546	6.988	489
	Hensatte forpligtelser	6.540	4.246	14.928	4.189
20	Gæld til kreditinstitutter	0	32.178	113.022	61.721
	Aktuelle skatteforpligtelser	0	0	4.856	1.827
21	Anden gæld	91.307	38.799	63.444	14.622
	Periodeafgrænsningsposter	0	4.402	49	8.151
	Gældsforpligtelser	91.307	75.379	181.371	86.321
	Passiver i alt	222.107	208.484	328.382	217.895
22	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
23	Eventualforpligtelser				
24	Kontraktlige forpligtelser				
25	Nærtstående parter og ejerforhold				
26	Koncernregnskab				
27	Femårsoversigt				
28	Koncernens risikostyringspolitik				

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000

MODERSELSKAB

	Aktie- kapital	Lovpligtig reserve	Overført overskud	Heraf foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2015	52.500	39.013	22.276	1.300	115.089
Årets resultat	0	11.621	-11.601	14.700	14.720
Anden totalindkomst i datterselskab	0	0	288	0	288
Valutakursforskelle	0	0	62	0	62
Årets totalindkomst	0	11.621	-11.251	14.700	15.070
Udbetalt udbytte	0	0	0	-1.300	-1.300
Egenkapital pr. 1. januar 2016	52.500	50.634	11.025	14.700	128.859
Årets resultat	0	-31.570	35.151	7.500	11.081
Anden totalindkomst i datterselskab	0	0	-943	0	-943
Valutakursforskelle	0	0	-37	0	-37
Årets totalindkomst	0	-31.570	34.171	7.500	10.101
Udbetalt udbytte	0	0	0	-14.700	-14.700
Egenkapital pr. 31. december 2016	52.500	19.064	45.196	7.500	124.260

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

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000

KONCERN

	Aktie- kapital	Overført overskud	Opskriv- ningshen- læggelse	Heraf foreslået udbytte	Minori- tets- interesser	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2015	52.500	60.613	0	1.300	0	114.413
Årets resultat	0	-775	0	14.700	0	13.925
Stigning i domicilejendoms omvurderede værdi	0	0	288	0	0	288
Valutakursforskelle	0	59	0	0	0	59
Årets totalindkomst	0	-716	288	14.700	0	14.272
Udbetalt udbytte	0	-2.475	2.475	0	0	0
Øvrige reguleringer	0	0	0	-1.300	0	-1.300
Minoritetsinteresser	0	0	0	0	0	0
Egenkapital pr. 1. januar 2016	52.500	57.422	2.763	14.700	0	127.385
Årets resultat	0	3.630	0	7.500	0	11.130
Stigning i domicilejendoms omvurderede værdi	0	0	353	0	0	353
Anden totalindkomst	0	-1.297	0	0	0	-1.297
Valutakursforskelle	0	-30	0	0	0	-30
Årets totalindkomst	0	2.303	353	7.500	0	10.156
Udbetalt udbytte	0	0	0	-14.700	0	-14.700
Aktionærerne i Kristensen Properties A/S's andel af egenkapitalen	52.500	59.725	3.116	7.500	0	122.841
Minoritetsinteresser	0	0	0	0	9.242	9.242
Egenkapital pr. 31. december 2016	52.500	59.725	3.116	7.500	9.242	132.083

Noteoversigt

Note nr.

Side

RESULTAT- OG TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

1	Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger	39
2	Administrationsgebyrer	41
3	Udgifter til personale og administration	42
4	Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver	43
5	Finansielle indtægter	43
6	Finansielle omkostninger	44
7	Nedskrivninger på udlån og andre tilgodehavender	44
8	Kursreguleringer	44
9	Skat af årets resultat	45

BALANCE

9	Skat af årets resultat	45
10	Immaterielle anlægsaktiver	46
11	Investerings- og domicilejendom	47
12	Driftsmidler og inventar	48
13	Andre tilgodehavender	48
14	Obligationer til dagsværdi	49
15	Aktier m.v.	49
16	Kapitalandele i associerede virksomheder	50
17	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	51
18	Likvide beholdninger	53
19	Andre hensatte forpligtelser	53
20	Gæld til kreditinstitutter	53
21	Anden gæld	54

ØVRIGE NOTER

22	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	54
23	Eventualforpligtelser	55
24	Kontraktlige forpligtelser	57
25	Nærtstående parter og ejerforhold	58
26	Koncernregnskab	60
27	Femårsoversigt	60
28	Koncernens risikostyringspolitik	60

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

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 ejendomsmarkedene skønnes nu at være normaliseret, og dermed er usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver ligeledes normaliseret. For aktier m.v. er det væsentligste aktiv ejendomme, der er værdiansat til dagsværdi. Ved vurdering af dagsværdierne af ejendommene er der for de væsentligste ejendomme anvendt eksterne valuarer eller konkrete salgsforhandlinger

For tilgodehavender er selskabernes evne til at tilbagebetale lånene vurderet.

Investeringer

Selskabets og koncernens væsentligste usikkerheder er knyttet til aktier m.v. (kapitalandele i kommanditselskaber).

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 det derfor som overvejende sandsynligt, at refinansieringerne vil blive gennemført og har i overensstemmelse hermed aflagt selskabernes årsregnskaber for 2016 under forudsætning af fortsat drift.

Selskabet og koncernen har restforpligtelser og kautioner i kommanditselskaber på henholdsvis DKK 21,8 mio. og DKK 7,5 mio., jf. note 23, hvoraf en del må forventes aktualiseret.

I datterselskabet Kristensen Partners III A/S - som er indregnet til DKK 66,5 mio. (inkl. koncernrelaterede selskaber), er der afhændet 15 ud af 17 ejendomme. Af det bogførte beløb repræsenterer de to tilbageværende ejendomme en nettoværdi på DKK 164,9 mio. Lånet i den ene ejendom, hvor hovedlejer er fraflyttet, udløber i april 2018 (Lånet er forlænget primo 2017). Det er ledelsen i Kristensen Partners III A/S's vurdering, at der kan opnås en refinansiering på samme niveau. Der er som følge af tomgangen foretaget en nedskrivning af den berørte ejendom.

I aktier m.v. (kapitalandele i kommanditselskaber) er K/S Kristensen Partners I indregnet til DKK 51,1 mio. Af koncernens samlede gæld til kreditinstitutter på DKK 1.099 mio. er der ingen af lånene, der skal refinansieres i 2017.

Vedrørende K/S Kristensen Partners I er der indtægtsført en resultatafhængig overskudsandel på DKK 15,7 mio. vedrørende 2016, og der er i alt indtægtsført DKK 34,5 mio. i resultatafhængig overskudsandel pr. 31. december 2016. Eftersom den resultatafhængige overskudsandel opgøres over en årrække frem til den 31. december 2017, vil der senere kunne ske ændringer i de indtægtsførte beløb.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

1	Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger (fortsat)
---	---

Likviditet

Kapitalberedskabet ventes forøget i forbindelse med frigivelse af kapitalbindinger i Kristensen Partners III A/S som følge af salg af ejendomme. Udbyttebetaling for 2016 på DKK 7,5 mio. udbetales, når der er indgået tilstrækkelig likviditet fra dette salg.

På denne baggrund forventes cash flow at være tilstrækkeligt til at servicere den eksisterende gæld samt løbende at optimere driften af selskabet.

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 vi har følgelig via vore advokater tilbagevist kravet på alle punkter. Første retsmøde var skemasat til januar 2016, men er nu udskudt til tidligst medio 2017. Sagen afventer ny tysk skønsmandsvurdering af en række forhold om værdiansættelse af ejendom og oplysninger afgivet i prospekt. Der henvises i øvrigt til beskrivelsen i note 23.

Koncernen har som kautionist været nødsaget til at indbetale DKK 2,0 mio. til 2. prioritetsbanken i K/S Holstenstrasse, Kiel, selvom Voldgiftsretten har afgivet kendelse om, at K/S'ets anden investor skulle friholde selskabet for betaling. Der er efterfølgende indgivet krav til fogedretten for at gennemtvinge Voldgiftrettens kendelse. Fogedforretningen er imidlertid udsat, idet modparten har indbragt sagen for de ordinære domstole med henblik på at erkende Voldgiftrettens kendelse for ugyldig. Byretten, med tre dommere, afgjorde sagen i alle henseender til selskabets fordel. Siden har modparten anket sagen til Landsretten. Der er berammet retsmøde den 2. juni 2017. Modparten har deponeret det krævede beløb, der i regnskabet er optaget som et tilgodehavende.

K/S Reeder-Bischoff-Strasse, Bremen Vegesack har uberettiget ophævet selskabets ejerandele med henvisning til misligholdelse af indbetalinger. Dels har selskabet ikke misligholdt dets forpligtelser, dels hjemler vedtægterne i selskabet K/S Reeder-Bischoff-Strasse, Bremen Vegesack ikke til en vilkårlig ophævelse af ejerandele. Sagen er anlagt ved Københavns byret ultimo maj 2016. Kravet er en erstatning på DKK 1,2 mio. Der er berammet retsmøde primo september 2017. Værdien i regnskabet er ansat til DKK 0,5 mio.

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

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2016	2015	2016	2015
2	Administrationsgebyrer			
10-mands kommanditselskaber	0	0	26.104	32.013
K/S Kristensen Partners I	0	0	7.728	6.904
Kristensen Partners III A/S	0	0	2.638	2.921
Kristensen Germany AG	0	0	500	816
Øvrige	0	0	5.210	5.598
	0	0	42.180	48.252
Procentuelt fordelt på markeder:				
Danmark	0	0	76%	67%
Tyskland	0	0	23%	30%
Sverige	0	0	0%	2%
Finland	0	0	1%	1%
	0	0	100%	100%

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2016	2015	2016	2015
3	Udgifter til personale og administration			
Personaleomkostninger:				
Løn	-1.137	-918	-40.663	-42.843
Pension	0	0	-22	-22
Andre udgifter til social sikring og afgifter		0	-336	-319
Andre eksterne omkostninger	-743	-2.092	-16.499	-15.987
	-1.880	-3.010	-57.520	-59.171
Vederlag til direktion og bestyrelse:				
Direktion:				
- fast	181	75	3.413	3.396
- variabel	0	0	1.120	582
Bestyrelse:				
- fast	750	750	750	750
Der er ingen forpligtelse til at yde pension til direktion og bestyrelse.				
Vederlag til medarbejdere som har væsentlig indflydelse på risikoprofilen i AIF'erne				
Ansatte	171	71	171	1.566
Direktion	60	25	60	2.445
Antal beskæftigede medarbejdere	6	6	78	84
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere				
Ansatte	0	0	61	66
Direktion	0	0	2	2
Bestyrelse	6	6	6	6

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2016	2015	2016	2015
3	Udgifter til personale og administration (fortsat)			
Honorar for:				
Lovpligtig revision af årsregnskabet	-105	-104	-318	-382
Skatterådgivning	-12	-12	-8	-7
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0	0	0	0
Andre ydelser end revision	-21	-356	-1.083	-738
	-138	-472	-1.409	-1.127
Gebyrer til administrerede fondes depositar	0	0	0	0
Gebyrer til administrerede fondes depotselskaber	0	0	0	0
	0	0	0	0

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2016	2015	2016	2015
4	Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver			
Immaterielle anlægsaktiver	0	0	-974	-974
Materielle anlægsaktiver	0	0	-919	-663
	0	0	-1.893	-1.637

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2016	2015	2016	2015
5	Finansielle indtægter			
Udlån og andre tilgodehavender	33	32	0	0
Renteindtægter aktier m.v.	4	0	0	0
Obligationer	53	53	53	53
Øvrige renteindtægter	40	62	450	82
	130	147	503	135

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2016	2015	2016	2015
6	Finansielle omkostninger				
	Kreditinstitutter og centralbanker	-1.400	-1.855	-3.215	-2.553
	Indlån og anden gæld	-276	-230	0	0
	Øvrige renteudgifter	0	-5	-65	-109
		-1.676	-2.090	-3.280	-2.662

		MODERSELSKAB		KONCERN	
Note nr.		2016	2015	2016	2015
7	Nedskrivninger på udlån og andre tilgodehavender				
	Tilgodehavender, andre tilgodehavender	-230	-1.037	-230	-1.037
		-230	-1.037	-230	-1.037

		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2016	2015	2016	2015
8	Kursreguleringer				
	Obligationer	26	0	27	0
	Aktier m.v.	8.020	5.999	8.020	5.999
	Investeringsjendom	0	0	-1.619	-23
	Valuta	-2	8	-265	59
		8.044	6.007	6.163	6.035

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2016	2015	2016	2015
9	Skat af årets resultat				
	Årets aktuelle skat	0	0	-4.745	-1.937
	Regulering af skat	0	0	-443	-760
	Årets udskudte skatter Tyskland	-2.635	-2.019	0	-2.019
	Skatteeffekt af sambeskatning med tilknyttede virksomheder vedrørende tidligere år	0	0	1	5
	Årets udskudte skatter	153	1.852	544	2.180
		-2.482	-167	-4.643	-2.531
	Årets resultat før skat	13.563	14.887	16.172	16.456
	22,0% / 23,5% heraf	-2.759	-3.498	-3.558	-3.867
	Skat af permanente afvigelser	2.813	5.276	-1.155	3.474
	Ændringer i værdien af udskudt skatteaktiv som følge af, at selskabsskatteprocenten nedsættes til 22% m.m.	104	75	105	-119
	Tysk skat indkomst af aktier m.v.	-2.635	-2.019	-2.649	-2.019
	Korrektion tidligere år	0	0	2.619	0
	Skat af årets resultat	-2.477	-166	-4.638	-2.531
	Effektiv skatteprocent	18%	1%	29%	15%
	Udskudte skatteaktiver kan fordeles således:				
	Aktiverede underskud:				
	Danmark	6.078	6.564	6.455	6.942
	Tyskland	0	0	23	26
	Tidsbestemte afvigelser:				
	Investerings- og domicilejendom	0	0	-433	-728
	Driftmidler og inventar	0	0	385	322
	Gæld til kreditinstitutter	50	69	51	69
	Periodeafgrænsningsposter	0	968	0	1.873
	Udskudte skatteaktiver	6.128	7.601	6.481	8.504

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2016	2015	2016	2015
9	Skat af årets resultat (fortsat)			
	Hensættelse til udskudt skat kan fordeles således:			
	Hensat skat vedrørende værdireguleringer aktier m.v.			
	6.433	3.700	6.433	3.700
	Investerings- og domicilejendom			
	0	0	1.507	0
	6.433	3.700	7.940	3.700

Note nr.	KONCERN	
	Goodwill	
10	Immaterielle anlægsaktiver	
	Kostpris 1. januar 2016	
		8.407
	Kostpris 31. december 2016	
		8.407
	Afskrivninger 1. januar 2016	
		5.728
	Årets afskrivninger	
		974
	Afskrivninger 31. december 2016	
		6.702
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	
		1.705

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

KONCERN

Note nr.	KONCERN	
	Investe- rings- ejendom	Domicil- ejendom
11	Investerings- og domicilejendom	
Materielle anlægsaktiver kan specificeres således:		
Dagsværdien pr. 1. januar 2016	22.675	
Omvurderet værdi pr. 1. januar 2016		8.829
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	139.023	0
Afskrivninger	0	-226
Værdiændringer, som i løbet af året er indregnet i anden totalindkomst	0	453
Årets værdireguleringer til dagsværdi	-1.618	0
Dagsværdi pr. 31. december 2016	160.080	
Omvurderet værdi pr. 31. december 2016		9.056

Investerings ejendomme er optaget til dagsværdi/omvurderet værdi. Der har ved værdiansættelsen af investerings ejendommene været involveret eksterne eksperter, hvor det skønnes at være hensigtsmæssigt.

Ved værdiansættelse af en enkelt ejendom er afkastmetoden anvendt, hvor dagsværdien/omvurderet værdi er beregnet på baggrund af ejendommens driftsafkast og et til ejendommen knyttet forrentningskrav. Forrentningskravet er baseret på ejendommens beskaffenhed, beliggenhed, og at der er taget udgangspunkt i eksterne vurderinger heraf.

Domicilejendom er optaget til dagsværdi/omvurderet værdi. Ved værdiansættelse af ejendommen er afkastmetoden anvendt, hvor dagsværdien/omvurderet værdi er beregnet på baggrund af ejendommens driftsafkast og et til ejendommen knyttet forrentningskrav. Forrentningskravet er baseret på ejendommens beskaffenhed, beliggenhed, og at der er taget udgangspunkt i eksterne vurderinger heraf.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	KONCERN	
	Drifts- midler og inventar	
12	Driftsmidler og inventar	
	Materielle anlægsaktiver kan specificeres således:	
	Kostpris 1. januar 2016	5.129
	Kursregulering til ultimokurs	-7
	Tilgang	4.339
	Afgang	-1.525
	Kostpris 31. december 2016	7.936
	Afskrivninger 1. januar 2016	4.303
	Kursregulering til ultimokurs	-7
	Årets afskrivninger	693
	Afskrivning på årets afgang	-1.271
	Afskrivninger 31. december 2016	3.718
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	4.218

		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2016	2015	2016	2015
13	Andre tilgodehavender				
	Ikke solgte projekter	0	0	1.099	1.099
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	4.587	5.566	0	0
	Tilgodehavende hos øvrige kapitalandele	2.737	2.754	2.737	2.754
	Tilgodehavende fra salg	0	0	30.161	15.512
	Andre tilgodehavender	7.740	305	15.160	755
	Deposita	0	0	341	412
		15.064	8.625	49.498	20.532

Tilgodehavender fra salg i koncernen udgør DKK 30,5 mio. før hensættelse til tab på DKK 0,3 mio. pr. 31. december 2016.

Tilgodehavender fra salg i koncernen udgør DKK 16,2 mio. før hensættelse til tab på DKK 0,6 mio. pr. 31. december 2015.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

		MODERSELSKAB		KONCERN	
Note nr.		2016	2015	2016	2015
14	Obligationer til dagsværdi				
	Obligationer	292	265	292	265
		292	265	292	265

		MODERSELSKAB	KONCERN
		2016	2016
15	Aktier m.v.		
	Kostpris 1. januar 2016	51.509	51.536
	Tilgang	6.840	6.840
	Afgang	-2.328	-2.328
	Udlodning	-1.122	-1.122
	Kostpris pr. 31. december 2016	54.899	54.926
	Værdiregulering 1. januar 2016	1.864	1.910
	Årets værdireguleringer	8.020	8.020
	Årets udlodninger	-4.383	-4.383
	Afgang	0	-13
	Værdiregulering vedrørende afgang	2.313	2.313
	Værdiregulering 31. december 2016	7.814	7.847
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	62.713	62.773

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

MODERSELSKAB KONCERN

Note nr.

2016

2016

16 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar 2016	81.272	81.272
Reklassifikation	-69.488	-69.488
Afgang	-8.617	-8.617
Kostpris 31. december 2016	3.167	3.167
Værdiregulering 1. januar 2016	6.621	6.621
Kursregulering til ultimokurs	-11	-11
Reklassifikation	5.806	5.806
Afgang	-563	-563
Årets resultatandele	-14.718	-14.718
Værdiregulering 31. december 2016	-2.865	-2.865
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	302	302

NAVN	AKTI- VITET	HJEMSTED	SELSKABS- KAPITAL	EGEN- KAPITAL	RESULTAT	EJER- ANDEL
K/S Hauptstrasse, Solingen	1	Aalborg, Danmark	TDKK 7.700	TDKK -4.884	TDKK -4.937	45,5%
Solingen 2004 ApS	2	Aalborg, Danmark	TDKK 125	TDKK 125	TDKK -	31,3%
Kristensen Zweite Beteiligungsverwaltungs GmbH	2	Berlin, Tyskland	TEUR 25	TDKK 237	TDKK -12	49,0%
Kristensen Wohnimmobilien Beteiligungsmanagement GbmH	2	Berlin, Tyskland	TEUR 25	TDKK 264	TDKK -9	49,0%

1) Ejendomsinvestering

2) Komplementar

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

MODERSELSKAB

Note nr.

2016

17	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
----	--

Kostpris 1. januar 2016	5.012
Tilgang	102.935
Reklassifikation	69.488
Udloddet udbytte	-62.975

Kostpris 31. december 2016	114.460
-----------------------------------	----------------

Værdiregulering 1. januar 2016	44.012
Kursregulering til ultimokurs	-143
Årets resultatandele	23.194
Reklassifikation	-5.806
Opskrivning	978
Udloddet udbytte	-37.611
Interne avancer	-2.695

Værdiregulering 31. december 2016	21.929
--	---------------

Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensættelser	107
---	-----

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	136.496
--	----------------

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

MODERSELSKAB

Note nr.

2016

17 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

NAVN	AKTI- VITET	HJEMSTED	SELSKABS- KAPITAL	EGEN- KAPITAL	RESULTAT	EJER- ANDEL
Kristensen Fund & Asset Management A/S	1	Aalborg, Danmark	TDKK 500	TDKK 53.414	TDKK 15.434	100,0%
Kristensen Nord ApS	2	Aalborg, Danmark	TDKK 125	TDKK 1.484	TDKK -2	100,0%
Anpartsselskabet af 5. december 2008	2	Aalborg, Danmark	TDKK 140	TDKK 189	TDKK -16	100,0%
Ejendommen Fremtiden ApS	3	Aalborg, Danmark	TDKK 125	TDKK 1.059	TDKK 3.472	100,0%
Ejendomsselskabet Nitvej, Frederiksberg ApS	2	Aalborg, Danmark	TDKK 125	TDKK 1.100	TDKK -17	100,0%
Kristensen Zweite Beteiligungs- verwaltung GmbH & Co. KG	2	Berlin, Tyskland	TEUR 1	TDKK 236	TDKK 58	100,0%
Kristensen Wohnimmobilien GmbH & Co. KG	2	Berlin, Tyskland	TEUR 1	TDKK -114	TDKK -50	100,0%
Kristensen Partners III A/S	3	Aalborg, Danmark	TDKK 545	TDKK 62.244	TDKK -3.554	87,1%
Kristensen City Immobilien IV GmbH	3	Berlin, Tyskland	TEUR 25	TDKK 41.668	TDKK 4.963	6,0%
K/S Groner Strasse, Göttingen	3	Aalborg, Danmark	TDKK 35.000	TDKK 1.768	TDKK -24.750	6,1%
Göttingen 2006 ApS	3	Aalborg, Danmark	TDKK 125	TDKK 140	TDKK 4	6,1%

1) Administration

2) Uden aktivitet

3) Ejendomsinvestering

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

		MODERSELSKAB		KONCERN	
Note nr.		2016	2015	2016	2015
18	Likvide beholdninger				
	Kassebeholdning	0	0	20	20
	Tilgodehavende kreditinstitutter	1.112	1.157	33.664	11.339
		1.112	1.157	33.684	11.359
	Tilgodehavende kreditinstitutter fordeling som følger:				
	Anfordring	1.112	1.157	33.664	11.339

		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2016	2015	2016	2015
19	Andre hensatte forpligtelser				
	Hensættelse til tab i tilknyttede virksomheder	107	57	0	0
	Hensættelse til tab i kapitalandele i associerede virksomheder	0	24	0	24
	Hensættelse til tab aktier m.v.	0	465	0	465
	Hensættelse til garantier	0	0	6.988	0
		107	546	6.988	489

		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2016	2015	2016	2015
20	Gæld til kreditinstitutter				
	Over 1 år til og med 5 år	0	28.178	12.770	41.770
	Langfristet del	0	28.178	12.770	41.770
	Over 3 måneder og til og med 1 år	0	3.000	100.252	18.951
	Til og med 3 måneder	0	1.000	0	1.000
		0	32.178	113.022	61.721

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

		MODERSELSKAB		KONCERN	
Note nr.		2016	2015	2016	2015
21	Anden gæld				
	Depositem	0	0	402	420
	Gæld til tilknyttede virksomheder	48.865	37.757	5.206	1.667
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	730	956	3.963	4.004
	Øvrige	41.712	86	53.873	8.531
		91.307	38.799	63.444	14.622

22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderselskabet

Ingen.

Koncernen

Til sikkerhed for prioritetsgæld DKK 122,1 mio. er der givet pant i domicil-/investeringsejendom, hvis samlede regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 andrager DKK 160,1 mio.

Til sikkerhed for koncernforbundne parters gæld til pengeinstitut på DKK 13,9 mio. er der udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 15 mio., der giver pant i domicil-/investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 andrager DKK 31,1 mio.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

23	Eventualforpligtelser
----	-----------------------

Moderselskabet

Der er givet henstandserklæring til datterselskabet Ejendommen Fremtiden ApS.

Selskabet har tegnet kapitalandele i kommanditselskaber for i alt DKK 91,5 mio. Selskabet har indbetalt DKK 63,3 mio., og den samlede restforpligtelse andrager således DKK 28,2 mio. Selskabet har afgivet kautioner for i alt DKK 7,5 mio. med tillæg af udlodninger, samt overført resultat og opskrivningshenlæggelser vedrørende kommanditselskaberne.

Selskabet 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. Første retsmøde var skemasat til januar 2016, men er nu udskudt til tidligst medio 2017. Sagen afventer ny tysk skønsmandsvurdering af en række forhold om værdiansættelse af ejendom og oplysninger afgivet i prospekt.

Selskabet har som kautionist været nødsaget til at indbetale DKK 2,0 mio. til 2. prioritetsbanken i K/S Holstenstrasse, Kiel, selvom Voldgiftsretten har afgivet kendelse om, at K/S'ets anden investor skulle friholde selskabet for betaling. Der er efterfølgende indgivet krav til fogedretten for at gennemtvinge Voldgiftrettens kendelse. Fogedforretningen er imidlertid udsat, idet modparten har indbragt sagen for de ordinære domstole med henblik på at erklære Voldgiftrettens kendelse for ugyldig. Byretten, med tre dommere, afgjorde sagen i alle henseender til selskabets fordel. Siden har modparten anket sagen til Landsretten. Der er pt. ikke berammet retsmøde. Modparten har deponeret det krævede beløb, der i regnskabet er optaget som et tilgodehavende.

K/S Reeder-Bischoff-Strasse, Bremen Vegesack har uberettiget ophævet vore ejerandele med henvisning til misligholdelse af indbetalinger. Dels har vi ikke misligholdt vore forpligtelser, dels hjemler vedtægterne i selskabet ikke til en vilkårlig ophævelse af ejerandele. Sagen er anlagt ved Københavns byret ultimo maj 2016. Vort krav er en erstatning på DKK 1,2 mio. Der er berammet retsmøde primo september 2017. Værdien i regnskabet er ansat til DKK 0,5 mio.

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

Selskabet kautionerer for datterselskabet Kristensen Fund & Asset Management A/S' gæld til pengeinstitut, dog maksimeret til DKK 18,0 mio.

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 kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

23	Eventualforpligtelser (fortsat)
----	---------------------------------

Koncernen

Koncernen har tegnet kapitalandele i kommanditselskaber for i alt DKK 91,5 mio. Koncernen har indbetalt DKK 63,3 mio., og den samlede restforpligtelse andrager således DKK 28,2 mio. Koncernen har afgivet kautioner for i alt DKK 7,5 mio. med tillæg af udlodninger, samt overført resultat og opskrivningshenlæggelser vedrørende kommanditselskaberne.

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. Første retsmøde var skemasat til januar 2016, men er nu udskudt til tidligst medio 2017. Sagen afventer ny tysk skønsmandsvurdering af en række forhold om værdiansættelse af ejendom og oplysninger afgivet i prospekt.

Koncernen har som kautionist været nødsaget til at indbetale DKK 2,0 mio. til 2. prioritetsbanken i K/S Holstenstrasse, Kiel, selvom Voldgiftsretten har afgivet kendelse om, at K/S'ets anden investor skulle friholde selskabet for betaling. Der er efterfølgende indgivet krav til fogedretten for at gennemtvinge Voldgiftstretts kendelse. Fogedforretningen er imidlertid udsat, idet modparten har indbragt sagen for de ordinære domstole med henblik på at erklære Voldgiftstretts kendelse for ugyldig. Byretten, med tre dommere, afgjorde sagen i alle henseender til selskabets fordel. Siden har modparten anket sagen til Landsretten. Der er pt. ikke berammet retsmøde. Modparten har deponeret det krævede beløb, der i regnskabet er optaget som et tilgodehavende.

K/S Reeder-Bischoff-Strasse, Bremen Vegesack har uberettiget ophævet vore ejerandele med henvisning til misligholdelse af indbetalinger. Dels har vi ikke misligholdt vore forpligtelser, dels hjemler vedtægterne i selskabet ikke til en vilkårlig ophævelse af ejerandele. Sagen er anlagt ved Københavns byret ultimo maj 2016. Vort krav er en erstatning på DKK 1,2 mio. Der er berammet retsmøde primo september 2017. Værdien i regnskabet er ansat til DKK 0,5 mio.

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 administrationselskab 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 koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

24	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 8,0 mio. i uopsigelighedsperioden.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

25 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Grundlag

Thorkild Kristensen Holding A/S, Aalborg

Hovedaktionær

Øvrige nærtstående parter

Hoeg og Kold ApS, Aalborg

Aktionær

Kent Hoeg Sørensen, Aalborg

Direktion

Hans Peter Larsen, Mariager

Direktion

Mogens Jørgensen, Frederiksberg

Bestyrelse

Lau Henrik Sloth Kristensen, London

Bestyrelse

Lars-Erik Houmann Christensen, London

Bestyrelse

Mette Kold Jensen, Frederiksberg

Bestyrelse

Lene Birgitte Larsen, Nørresundby

Bestyrelse

Anne Marie Sørensen, Vodskov

Bestyrelse

Jf. note 17

Tilknyttede virksomheder

Jf. note 16

Associerede virksomheder

Transaktioner

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.

Moderselskabet

Selskabet har indgået aftale om forrentning af mellemværende med datterselskaber, hvor der i indeværende år er finansielle indtægter på DKK 33.000 og finansielle omkostninger på DKK 276.000.

Selskabet har endvidere indgået administrationsaftaler, hvor der er betalt DKK 1,0 mio.

Selskabet har til direktion udbetalt DKK 0,2 mio. og bestyrelsen DKK 0,8 mio. i vederlag.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

25	Nærtstående parter og ejerforhold (fortsat)
----	---

	Koncernen
--	------------------

Koncernen har indgået aftale om administration af selskab ejet af direktionsmedlem/bestyrelse, hvor der er betalt DKK 10.000.

Koncernen har til direktion udbetalt DKK 4,5 mio. og bestyrelsen DKK 0,8 mio. i vederlag.

	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

Note nr.

26	Koncernregnskab
----	-----------------

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

27	Femårsoversigt
----	----------------

Fremgår af side 11.

28	Koncernens risikostyringspolitik
----	----------------------------------

Der foretages som udgangspunkt ingen aktiv spekulation i risici ud over i den prisrisiko, som naturligt er knyttet til koncernens ejendomsinvesteringer, primært via investeringer i ejendomsselskaber. Koncernens risikostyring retter sig derfor alene mod styring af de risici, der er en direkte følge af koncernens drift og finansiering.

Markedsrisici

Markedsrisici knytter sig dels til markedsprisen for ejendomme. Nuværende ejendomsinvestering er foretaget i stabile markeder med dokumenteret potentiale for værditilvækst. Koncernens forretningsplan for fremtidige investeringer omfatter ejendomme i samme segment på samme marked, hvorunder koncernens fastlagte investeringskriterier til enhver tid påses. Udvikling i markedsprisen for ejendomme og i inflationsraten kan ikke sikres.

Markedsrisici knytter sig endvidere til opsigelse af indgåede administrationsaftaler. Sikring mod opsigelse af administrationsaftaler søges minimeret gennem levering af et godt produkt og god dialog med aftaleparten.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

28 Koncernens risikostyringspolitik (fortsat)

Kreditrisici

Alle samarbejdspartnere med et betydeligt mellemværende kreditvurderes løbende.

Aftaler om bankindestående og om afledte finansielle instrumenter indgås som udgangspunkt kun med modparter med en kreditvurdering hos Standard & Poors på 'AA-' eller bedre.

Indeståender hos banker, som ikke er kreditvurderet af Standard & Poors, vurderes individuelt og løbende af ledelsen.

Koncernens kreditrisici på medinvestorer vedrører investeringer i kommanditselskaber. Der forventes ikke investeret yderligere i kommanditselskaber uden for partnerssegmentet. Risici vedr. investeringer i de eksisterende kommanditselskaber uden for partnerssegmentet søges minimeret ved en tæt opfølgning på selskabernes økonomi.

Investeringer i nye kommanditselskaber vil ske i partnerssegmentet. Medinvestorer i dette segment er kendetegnet ved en særdeles høj bonitet. Endvidere vil projekterne være kendetegnet ved, at hele resthæftelsen indbetales, så der ikke er risici på indbetaling af resthæftelse.

Som følge af medinvestorerens bonitet og resthæftelsens indbetaling skønnes der ikke væsentlige risici på medinvestorer ved nye investeringer. For eksisterende investeringer uden for partnerssegmentet er der væsentlige risici.

Børskurser

Investering i noterede værdipapirer foretages kun som led i koncernens strategiske udvikling eller ved placering af overskudslikviditet.

Investeringer foretages i givet fald udelukkende i papirer, som er svagt volatile, og som er noteret på et stabilt, genomsigtigt og likvidt marked.

Sikringsforretninger (derivater)

Eksposering over for *valutarisici* afdækkes ikke, såfremt eksposeringen vedrører forholdet mellem EUR og DKK. Afdækning af øvrige valutarisici foretages indledningsvis ved sikring af, at pengestrømme forekommer i samme valuta. Nettopositioner over minimumsgrænsen afdækkes pr. valuta ved indgåelse af valutaterminforretninger og/eller valutafutures. Ikke balanceførte nettopositioner (f.eks. Letters-of-Intent) afdækkes ved indgåelse af valutaoptionsforretninger.

Eksposering over for *renterisici* kan afdækkes ved indgåelse af SWAP forretninger eller renteoptionsaftaler, eksempelvis såkaldt "Bandbreitenoption".

Sikring af *kreditrisici* (forsikrings- og factoringforretninger) foretages kun i ekstraordinære tilfælde.

Eksposering over for *børskursrisici* afdækkes (så vidt det er muligt) med noterede futures eller ved indgåelse af optionsaftaler med tredjemand.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

28	Koncernens risikostyringspolitik (fortsat)
----	--

Valutakurser

Finansiering af ejendomme enten direkte eller indirekte optages som udgangspunkt i samme valuta som ejendommens pengestrømme genererer, sædvanligvis i EUR. Der kan foretages afdækning af EUR.

Finansiering i anden valuta end EUR kan optages, så længe eksponeringen modsvarer mindre end netto EUR 1 mio. (ca. DKK 7,5 mio.).

Kapitalstyring og going concern

Koncernens likviditetsreserver (hensigtsmæssig kapitalstruktur) sikres gennem spredning af opnåelse af kapital fra fremmed- og egenfinansiering på flere uafhængige modparter under hensyntagen til kapitalens tilgængelighed og prissætning samt gennem spredning af låneoptagelsen på forfalds-/genforhandlingstidspunkter.

Likviditetsberedskabet skal til enhver tid være tilstrækkeligt til fortsat at kunne disponeres hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditeten. Såfremt dette ikke er tilfældet, indkaldes bestyrelsen til drøftelse heraf med henblik på mulige tiltag for løsning af problemet.

Det er målsætningen, at koncernens aktionærer skal opnå et afkast af deres investering i form af kursstigning og udbytte, der overstiger afkastet på en risikofri investering i obligationer.

Udbetaling af udbytte skal ske under hensyntagen til fornøden konsolidering af egenkapitalen som grundlag for koncernens fortsatte ekspansion.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

28	Koncernens risikostyringspolitik (fortsat)
----	--

Politiske risici

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

Organisatoriske risici

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

Rapportering

Opfølgning sker via en løbende overvågning og rapportering til direktion og bestyrelse, idet der i selskabet er udpeget en risikoansvarlig, der har udarbejdet risikostyringsrapport.

Der aflægges løbende rapport over koncernens likviditet og uudnyttede faciliteter.

Herudover aflægges der den rapportering, som fremgår af bestyrelsens årshjul, samt hvad der følger af selskabs- og regnskabslovgivning m.v.



REGNSKABSGRUNDLAG

Årsrapporten for Kristensen Properties A/S for 1. januar til 31. december 2016 er aflagt i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., herunder Finanstilsynets bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde, samt Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.

I henhold til Bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. er anvendt bilag 5 og 6 vedrørende præsentation af resultatopgørelse og balance. I bilag 6 er tilføjet linjerne "Nedskrivninger på udlån og andre tilgodehavender" og "Resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder".

Årsrapporten er aflagt i DKK 1.000.

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.

Regnskabspraksis

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.

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. 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.

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 finansiell 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 finansiell post.

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

Regnskabspraksis

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 via totalindkomsten.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Anden gæld".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning, jf. nedenfor.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes i anden totalindkomst under overført resultat. Resultterer den afdækkede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres beløb, som blev indregnet på anden totalindkomst, fra anden totalindkomst og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet i anden totalindkomst, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

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

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med dets tilknyttede danske 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.



Regnskabspraksis

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter resultatføres i takt med, at levering finder sted. Ofte svarende til faktureringstidspunktet.

Administrationsgebyrer

Administrationsgebyrer omfatter opkrævede honorarer og vederlag fra administrerede fonde.

Andre driftsindtægter/ -udgifter

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

Udgifter til personale og administration

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 nedskrivning på immaterielle og materielle aktiver

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

Nedskrivning på udlån og andre tilgodehavender

Indeholder årets nedskrivning til tab på baggrund af den individuelle vurdering af det enkelte tilgodehavende.

Kursregulering

Kursreguleringer indeholder realiserede og urealiserede valutareguleringer og kursreguleringer på værdipapir samt værdiregulering af investeringsejendomme.



Regnskabspraksis

BALANCEN

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

Investerings ejendomme er optaget til dagsværdi/omvurderet værdi. Der har ved værdiansættelsen af investerings ejendommene været involveret eksterne eksperter, hvor det skønnes at være hensigtsmæssigt.

Ved værdiansættelse af en enkelt ejendom er afkastmetoden anvendt, hvor dagsværdien/omvurderet værdi er beregnet på baggrund af ejendommens driftsafkast og et til ejendommen knyttet forrentningskrav. Forrentningskravet er baseret på ejendommens beskaffenhed, beliggenhed, og at der er taget udgangspunkt i eksterne vurderinger heraf.

Domicilejendom er optaget til dagsværdi/omvurderet værdi. Ved værdiansættelse af ejendommen er afkastmetoden anvendt, hvor dagsværdien/omvurderet værdi er beregnet på baggrund af ejendommens driftsafkast og et til ejendommen knyttet forrentningskrav. Forrentningskravet er baseret på ejendommens beskaffenhed, beliggenhed, og at der er taget udgangspunkt i eksterne vurderinger heraf.

Da en af koncernens ejendomme anvendes delvist i koncernens drift, er der foretaget en opdeling i domicildel og investeringsdel. Denne opdeling er foretaget på grundlag af en vægtet kvadratmeterfordeling, hvor de kvadratmeter, der anvendes af koncernen, er optaget som domicilejendom.

Stigninger i domicilejendoms omvurderede værdi indregnes i anden totalindkomst og overføres til posten Opskrivningshenslæggelser under egenkapitalen.

Domicilejendom afskrives over 40 år.

Driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget, som opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør 3-19 år.

Aktiver med en anskaffelsessum på under DKK 12.900 udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af immaterielle og materielle 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.

For domicilejendom foretages yderligere omvurdering så hyppigt, at den regnskabsmæssige værdi ikke afviger væsentligt fra domicilejendommens dagsværdi på balancetidspunktet.

Andre 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger.

Obligationer til dagsværdi og aktier m.v.

Børsnoterede værdipapirer indregnes på handelsdagen og måles til fondsbørsens kurs på handelsdagen.

Andre værdipapirer måles til en forsigtig opgjort dagsværdi.

Andre kapitalandele måles til dagsværdi.

De indregnede kapitalandeleles væsentligste nettoaktiver omfatter investerings ejendomme og finansielle gældsforpligtelser og værdiansættes til dagsværdi således:

Regnskabspraksis

- Investerings ejendommens dagsværdi fastsættes ud fra en vurdering baseret på ejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Dagsværdien af fastforrentede finansielle gældsforpligtelser værdiansættes til kursværdien.
- Variabelt forrentede gældsforpligtelser måles til dagsværdi.

Kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder indregnes og måles i moderselskabets årsrapport efter den indre værdis metode. Virksomhedernes indre værdi opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis.

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

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

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

Associerede og tilknyttede 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 associerede og tilknyttede virksomheder henlægges i moderselskabet ved overskudsdisponeringen til en "Lovpligtig reserve" under egenkapitalen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede eller tilknyttede 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 associerede henholdsvis den tilknyttede virksomhed ophører.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender samt kassebeholdninger.

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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi (kurs-tabet) indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Regnskabspraksis

FEMÅRSOVERSIGT

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings vejledning.

Nøgletallene er beregnet således:

$$\text{Solvensprocent} = \frac{\text{Egenkapital ultimo} - \text{goodwill} - \text{udskudte skatteaktiver}}{\text{Samlede aktiver} - \text{goodwill} - \text{udskudte skatteaktiver}}$$

$$\text{Egenkapitalforrentning før skat} = \frac{\text{Årets resultat før skat}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

$$\text{Egenkapitalforrentning efter skat} = \frac{\text{Årets resultat efter skat}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$



FAIF

**Kristensen Properties er
godkendt af Finanstilsynet
som forvalter af alternative
investeringsfonde**

Koncernens selskabsoversigt

Side 72 - 74

NAVN	HJEMSTED	KAPITAL	EJERANDEL	
Kristensen Properties A/S	Aalborg, Danmark	TDKK	52.500	100,00%
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%
Kristensen Private INVEST 01 Verwaltungs GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR	25	100,00%
Kristensen Private Invest 01 GmbH & Co KG.	Berlin, Tyskland	TEUR	542	0,17%
Kristensen Private INVEST 02 Verwaltungs GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR	25	100,00%
Kristensen Private Invest 02 GmbH & Co KG.	Berlin, Tyskland	TEUR	3.823	0,22%
Kristensen Private INVEST 04 Verwaltungs GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR	25	100,00%
Kristensen Private INVEST 05 Verwaltungs GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR	25	100,00%
SAFE 01 Verwaltungs GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR	25	100,00%
SAFE 02 Verwaltungs GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR	25	100,00%
Kristensen Properties Nordic A/S	København, Danmark	TDKK	500	100,00%
Kristensen Properties Finland OY AB	Helsingfors, Finland	TEUR	3	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 Nitvej, Frederiksberg ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125	100,00%
Kristensen Partners III A/S	Aalborg, Danmark	TDKK	545	87,81%
Datterselskaber				
*) Kristensen City-Immobilien I AG	Berlin, Tyskland	TEUR	2.200	94,00%
*) Kristensen City-Immobilien IV GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR	25	94,00%
**) K/S Groner Strasse, Göttingen	Aalborg, Danmark	TDKK	35.000	93,90%
**) Göttingen 2006 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125	93,90%

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

**) Kristensen Properties A/S ejer 6,1% af disse selskaber

Koncernens selskabsoversigt

NAVN	HJEMSTED	KAPITAL		EJERANDEL
K/S Ejendomsprojekter				
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 Angelburger Strasse, Flensburg	Aalborg, Danmark	TDKK	13.000	11,11%
Flensburg 2002 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125	11,11%
K/S Fischmarkt, Halberstadt	Aalborg, Danmark	TDKK	12.000	10,00%
Halberstadt 2005 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125	10,00%
K/S Stadttorstrasse, Lünen	Aalborg, Danmark	TDKK	10.000	10,00%
Lünen 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125	10,00%
K/S Lange Strasse, Oldenburg	Aalborg, Danmark	TDKK	30.000	7,33%
Oldenburg 2005 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125	7,33%
K/S Hauptstrasse, Solingen	Aalborg, Danmark	TDKK	7.700	45,45%
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 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	540.000	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	7.501	100,00%
Kristensen Büroimmobilien VIII GmbH & Co. KG	Berlin, Tyskland	TEUR	7.500	100,00%
Kristensen Büroimmobilien IX GmbH & Co. KG	Berlin, Tyskland	TEUR	1	100,00%
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%
*) K/S Johannisstrasse, Osnabrück	Aalborg, Danmark	TDKK	25.000	90,00%
*) Osnabrück 2003 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125	90,00%
Komplementarselskabet Kristensen Partners I ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125	7,50%
Kristensen Partners IV A/S	Aalborg, Danmark	TDKK	2.500	19,00%
Datterselskaber				
Kristensen Germany AG	Berlin, Tyskland	TEUR	8.000	100,00%
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%

*) Kristensen Properties A/S ejer 10% af disse selskaber



Bag om Kristensen Properties A/S

Side 76 - 79

Bestyrelse



MOGENS JØRGENSEN

Bestyrelsesformand

UDDANNELSE: Statsautoriseret revisor, HD(R).

TIDLIGERE ANSÆTTELSE: Revisionsfirmaet C. Jespersen, Baltica koncernen, Danica Pensionskoncernen, FORAS Holding A/S.

TILLIDSHVERV: Bestyrelsesformand Ejendomsselskabet Nordtyskland Koncernen, Familien Skak Holding Koncernen og Ejendomsselskabet Sjælland Koncernen.

Bestyrelsesmedlem i Commercial Real Estate Denmark P/S og Core Bolig VII.

Direktør i Core Bolig VII Investorselskab ApS.



LAU HENRIK SLOTH KRISTENSEN

Bestyrelsesmedlem

UDDANNELSE: Cand. merc. og HD.

NUVÆRENDE ANSÆTTELSE: Partner, Watersmeet Capital Partners, UK.

TIDLIGERE ANSÆTTELSE: Selvstændig siden 1990.

TILLIDSHVERV: Formand for bestyrelsen for Lau Kristensen A/S, Obligationsinvest af 8. juni 2009 A/S, 2L Ejendomme A/S, Kedelsmedien A/S, Saugværket A/S og Kornaksen A/S. Bestyrelsesmedlem i Infare Solutions A/S, Thorkild Kristensen Holding A/S samt tre knyttede selskaber.

Bag om Kristensen Properties A/S

Bestyrelse



METTE KOLD JENSEN

Bestyrelsesmedlem

UDDANNELSE: Cand. psych. ph.d., egen virksomhed, Time2be. 2003: Ph.d. i sundhedspsykologi, Århus Universitet. 1995: Cand. psych., Københavns Universitet. 1987: Erhvervsjurist (HA Jur), Aalborg Universitet. 1998: Meditationslærer fra Chopra Center University, San Diego. Er bl.a. uddannet zoneterapeut.

NUVÆRENDE ANSÆTTELSE:

2015-(planlagt) 2017: Forskningsprojekt (ca. halvtids), "Rehabilitation of women with endometriosis and chronic pelvic pain". Århus Universitet, Skejby Sygehus og Endometriose Foreningen. 2001:Time2be (binavn under Hoeg & Kold ApS), egen virksomhed: praksis, samtaler og kurser & skribentvirksomhed.

TIDLIGERE ANSÆTTELSE: 2005-2008: Medstifter af og partner i Trillium Institut (www.trillium.dk), et tværfagligt institut for sundhedsfremme. 2010: Ekstern lektor, AAU, Psykologisk Institut. 1996-2001: Tværfagligt ph.d. forskningsprojekt (deltid) om sundhedsfremme og mestring. Afhandlingen "Døden er ikke en fiasko her i livet". 1998-2004: Underviser og supervisor på jordemoderuddannelsen, SCVUA (deltid). 1996-1998: Ekstern lektor på Panum Institut, København (deltid). 1987-1991: Uddannelseskonsulent på Finanssektorens Uddannelsescenter, Skanderborg. 1986-1987: Erhvervsjurist, Den Danske Bank, Aalborg.

TILLIDSHVERV: Direktør i Hoeg og Kold ApS.



LARS-ERIK HOUMANN CHRISTENSEN

Bestyrelsesmedlem

UDDANNELSE: Cand.merc.

NUVÆRENDE ANSÆTTELSE: Partner, Watersmeet Capital Partners, UK.

TIDLIGERE ANSÆTTELSE: 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 Houmann Christensen A/S, 2L Holding A/S, Masteskurene A/S, Bergsøvej 17 A/S samt bestyrelsesmedlem i Founders A/S.

Bag om Kristensen Properties A/S

Medarbejdervalgte bestyrelsesmedlemmer



LENE BIRGITTE LARSEN

Director Funding & Recovery

UDDANNELSE: Cand.ling.merc. i tysk samt ED i engelsk fra Handelshøjskolen i København, Ejendomsmægler fra Niels Brock og Yogainstruktør. Desuden diverse kurser i bl.a. finansiering, derivater, realkredit, regnskab og ejendomsjura i sammenhæng med omskoling i HSH Nordbank til Real Estate Financing i løbet af 2002 og 2003.

NUVÆRENDE ANSÆTTELSE: Kristensen Properties, director Funding & Recovery samt selvstændig med Aalborg Yogastudio.

TIDLIGERE ANSÆTTELSE: HSH Nordbank AG, Copenhagen Branch; Landesbank Schleswig-Holstein Girozentrale, Copenhagen Branch; Westdeutsche Landesbank (Europa) AG, Copenhagen Branch; Frank Intra Print A/S, Frank Druck.

TILLIDSHVERV: Medarbejdervalgt bestyrelsesmedlem i Kristensen Properties.



ANNE MARIE SØRENSEN

Fund Manager

UDDANNELSE: Cand.mag SIF (Sprog og Internationale Forhold) samt erhvervssproglig korrespondent i engelsk og fransk fra Aalborg Universitet, Akademiøkonom/Ejendomsmægler fra University College Nordjylland, Merkonom i Eksport, Handelsskolen i Aalborg.

NUVÆRENDE ANSÆTTELSE: Kristensen Properties, Fund Manager.

TIDLIGERE ANSÆTTELSE: Direktionssekretær i Dansk Eternit Holding A/S (nu Cem-brit); Eksportassistent i Fibertex A/S.

TILLIDSHVERV: Medarbejdervalgt bestyrelsesmedlem i Kristensen Properties. Herudover bestyrelsesmedlem i selskaber i Kristensen Properties koncernen.

Bag om Kristensen Properties A/S

Direktion



KENT HOEG SØRENSEN

Adm. direktør, CEO, MBA

UDDANNELSE: Top Governance hos Business Institute, Aalborg 2004. MBA fra Business Institute, 2001, merc. jur. fra Aalborg Universitet 1989.

TIDLIGERE ANSÆTTELSE: Ansat i Kristensen Properties siden 1998. Vicedirektør i Investor Partners A/S og produktchef Baltica Invest A/S.

TILLIDSHVERV: Direktør i Hoeg og Kold ApS. Bestyrelsesformand i Hvalsø Ejendomme A/S, herudover selskaber i Kristensen Properties koncernen og selskaber, der er i management hos Kristensen Properties.



HANS PETER LARSEN

Økonomidirektør, CFO, HD

UDDANNELSE: Revisoruddannet i HD Regnskabsvæsen fra Handelshøjskolen i København, 1985.

TIDLIGERE ANSÆTTELSE: Ansat i Kristensen Properties siden 1999. Regnskabschef Hans Jensen Lubricators A/S, medlem af ledergruppen i Finansieringsselskabet Gefion A/S, økonom Danske Salt A/S og Revisor Ernst & Young.

TILLIDSHVERV: Medlem af repræsentantskabet i Østjydsk Bank A/S, herudover bestyrelsesmedlem i selskaber i Kristensen Properties koncernen.

Årsrapport 2016

www.kristensenproperties.com

Vesterbro 18
DK-9000 Aalborg
Tlf: +45 70 22 88 80

Hauptstraße 27, Ausgang C
D-10827 Berlin
Tlf: +49 30 88 72 78 0

Pfalzburger Straße 72
D-10719 Berlin
Tlf: +49 30 88 70 27 51

Friedenstrasse 30
D-93053 Regensburg
Tlf: +49 941 70 81 30 10

Flughafenallee 26
D-28199 Bremen
Tlf: +49 421 33 80 98 20