

Årsrapport 2018

Kristensen Properties A/S
CVR-nr. 20 43 84 01
FTID 23039
Vesterbro 18, DK-9000 Aalborg

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 30. april 2019

Dirigent:



Indholdsfortegnelse

2018 i hovedtræk	4
Forventninger til 2019	5
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	6
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	7
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	9
Koncernoversigt, uddrag	10
Femårsoversigt	11
Forretningsgrundlag	12
Mission og vision	13
God forretningsskik (Corporate Governance)	14
Ledelsesberetning	15
Årsregnskabet og koncernregnskabet	
Regnskabsberetning	22
Resultatopgørelse	24
Totalindkomstopgørelse	25
Balance	26
Egenkapitalopgørelse	28
Noteoversigt	30
Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet	31
Regnskabspraksis	54
Koncernens selskabsoversigt	62
Bag om Kristensen Properties A/S	64

2018 i hovedtræk

(Tal for 2017 i parentes)

Samlet set har 2018 været et godt år for Kristensen Properties A/S.

Den massive efterspørgsel efter core-kontorejendomme har medført salg af en række ejendomme i Tyskland med resultater over de bogførte værdier. De yderligere værdistigninger i de ejendomssegmenter, hvor selskabet opererer, har haft positiv indflydelse på omsætning og afkast af selskabets investeringer.

Kristensen Partners I har afhændet hovedparten af sine ejendomme, og siden investeringsfondens etablering i 2006 har investorerne opnået en forrentning på 10,5% p.a. Det forventes, at investorerne får den indskudte kapital tre gange tilbage.

Modsætningsvist medfører stigende priser på ejendomme, at det er vanskeligt at foretage investeringer for nye investeringsfonde med samme afkast, uden at der påtages højere risiko, hvorfor der i året ikke har været den fremdrift i ejendoms køb som planlagt.

Aktiviteterne i Funding & Recovery er i årets løb reduceret kraftigt. Tillige blev Kristensen Invest GmbH afhændet ved udgangen af 2018, idet resurserne rettes mod aktiviteter for nye investeringsfonde. Fundamentet er dermed lagt til at fortsætte den positive udvikling.

I de nyetablerede investeringsfonde er det de væsentlige beslutningstagere, der har ejerandele og ikke som tidligere selskabet, hvorfor ejerinteresserne i Kristensen Partners II og Kristensen Partners V er afhændet til disse.

Der har i året været fokus på de administrative rutiner, der vedrører FAIF, hvidvask og persondataforordning.

Koncernens resultat blev for året et overskud på DKK 27,0 mio. (DKK 57,2 mio.), og med indregning af valutakursforskelle blev årets totalindkomst på DKK 27,1 mio. (DKK 57,2 mio.). Der var for året forventet et resultat i størrelsesordenen DKK 20,0 mio. (DKK 12,0 mio.). Det højere resultat er en kombination af, at kerneforretningen Fund & Asset Management har givet et bedre resultat, samtidig med at investeringer ligeledes har givet et højere afkast som følge af positive dagsværdireguleringer.

Moderselskabets resultat for året blev et overskud på DKK 26,9 mio. (DKK 56,0 mio.).

Det samlede resultat for moderselskabet og koncernen er tilfredsstillende.

foto: Brüsseler Str., Kaiserslautern



Forventninger til 2019

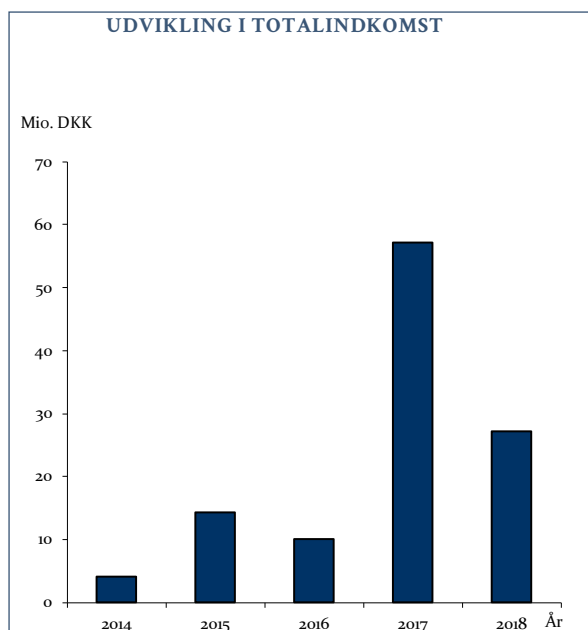
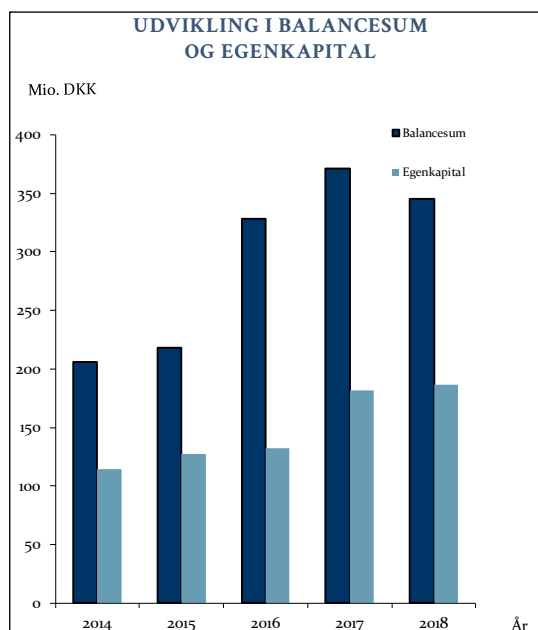
Den store efterspørgsel efter core-ejendomme vil også i 2019 blive udnyttet til en række ejendoms-salg i Tyskland. Salgspriserne forventes at svare til de bogførte værdier, idet der ikke forventes yderligere væsentlige stigninger i værdien af ejendommene end de i 2018 indregnede.

Ved udgang af 2019 forventes hovedparten af de ejendomme, der er erhvervet i perioden 2007 til 2016, at være afhændet.

På købsiden vil kontorejendomme i Tyskland og bolig- og kontorejendomme i Danmark være de fortrukne investeringsobjekter i samarbejde med institutionelle og private investorer, dog forventes aktiviteten på det tyske marked at være afdæmpet som følge af de høje priser.

2019 vil være et år, hvor fokus er på etablering af nye kundeforhold og etablering af investeringsfonde samt varetagelse af eksisterende investeringsfonde og kundeforhold. Rammerne er på plads for etablering af Kristensen Partners VI med sigte på danske boligejendomme i samarbejde med danske private investorer. Tillige er Kristensen Partners VII med et core+ sigte i segmentet tyske kontorejendomme under opbygning samt potentielt Kristensen Partners VIII med value-added sigte i segmentet danske kontorejendomme.

2019 er et omstillingsår, hvor fokus går fra salg til køb, men på grund af det ophedede marked henholdende. Resultatet vil være påvirket heraf, idet det må forventes at opbygning af en portefølje med kritisk masse vil strække sig over en længere periode. Resultatet for 2019 forventes derfor at være negativt i størrelsesordenen DKK 10 mio., omend der stiles mod et mindre positivt resultat.



Ledelsespåtegning

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Kristensen Properties A/S.

Årsrapporten er udarbejdet 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.

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 2018 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for 2018 i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv.

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 30. april 2019

DIREKTION



Kent Hoeg Sørensen
adm. direktør, CEO



Hans Peter Larsen
økonomidirektør, CFO



Jeppe Lyng Larsen
vicedirektør, COO

BESTYRELSE



Mogens Jørgensen
formand



Lau Henrik Sloth Kristensen
bestyrelsesmedlem



Kent Hoeg Sørensen
bestyrelsesmedlem



Mette Kold
bestyrelsesmedlem



Lars-Erik Houmann Christensen
bestyrelsesmedlem

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 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, 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.

UDTALELSE 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 30. april 2019

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31



Line Borregaard
statsautoriseret revisor
mne34353

Selskabsoplysninger

SELSKABET

Kristensen Properties A/S
Vesterbro 18
DK-9000 Aalborg
post@kristensenproperties.com
www.kristensenproperties.com
CVR-nr. 20 43 84 01
FTID 23039
Hjemstedskommune: Aalborg

BESTYRELSE

Mogens Jørgensen, formand
Lau Henrik Sloth Kristensen
Kent Hoeg Sørensen
Mette Kold
Lars-Erik Houmann Christensen

DIREKTION

Kent Hoeg Sørensen
Hans Peter Larsen
Jeppe Lynge Larsen

ADVOKAT

Accura Advokatpartnerselskab
Tuborg Boulevard 1
DK-2900 Hellerup

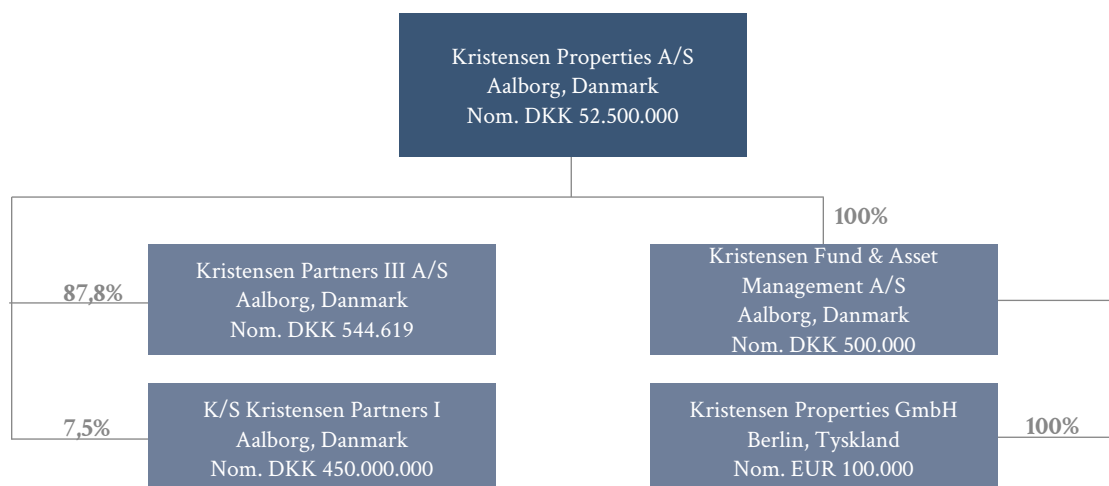
REVISOR

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skelagervej 1A
DK-9000 Aalborg

BANK

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

Koncernoversigt, uddrag



KONCERNSTRUKTUR

Komplementarselskabet Kristensen Partners II ApS og Komplementarselskabet Kristensen Partners V ApS er afhændet med virkning pr. 1. juli 2018. Med virkning pr. 31. december 2018 er Kristensen Invest GmbH afhændet.

Den komplette selskabsoversigt kan ses på side 62-63.

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 engagement i tidligere udbudte investeringsprojekter.

I fremtidige investeringsprojekter er det de væsentlige beslutningstagere, der har ejerinteresser, hvilket giver et interessefællesskab mellem beslutningstagerne og investorerne i disse investeringsprodukter.

Femårsoversigt

DKK 1.000

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

HOVEDTAL	2018	2017	2016	2015	2014
Resultat					
Administrationsgebyrer	20.835	23.473	42.180	48.252	51.109
Udgifter til personale og administration	43.296	42.568	57.520	59.171	60.677
Resultat før finansielle poster (EBIT)	10.174	51.762	27.734	4.962	-1.683
Resultat af finansielle poster	-3.296	-3.506	-2.777	-2.527	-3.284
Resultat før skat	26.657	72.714	16.172	16.456	-608
Årets resultat	27.030	57.205	11.130	13.925	2.968
Totalindkomst	27.138	57.239	10.156	14.272	4.098
Balance					
Egenkapital	186.769	181.892	132.083	127.385	114.596
Aktiver i alt	345.116	371.269	328.382	217.895	206.288
Nøgletal					
Solvensprocent	53,8%	48,3%	38,7%	56,2%	52,8%
Egenkapitalforrentning før skat	14,5%	46,3%	12,5%	13,6%	Neg.
Egenkapitalforrentning efter skat	14,7%	36,4%	8,6%	11,5%	2,6%
Gennemsnitligt antal medarbejdere	44	45	63	68	74
Antal afdelinger under administration	0	0	0	0	0
Antal foreninger under administration	47	55	144	168	198
Formue under administration	4.176.810	5.088.343	8.432.031	9.929.347	10.415.928

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

Forretningsgrundlag

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

Kristensen Properties er en af Danmarks førende virksomheder inden for Fund & 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 professionelle, institutionelle og finansielle investorer. Vores ydelser dækker over selskabs- og ejendomsadministration, samt ejendomsudvikling og finansiering.

Medarbejderstaben 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.

Kompetencerne er opdelt i divisioner, der varetager hvert sit område inden for Investment Management; Asset Management og Fund Management. Der henvises til www.kristensenproperties.com for en beskrivelse af opgaverne i divisionerne.

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.

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 efterleve 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 er en garanti for en tryk håndtering af investeringen.

Kristensen Properties har Finanstilsynets godkendelse som AIF-administrator og bærer deraf en FAIF (Forvalter af Alternative Investerings-Fonde) godkendelse. Der henvises til www.kristensenproperties.com for en beskrivelse af denne godkendelse.

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.

foto: Brüsseler Str., Kaiserslautern



Ledelsesberetning

side 15-20

UDVIKLING I ÅRET

EJENDOMSINVESTERINGER GENERELT

Der har i årets løb fortsat været en positiv udvikling i markedet for investeringsejendomme. I den seneste tid har der været en klar tendens til faldende risikovillighed. Investorerne søger, som følge heraf, mod mere stabile ejendomsinvesteringer.

I 2018 forblev Tyskland det største investeringsmarked for fast ejendom i Europa med en omsætning på omkring DKK 600 mia., hvilket er en stigning på 40% i forhold til forrige år. Kontorejendomssegmentet er fortsat det største investeringssegment i Tyskland og udgør ca. 37% af den samlede omsætning.

I 2018 var transaktionsvolumen i Danmark på samlet DKK 77 mia., der er et fald på DKK 18 mia. i forhold til det rekordhøje niveau i 2017 på samlet DKK 95 mia. I historisk perspektiv er markedet dog fortsat på et højt niveau. Transaktionsvolumen uden for Region Hovedstaden var dog uændret på ca. DKK 33 mia., så faldet kommer alene fra Hovedstadsområdet. Boliger og kontor står for samlet 75% af transaktionsvolumen. Det er hotel, detail og logistik, der har oplevet størst fald i transaktionsvolumen.

LEDELSEN

Medarbejderrepræsentation i bestyrelsen er ophørt, og som følge heraf er Lene Birgitte Larsen og Anne Marie Sørensen udtrådt af bestyrelsen. Kent Hoeg Sørensen er indtrådt i bestyrelsen.

Jeppe Lynge Larsen er indtrådt i direktionen.

På side 64-67 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 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. Dette er uforandret i forhold til regnskabsåret 2017.

RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER (EBIT)

Resultatet af koncernens Fund & Asset Management aktiviteter blev et overskud på DKK 10,2 mio., hvilket er højere end forventet. En væsentlig årsag hertil er, at resultatafhængige honorarer er realiseret højere som følge af salg og positive værdireguleringer af ejendomme.

KAPITALANDELE OG FINANSIELLE POSTER (INVESTERINGER)

Koncernens direkte og indirekte ejendomsinvesteringer er ved årets udgang vurderet til dagsværdi af eksterne valuarer eller værdi i henhold til konkrete salgsforhandlinger. Dette har for året medført samlede positive værdireguleringer for ejendomme og gæld for DKK 20,4 mio., der for ejendommenes vedkommende skyldes forbedret drift samt lavere afkastkrav og for gælden en lavere rente.

SAMMENFATNING

Det samlede resultat for koncernen blev et overskud på DKK 27,0 mio. og efter indregning af valutakursforskelle en totalindkomst på DKK 27,1 mio.

Moderselskabets resultat for året blev et overskud på DKK 26,9 mio.

Der var for året forventet et resultat i størrelsesordenen på DKK 20,0 mio., hvorfor årets resultat er tilfredsstillende.

Der deklareres DKK 110 mio. i udbytte for 2018, svarende til det overførte overskud. Udbytte vil blive udbetalt i takt med frigørelse af kapitalbindinger.

Ledelsesberetning

UDVIKLINGEN I KERNEFORRETNINGEN

Investeringsobjektet er fast ejendom, fortrinsvis kontorejendomme i Tyskland og bolig- og kontorejendomme i Danmark.

Tre af de etablerede investeringsfonde er under udvikling. K/S Kristensen Partners I's ejendomme har været inde i en særdeles god udvikling med værdiforøgelse til følge. Disse værdistigninger er realiseret for en stor dels vedkommende.

Kristensen Partners I blev stiftet i 2006 og havde ved indgangen til 2018 en portefølje på 18 tyske kontorejendomme med en værdi på over DKK 1,8 mia. Hovedparten af ejendommene er nu afhændet, og investorerne har i gennemsnit fået en forrentning på 10,5% p.a. i investeringsperioden. Det forventes, at investorerne får den indskudte kapital tre gange tilbage.

Udlodningen har fra 2010 til og med 2017 i gennemsnit pr. år været DKK 41 mio., hvilket udgør ca. 8% af den investerede kapital, mens der i 2018 har været en udlodning på DKK 424,5 mio., grundet frasalg af ejendomme.

Kristensen Partners III A/S har afhændet 14 af oprindelig 17 forretningsejendomme, og Kristensen Partners IV A/S har afhændet samtlige sine tyske boligejendomme.

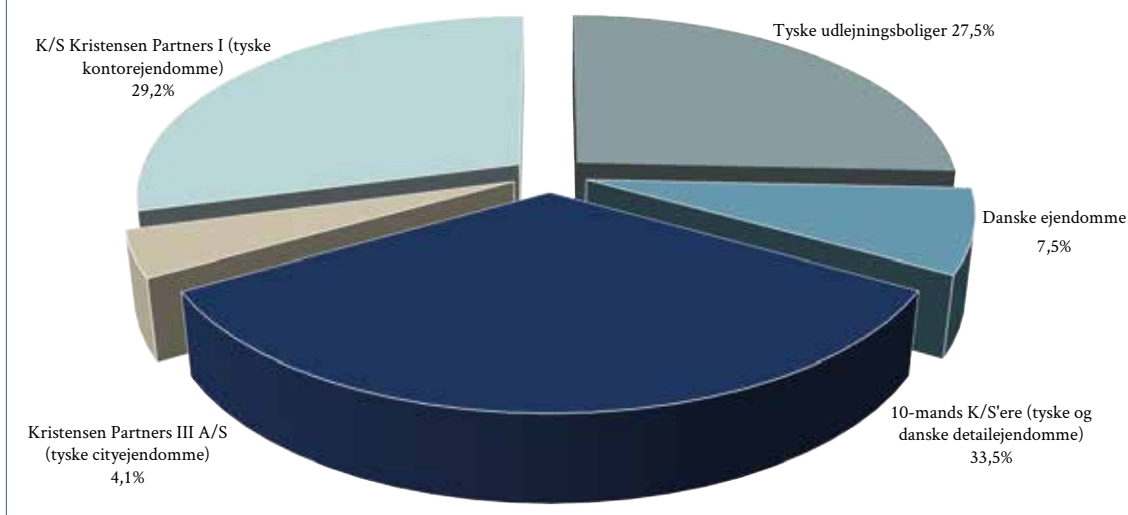
Af investeringsfonde under udvikling er der etableret tre inden for kontorejendomssegmentet i Danmark og Tyskland: K/S Kristensen Partners II, K/S Kristensen Partners V og K/S Strømmen, Aalborg. Inden for boligejendomssegmentet i Danmark er P/S Kristensen Partners VI etableret. I disse, og i de øvrige nye investeringsfonde under etablering, er der taget højde for en ændret risikovillighed hos investorerne.

På denne baggrund er der basis for at fortsætte den positive udvikling og styrke forretningsområderne Fund Management og Asset Management.

Kristensen Invest Divisionen er afhændet til ledende medarbejdere, idet det ikke skønnes muligt inden for nær fremtid at gennemføre den oprindelige forretningsplan om etablering af tyske investeringsfonde til tyske investorer. Samtidig er aktiviteterne i Funding & Recovery i årets løb reduceret kraftigt.

Kristensen Partners II er under etablering med en initial kapital på DKK 500 mio. til erhvervelse af tyske kontorejendomme. Der er endnu ikke foretaget investeringer i Kristensen Partners II, og som følge af den ændrede risikovillighed blandt investorerne, vil en justering af forretningsplanen kunne komme på tale. Kristensen Partners V er etableret med en initial kapital på DKK 112 mio., der er anvendt til erhvervelse af ejendomme i Teknikerbyen, Virum.

FORMUE UNDER ADMINISTRATION FORDELT PÅ
INVESTERINGSTYPE SAMLET PÅ DKK 4.177 MIO.



Ledelsesberetning

K/S Strømmen, Aalborg har erhvervet ejendommen Strømmen 6, Nørresundby med et kapitalgrundlag på foreløbigt DKK 66 mio. P/S Kristensen Partners VI er etableret med henblik på erhvervelse af danske boligejendomme. Kapitalen vil være på op til DKK 400 mio.

Indtjeningen i forretningsområdet har været positivt påvirket af værdiregulering af ejendomme, hvilket bevirker, at der er indtægtsført resultatafhængig honorering. Der er opnået bedre resultater end forventet.

Divisionen Asset Management beskæftiger sig med ejendomsadministration og -udvikling på det tyske og danske marked. Den væsentligste del af indtjeningen hidrører fra Property Management af de ca. 340.000 m², vi har i management i Tyskland. I 2018 har der været en nettoafgang på 71.000 m², der for den største dels vedkommende skyldes succesfuldt salg af ejendomme ejet af Kristensen Partners I og en række kommanditselskaber.

I **Fund Management Divisionen** er forretningsgrundlaget selskabsadministration af investeringsfonde og kommanditselskaber, som selskabet har etableret eller der er indgået administrationsaftale med.

FORMUE UNDER ADMINISTRATION

Formue under administration er gået fra i 2017 at udgøre DKK 5,1 mia. til ved udgangen af 2018 at udgøre DKK 4,2 mia. Samlet har der været tilgange for DKK 0,2 mia. og afgang for DKK 1,1 mia.

TILGANGE

Tilgang på DKK 0,2 mia. skyldes den positive udvikling på ejendomsmarkedet, der har betydet, at de ejendomme, vi har i administration, er forøget i værdi.

AFGANGE

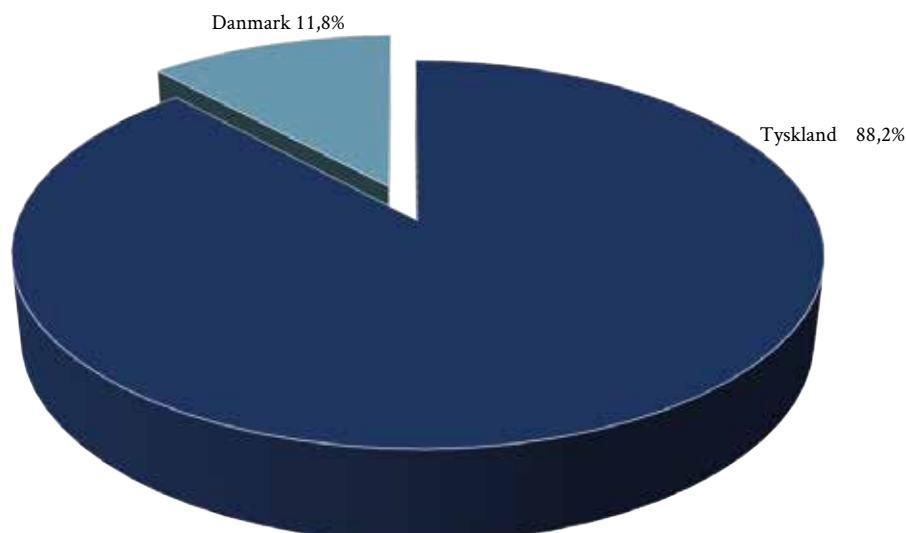
Afgang på DKK 1,1 mia. skyldes at ejendomme er afhændet. Dette har i flere tilfælde betydet, at vore investorer har hjemtaget deres gevinst, hvilket fra starten har været formålet med at indgå i en ejendomsinvestering.

SAMLET

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 88,2% beliggende i Tyskland og 11,8% i Danmark. Sammenlagt er vores aktiviteter geografisk fortsat mest koncentreret om det tyske marked.

FORMUE UNDER ADMINISTRATION DKK 4.177 MIO.



Ledelsesberetning

INVESTERINGER

Selskabet har indirekte investeringer i ejendomme for DKK 260 mio. baseret på tyske ejendomme via ejerinteresser i K/S Kristensen Partners I, Kristensen Partners III A/S samt investeringer via 10-mandskommanditselskaber.

K/S Kristensen Partners I (ejerandel 7,5%)

Forretningsgrundlaget for K/S Kristensen Partners I er primært investering i tyske kontorejendomme og sekundært detailejendomme. Selskabet har besluttet at afhænde sine ejendomme, ca. 70% af porteføljen er solgt, og hovedparten af de resterende ejendomme forventes solgt inden udgangen af 2019. Salget har i lighed med tidligere år medført yderligere positiv regulering af dagsværdien for ejendommene, hvor disse nu for en stor del er realiserede. 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 bedre end forventet.

Samlet anses resultatet for at være tilfredsstillende.

Kristensen Partners III A/S (ejerandel på 87,8%)

55,1% af selskabet blev erhvervet i forbindelse med, at selskabet i 2016 reducerede sin ejendomsbesiddelse væsentligt. Købet er finansieret af sælgerne, og der er indgået aftale om regulering af gælden, såfremt resultatet i selskabet udvikler sig anderledes end forudsat. Værdiansættelsen for to af de resterende tre ejendomme i selskabet er ultimo 2018 ændret i forhold til værdiansættelsen ultimo 2017, i det den ene ejendom i regnskabsåret er blevet fuldt udlejet, og for den anden er der sket en markeds-mæssig positiv regulering. Den tredje ejendom står opført som tilgodehavende, idet køber har udnyttet tilbagekøbsforpligtelsen.

Det samlede resultat er positivt og højere end det forventede.

Investeringer via 10-mandskommanditselskaber er gennem de seneste år reduceret betydeligt, og den iboende risiko er dermed ligeledes reduceret. Alle aktive selskaber har i året haft positiv drift, men som følge af nedskrivninger i to af selskaberne, har disse selskaber haft et negativt resultat.

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

KAPITALBEREDSKAB

Koncernens kapitalberedskab består især af likvide beholdninger og uudnyttede kreditrammer. Ved udgangen af 2018 var kapitalberedskabet på DKK 17,8 mio. mod DKK 11,5 mio. ved udgangen af 2017.

Kapitalberedskabet ventes forøget i forbindelse med yderligere frigivelse af kapitalbindinger i K/S Kristensen Partners I, Kristensen Partners III A/S og reduktion af øvrige tilgodehavender herunder tilgodehavende resultatafhængige honorarer.

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 behersker alle kompetencer inden for management af kapital investeret i fast ejendom. Medarbejderstaben er sammensat af bl.a. 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 på selve selskaberne.

Medarbejderstaben er på 44, hvor den ved udgangen af 2017 var på 45. For at tilpasse medarbejderstaben til nye opgaver er det sket en flytning af administrative medarbejdere og medarbejdere i Funding & Recovery til opgaver der har med udvikling af investeringsfonde og ejendomsudvikling at gøre. Derudover er der sket nyansættelse til varetagelse af udlejningsopgaver.

Ledelsesberetning

Geografisk er flertallet 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.

Koncernens kontorer er beliggende i Aalborg, Berlin og Virum.

En række arbejdsopgaver er blevet reduceret i takt med at ejendomme er afhændet, hvilket har betydet at medarbejdere har skullet varetage andre opgaver. De nuværende medarbejdere skal derfor fortløbende udvikles, og der skal ansættes nye medarbejdere for at sikre, at selskabet kontinuerligt har de rette kompetencer til håndtering af til tider komplekse problemstillinger.

INFORMATIONSTEKNOLOGI

Der er i årets løb anvendt mange resurser og betydelige beløb på at opfylde de skærpede krav til egenkontrol og dokumentation mv. som følge af selskabets FAIF-godkendelse samt persondataforordning og Hvidvaskloven. Alt i alt et omfattende arbejde, der har krævet, at selskabet videreudviklede sine politikker, forretningsgange og it-platforme.

Velfungerende og effektive IT-systemer er afgørende for at skabe enkle og gennemsigtige planlægnings-, arbejds- og ledelsesprocesser.

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

USÆDVANLIGE FORHOLD

K/S Alter Markt, Wuppertal

Koncernen er involveret i en retssag, der er anlagt af investorkredsen i K/S Alter Markt, Wuppertal med påstand om fejl i udbudsprospektet og med krav om en erstatning på DKK 37,4 mio. som udtryk for en for høj pris for ejendommen ved dennes erhvervelse i 2007. Den udpegede skønsmand har vurderet ejendommen 6% lavere end købsprisen. Desuden har skønsmanden udtalt sig om enkelte passager i prospektet. På baggrund af skønsmandens rapport vurderer bestyrelsen fortsat, at der ikke er grundlag for krav om erstatning. Der er berammet hovedforhandling i sagen medio januar 2020.

Koncernen er herudover ikke involveret i retslige sager ved domstolene eller i voldgiftsretten.

EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER

Bestyrelsen har besluttet at foreslå generalforsamlingen en kapitalnedsættelse. Kapitalnedsættelsen gennemføres således, at i alt 52.500 stk. aktier à DKK 1.000 nedskrives til DKK 200 pr. aktie. Nedsættelse af aktiestørrelsen medfører, at der overføres DKK 42,0 mio. til særlig reserve jf. Selskabslovens § 188, stk. 1, nr. 3 til kurs 100 til senere udlodning, når forholdene tillader det.

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

FORVENTNINGER TIL 2019

Ved at omstille og optimere vore forretningsområder, er der frigivet resurser til at gennemføre en strategi med følgende indhold:

- Etablering af nye kundeforhold.
- Etablering af nye investeringsfonde med motiverede og detaljerede forretningsplaner.
- Salg af resterende ejendomme i K/S Kristensen Partners I og Kristensen Partners III A/S.
- Udvikle Asset Management aktiviteterne i Tyskland og Danmark.

Etablering af nye kundeforhold

Der søges etableret kundeforhold primært inden for private investeringsfonde samt institutionelle investorer.

Dette er som et supplement til de eksisterende kundeforhold, der fortsat skal bevares og om muligt udbygges.

Etablering af nye investeringsfonde

I takt med at der etableres nye kundeforhold, skal der etableres selskaber, som opfylder disses behov. Samtidig skal de allerede etablerede selskaber kapitaliseres, og der skal foretages motiverede investeringer.

Ledelsesberetning

Salg af resterende ejendomme i K/S Kristensen Partners I og Kristensen Partners III A/S

Ejendommene optimeres med henblik på salg.

Udvikling af Asset Management aktiviteterne i Tyskland

Asset Management aktiviteterne i Tyskland og Danmark skal fortsat udvikles til i højere grad at kunne varetage indkøb af en større mængde ejendomme og efterfølgende administrere og udvikle disse. Der vil fortsat være stor ledelsesmæssigt fokus på dette område.

Organisation

En væsentlig forudsætning er at have de rigtige og motiverede 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 og gennemførelse af strategien.

Kristensen Properties er en vidensvirksomhed, som på alle områder skal kunne matche kunder og investorer udfordrende krav i et konkurrencepræget og hastigt omskifteligt marked.

Medarbejdere, som er væsentlige risikotagere (i FAIF forstand) og som følge deraf har væsentlig indflydelse på den enkeltes investeringsfonds udvikling, vil knyttes til investeringsfonden i form af ejerskab, for derved at sikre interessefællesskab mellem risikotager og investorer

Resultatforventninger for 2019

2019 er et omstillingsår, hvor fokus går fra salg til køb omend henholdende. Resultatet vil være påvirket heraf, idet det må forventes, at opbygning af en portefølje med kritisk masse vil strække sig over en længere periode. Resultatet for 2019 forventes derfor at være negativt i størrelsesordenen DKK 10 mio., omend der stiles mod et mindre positivt resultat.



Regnskabsberetning

Side 22 - 23 (tal for 2017 i parentes)

RESULTAT

Koncernens resultat blev et overskud på DKK 6,6 mio. (DKK 41,1 mio.) før værdireguleringer og DKK 27,0 mio. (DKK 57,2 mio.) efter værdireguleringer. Årets totalindkomst blev på DKK 27,1 mio. (DKK 57,2 mio.). Der var for året forventet et resultat i størrelsesordenen DKK 20,0 mio. Resultatet er tilfredsstillende.

Administrationsgebyrer blev DKK 20,8 mio. (DKK 23,5 mio.), og vedrører primært honorarer fra selskaber i administration.

Andre driftsindtægter blev DKK 39,5 mio. (DKK 74,8 mio.), og består af lejeindtægter fra koncernens ejendomme, indtægter som følge af køb og salg af ejendomme, samt resultatafhængige honorarer. De resultatafhængige honorarer er faldet i forhold til forrige år.

Udgifter til personale og administration blev DKK -43,3 mio. (DKK -42,6 mio.) og består hovedsageligt af lønninger samt administrations- og lokaleomkostninger.

Efter af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver på DKK -0,7 mio. (DKK -0,8 mio.) og andre driftsudgifter på DKK -6,2 mio. (DKK -3,1 mio.) udgør resultat før finansielle poster (EBIT) herefter DKK 10,2 mio. (DKK 51,8 mio.).

Resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder udgør DKK 0,0 mio. (DKK -0,1 mio.).

Finansielle poster udgør en nettoudgift på DKK -3,3 mio. (DKK -3,5 mio.).

Nedskrivninger på udlån og andre tilgodehavender blev på DKK -0,4 mio. (DKK -0,3 mio.).

Moderselskabets resultat for året blev et overskud på DKK 26,9 mio. (DKK 56,0 mio.).

BALANCEN

De samlede aktiver udgør pr. 31. december 2018 DKK 345,1 mio. (DKK 371,3 mio.).

Materielle anlægsaktiver udgør DKK 169,4 mio. (DKK 142,5 mio.).

Tilgodehavender udgør DKK 110,1 mio. (DKK 124,7 mio.), heri er indeholdt udskudt skatteaktiv på DKK 2,7 mio. (DKK 5,2 mio.), aktiverede resultatafhængige honorarer, hvor afregningstidspunktet ligger senere end optjeningstidspunktet, samt tilgodehavende fra salg, der er indgået efterfølgende.

Værdipapirer og kapitalandele udgør DKK 57,5 mio. (DKK 82,7 mio.). Heraf udgør investering i Kristensen Partners I DKK 44,9 mio. (DKK 62,6 mio.) samt andele i kommanditselskaber udbudt af selskabet, hvor ejerandele typisk er fra 6% til 16%.

Aktionærernes egenkapital i Kristensen Properties A/S udgør DKK 174,7 mio. (DKK 172,6 mio.).

Minoritetsinteresser udgør DKK 12,1 mio. (DKK 9,3 mio.), og vedrører Kristensen Partners III A/S.

Hensatte forpligtelser DKK 8,0 mio. (DKK 19,7 mio.) består af hensættelse til udskudt skat i Tyskland DKK 8,0 mio. (DKK 12,7 mio.) samt hensættelse til garantier DKK 0,0 mio. (DKK 7,0 mio.) til køber af ejendommen i Kristensen Partners III A/S.

Gældsforpligtelser andrager DKK 150,4 mio. (DKK 169,7 mio.) og består primært af gæld i Kristensen Partners III A/S DKK 67,4 mio. (DKK 70,9 mio.), træk på kassekredit DKK 6,5 mio. (DKK 20,2 mio.), anden gæld DKK 74,2 mio. (DKK 68,6 mio.), heraf skyldige købesummer for aktier i Kristensen Partners III A/S DKK 54,2 mio. (DKK 41,9 mio.).

Samlede rentebærende gældsforpligtelser udgør pr. 31. december 2018 DKK 76,8 mio. (DKK 96,4 mio.).

Regnskabsberetning

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 27.

foto: Straßburger Allee, Kaiserslautern



Resultatopgørelse for 2018

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2018	2017	2018	2017
2	Administrationsgebyrer	0	0	20.835	23.473
	Andre driftsindtægter	0	0	39.503	74.778
3	Udgifter til personale og administration	-2.167	-1.960	-43.296	-42.568
4	Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver	0	0	-686	-803
	Andre driftsudgifter	-1.498	-1.620	-6.182	-3.118
Resultat før finansielle poster (EBIT)		-3.665	-3.580	10.174	51.762
5	Finansielle indtægter	342	436	374	670
6	Finansielle omkostninger	-15	-315	-3.670	-4.176
7	Nedskrivninger på udlån og andre tilgodehavender	-442	-269	-442	-269
8	Kursreguleringer	10.388	15.158	20.221	24.797
15+16	Resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder	13.513	48.627	0	-70
Resultat før skat		20.121	60.057	26.657	72.714
9	Skat af årets resultat	6.733	-4.097	3.101	-15.439
Resultat før minoritetsinteresser		26.854	55.960	29.758	57.275
Minoritetsinteressers andel af tilknyttede virksomheders resultat		0	0	-2.728	-70
Årets resultat		26.854	55.960	27.030	57.205
Resultatdisponering					
Forslag til resultatdisponering:					
	Overført overskud	-28.357	-4.765	-82.970	35.321
	Lovpligtig reserve	-54.789	35.725	0	-3.116
	Foreslået udbytte	110.000	25.000	110.000	25.000
		26.854	55.960	27.030	57.205

Totalindkomstopgørelse for 2018

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2018	2017	2018	2017
Årets resultat	26.854	55.960	27.030	57.205
Anden totalindkomst				
Valutakursforskelle	108	36	108	34
Anden totalindkomst før skat	108	36	108	34
Skatteeffekt	0	0	0	0
Anden totalindkomst efter skat	108	36	108	34
Årets totalindkomst	26.962	55.996	27.138	57.239

Balance - Aktiver pr. 31. december 2018

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2018	2017	2018	2017
10	Investerings ejendomme	0	0	168.049	139.219
11	Driftsmidler og inventar	0	0	1.367	3.265
	Materielle anlægsaktiver	0	0	169.416	142.484
9	Udskudte skatteaktiver	1.207	4.518	2.712	5.217
12	Andre tilgodehavender	80.762	29.121	107.284	119.211
	Periodeafgrænsningsposter	0	0	106	240
	Tilgodehavender	81.969	33.639	110.102	124.668
13	Obligationer til dagsværdi	0	292	0	292
14	Aktier mv.	57.509	76.589	57.507	82.440
15	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	0	0	0
16	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	106.291	177.087	0	0
	Værdipapirer og kapitalandele	163.800	253.968	57.507	82.732
17	Likvide beholdninger	1.414	3.014	8.091	21.385
	Aktiver i alt	247.183	290.621	345.116	371.269

Balance - Passiver pr. 31. december 2018

DKK 1.000

		MODERSELSKAB		KONCERN	
Note nr.		2018	2017	2018	2017
	Aktiekapital	52.500	52.500	52.500	52.500
	Lovpligtig reserve	0	54.789	0	0
	Opskrivningshenslæggelse	0	0	0	0
	Overført overskud	12.218	40.467	12.218	95.080
	Heraf foreslået udbytte	110.000	25.000	110.000	25.000
	Aktionærerne i Kristensen Properties A/S' andel af egenkapitalen	174.718	172.756	174.718	172.580
	Minoritetsinteresser	0	0	12.051	9.312
	Egenkapital	174.718	172.756	186.769	181.892
9	Hensættelse til udskudt skat	3.958	10.948	7.975	12.700
18	Andre hensatte forpligtelser	0	86	0	6.988
	Hensatte forpligtelser	3.958	11.034	7.975	19.688
19	Gæld til kreditinstitutter	0	0	73.891	91.113
	Aktuelle skatteforpligtelser	1.080	0	2.257	9.896
20	Anden gæld	67.427	106.831	74.193	68.614
	Periodeafgrænsningsposter	0	0	31	66
	Gæld	68.507	106.831	150.372	169.689
	Passiver i alt	247.183	290.621	345.116	371.269
21	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
22	Eventualforpligtelser				
23	Kontraktlige forpligtelser				
24	Nærtstående parter og ejerforhold				
25	Koncernregnskab				
26	Femårsoversigt				
27	Koncernens risikostyringspolitik				

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000

MODERSELSKAB

	Aktie- kapital	Lovpligtig reserve	Overført overskud	Heraf foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2017	52.500	19.064	45.196	7.500	124.260
Årets resultat	0	35.725	-4.765	25.000	55.960
Valutakursforskelle	0	0	36	0	36
Årets totalindkomst	0	35.725	-4.729	25.000	55.996
Udbetalt udbytte	0	0	0	-7.500	-7.500
Egenkapital pr. 1. januar 2018	52.500	54.789	40.467	25.000	172.756
Årets resultat	0	-54.789	-28.357	110.000	26.854
Valutakursforskelle	0	0	108	0	108
Årets totalindkomst	0	-54.789	-28.249	110.000	26.962
Udbetalt udbytte	0	0	0	-25.000	-25.000
Egenkapital pr. 31. december 2018	52.500	0	12.218	110.000	174.718

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

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000

	KONCERN					
	Aktie- kapital	Overført overskud	Opskriv- ningshen- læggelser	Heraf foreslået udbytte	Minori- tetsinte- resser	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2017	52.500	59.724	3.116	7.500	9.242	132.082
Årets resultat	0	35.321	-3.116	25.000	0	57.205
Valutakursforskelle	0	35	0	0	0	35
Årets totalindkomst	0	35.356	-3.116	25.000	0	57.240
Udbetalt udbytte	0	0	0	-7.500	0	-7.500
Aktionærerne i Kristensen Properties A/S's andel af egenkapitalen	52.500	95.080	0	25.000	9.242	181.822
Minoritetsinteresser	0	0	0	0	70	70
Egenkapital pr. 1. januar 2018	52.500	95.080	0	25.000	9.312	181.892
Årets resultat	0	-82.970	0	110.000	0	27.030
Valutakursforskelle	0	108	0	0	0	108
Årets totalindkomst	0	-82.862	0	110.000	0	27.138
Udbetalt udbytte	0	0	0	-25.000	0	-25.000
Overførsel til minoritetsinteresser	0	0	0	0	2.739	2.739
Egenkapital pr. 31. december 2018	52.500	12.218	0	110.000	12.051	186.769

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

Noteoversigt

Note nr.

Side

RESULTAT- OG TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

1	Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger	31
2	Administrationsgebyrer	33
3	Udgifter til personale og administration	34
4	Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver	36
5	Finansielle indtægter	36
6	Finansielle omkostninger	37
7	Nedskrivninger på udlån og andre tilgodehavender	37
8	Kursreguleringer	37
9	Skat af årets resultat	38

BALANCE

9	Skat af årets resultat	38
10	Investeringsjendomme	39
11	Driftsmidler og inventar	40
12	Andre tilgodehavender	41
13	Obligationer til dagsværdi	42
14	Aktier mv.	42
15	Kapitalandele i associerede virksomheder	43
16	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	44
17	Likvide beholdninger	46
18	Andre hensatte forpligtelser	46
19	Gæld til kreditinstitutter	46
20	Anden gæld	47

ØVRIGE NOTER

21	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	47
22	Eventualforpligtelser	48
23	Kontraktlige forpligtelser	49
24	Nærtstående parter og ejerforhold	50
25	Koncernregnskab	52
26	Femårsoversigt	52
27	Koncernens risikostyringspolitik	52

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.

For aktier mv. 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 mv. (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 2018 under forudsætning af fortsat drift.

Koncernen har restforpligtelser og kautioner i kommanditselskaber på henholdsvis DKK 26,1 mio. og DKK 6,7 mio., jf. note 22, hvoraf en del må forventes aktualiseret.

I datterselskabet Kristensen Partners III A/S - som er indregnet til DKK 92,3 mio. (inkl. koncernrelaterede selskaber), udgør den bogførte værdi for de to tilbageværende ejendomme DKK 168,0 mio. Lånet i den ene ejendom udløber i juli 2019. Det er ledelsen i Kristensen Partners III A/S' vurdering, at der kan opnås en refinansiering på samme niveau idet ejendommen er under salg.

I aktier mv. (kapitalandele i kommanditselskaber) er K/S Kristensen Partners I indregnet til DKK 44,9 mio. af koncernens samlede gæld til kreditinstitutter på DKK 774,7 mio. er der i 2019 indfriet DKK 492,6 mio. Ultimo 2019 udløber lån for en værdi på DKK 220,8 mio. Det er ledelsen i K/S Kristensen Partners I's vurdering, at der kan opnås en refinansiering, såfremt ejendommene endnu ikke er solgt.

Vedrørende K/S Kristensen Partners I er der indtægtsført en resultatafhængig overskudsandel på DKK 20,2 mio. vedrørende 2018, og der er i alt indtægtsført DKK 108,6 mio. i resultatafhængig overskudsandel pr. 31. december 2018. Eftersom den resultatafhængige overskudsandel opgøres over en årrække, 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

Koncernens kapitalberedskab består især af likvide beholdninger og uudnyttede kreditrammer. Ved udgangen af 2018 var kapitalberedskabet på DKK 17,8 mio. mod DKK 11,5 mio. ved udgangen af 2017.

Kapitalberedskabet ventes forøget i forbindelse med yderligere frigivelse af kapitalbindinger i K/S Kristensen Partners I, Kristensen Partners III A/S og reduktion af øvrige tilgodehavender, herunder især resultat afhængig performance fee.

På denne baggrund forventes cash flow at være tilstrækkeligt til at servicere den eksisterende gæld samt løbende at optimere driften af selskabet. Det afsatte udbytte vil blive udbetalt i takt med, at der er tilstrækkelig likviditet hertil under hensyntagen til den fortsatte drift.

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 37,4 mio. som udtryk for en for høj pris for ejendommen ved dennes erhvervelse. Den udpegede skønsmand har vurderet ejendommen 6% lavere end købsprisen. Endvidere har skønsmanden udtalt sig om enkelte passager i prospektet. På baggrund af skønsmandens rapport vurderer bestyrelsen fortsat, at der ikke er grundlag for krav om erstatning. Der er berammet hovedforhandling i sagen medio januar 2020.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2018	2017	2018	2017
2	Administrationsgebyrer			
10-mands kommanditselskaber	0	0	7.707	8.889
K/S Kristensen Partners I	0	0	8.418	8.848
K/S Kristensen Partners V	0	0	754	250
K/S Strømmen, Aalborg	0	0	152	425
Kristensen Germany AG	0	0	620	1.037
Øvrige	0	0	3.184	4.024
	0	0	20.835	23.473
Procentuelt fordelt på markeder:				
Danmark	0	0	45%	51%
Tyskland	0	0	55%	49%
	0	0	100%	100%

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2018	2017	2018	2017
3	Udgifter til personale og administration			
	Personaleomkostninger:			
Løn	-1.104	-1.144	-31.660	-29.374
Pension	0	0	-40	-22
Andre udgifter til social sikring og afgifter	0	0	-136	-135
Andre eksterne omkostninger	-1.063	-816	-11.460	-13.037
Udgifter til personale og administration i året	-2.167	-1.960	-43.296	-42.568
	Heraf lønninger og vederlag til direktion og bestyrelse:			
Direktion:				
- fast	-229	-181	-4.785	-3.414
- variabel	0	0	-1.533	-1.695
Bestyrelse:				
- fast	-650	-750	-650	-750
	-879	-931	-6.968	-5.859
	Heraf øvrige ansatte med indflydelse på risikoprofilen i AIF'erne:			
Fast vederlag	-220	-202	-1.759	-2.682
Antal ansatte med indflydelse på risikoprofilen	2	3	2	3
Antal beskæftigede medarbejdere	5	6	54	54
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere:			
Ansatte	0	0	41	43
Direktion	0	0	3	2
Bestyrelse	5	6	5	6

Der er ingen forpligtelse til at yde pension til direktion og bestyrelse.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2018	2017	2018	2017
3	Udgifter til personale og administration (fortsat)			
Specifikation af vederlag og pensionstilsagn til direktion				
Direktion:				
Kent Hoeg Sørensen, adm. direktør, CEO				
- Løn (opgjort ekskl. værdi af fri bil m.v.)	-60	-60	-2.133	-2.039
- Pensionsbidrag	-4	0	-10	0
- Regulering af hensættelse til feriepenge m.v.	0	0	-239	0
- Tantieme	0	0	-1.020	-1.020
	-64	-60	-3.402	-3.059
Hans Peter Larsen, økonomidirektør, CFO				
- Løn (opgjort ekskl. værdi af fri bil m.v.)	-121	-121	-1.371	-1.375
- Pensionsbidrag	0	0	0	0
- Regulering af hensættelse til feriepenge m.v.	2	0	-127	0
- Tantieme	0	0	-513	-675
	-119	-121	-2.011	-2.050
Jeppe Lynge Larsen, vicedirektør, COO				
- Løn (opgjort ekskl. værdi af fri bil m.v.)	-46	0	-884	0
- Pensionsbidrag	0	0	0	0
- Regulering af hensættelse til feriepenge m.v.	0	0	-21	0
	-46	0	-905	0
Direktion i alt			-229	-181
Værdi af fri bil og øvrige goder til direktionen:				
Kent Hoeg Sørensen	0	0	-68	-103
Hans Peter Larsen	0	0	-66	-66
Jeppe Lynge Larsen	0	0	-3	0

DKK 1.000

		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2018	2017	2018	2017
4	Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver				
	Materielle anlægsaktiver	0	0	-686	-803
		0	0	-686	-803

36

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

		MODERSELSKAB		KONCERN	
Note nr.		2018	2017	2018	2017
6	Finansielle omkostninger				
	Kreditinstitutter og centralbanker	-8	-1	-3.057	-3.741
	Indlån og anden gæld	-7	-257	0	0
	Øvrige renteudgifter	0	-57	-613	-435
		-15	-315	-3.670	-4.176

		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2018	2017	2018	2017
7	Nedskrivninger på udlån og andre tilgodehavender				
	Tilgodehavender, andre tilgodehavender	-442	-269	-442	-269
		-442	-269	-442	-269

		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2018	2017	2018	2017
8	Kursreguleringer				
	Obligationer	-40	0	-40	0
	Aktier mv.	10.423	15.157	-3.429	15.242
	Investerings ejendom	0	0	24.032	2.830
	Tilknyttede virksomheder	0	0	-267	6.673
	Valuta	5	1	-75	52
		10.388	15.158	20.221	24.797

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2018	2017	2018	2017
9	Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	-1.265	0	-3.832	-6.215
Regulering af skat	7.009	0	7.078	355
Årets udskudte skatter Tyskland	-44	-4.975	-44	-4.975
Årets udskudte skatter	1.033	878	-101	-4.604
	6.733	-4.097	3.101	-15.439
Årets resultat før skat	20.121	60.057	26.657	72.714
22,0% heraf	-4.427	-13.212	-5.865	-15.997
Skat af permanente afvigelser	5.460	14.090	4.730	5.417
Tysk skat indkomst af aktier mv.	5.700	-4.975	4.236	-4.859
Skat af årets resultat	6.733	-4.097	3.101	-15.439
Effektiv skatteprocent	-33%	7%	-12%	21%
Udskudte skatteaktiver kan fordeles således:				
Aktiverede underskud:				
Danmark	1.207	4.518	1.247	4.794
Tyskland	0	0	43	109
Tidsbestemte afvigelser:				
Driftmidler og inventar	0	0	137	303
Gæld til kreditinstitutter	0	0	10	11
Periodeafgrænsningsposter	0	0	1.275	0
Udskudt skatteaktiv	1.207	4.518	2.712	5.217

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

		MODERSELSKAB		KONCERN	
Note nr.		2018	2017	2018	2017
9	Skat af årets resultat (fortsat)				
	Hensættelse til udskudt skat kan fordeles således:				
	Hensat skat vedrørende værdireguleringer aktier mv.	3.958	10.948	7.975	10.950
	Investerings- og domicilejendom	0	0	0	1.750
	Hensættelse til udskudt skat	3.958	10.948	7.975	12.700

					KONCERN
					Investe- rings- ejendom
10	Investerings ejendomme				
	Materielle anlægsaktiver kan specificeres således:				
	Dagsværdien pr. 1. januar 2018				139.219
	Tilgang i årets løb, herunder forbedringer				6.361
	Årets værdiregulering til dagsværdi				22.229
	Andre ændringer				240
	Dagsværdien pr. 31. december 2018				168.049

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

Ved værdiansættelse af ejendommene pr. 31. december 2018 er afkastmetoden anvendt, hvor dagsværdien 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

KONCERN
Driftsmidler og
inventar

Note nr.

11 Driftsmidler og inventar

Materielle anlægsaktiver kan specificeres således:

Kostpris pr. 1. januar 2018	6.697
Kursregulering til ultimokurs	7
Tilgang	947
Afgang	-4.069

Kostpris pr. 31. december 2018	3.582
---------------------------------------	--------------

Afskrivninger pr. 1. januar 2018	3.432
Kursregulering til ultimokurs	6
Årets afskrivninger	686
Afskrivning på årets afgang	-1.909

Afskrivninger pr. 31. december 2018	2.215
--	--------------

Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018	1.367
--	--------------

DKK 1.000

Tilgodehavender fra salg i koncernen udgør DKK 91,5 mio. før hensættelse til tab på DKK 0,5 mio. pr. 31. december 2018.

Tilgodehavender fra salg i koncernen udgør DKK 83,3 mio. før hensættelse til tab på DKK 0,5 mio. pr. 31. december 2017.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

		MODERSELSKAB		KONCERN	
Note nr.		2018	2017	2018	2017
13	Obligationer til dagsværdi				
	Obligationer	0	292	0	292
		0	292	0	292

		MODERSELSKAB	KONCERN
		2018	2018
14	Aktier mv.		
	Kostpris pr. 1. januar 2018	55.306	60.933
	Tilgang	242	242
	Afgang	-5.687	-5.687
	Udlodning	-6.800	-6.800
	Kostpris pr. 31. december 2018	43.061	48.688
	Værdiregulering pr. 1. januar 2018	21.283	21.507
	Årets værdireguleringer	10.423	10.423
	Årets udlodninger	-21.388	-21.388
	Afgang	0	-5.854
	Værdiregulering vedrørende afgang	4.130	4.131
	Værdiregulering pr. 31. december 2018	14.448	8.819
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018	57.509	57.507

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

MODERSELSKAB KONCERN

Note nr.

2018

2018

15 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris pr. 1. januar 2018	2.975	2.975
Kostpris pr. 31. december 2018	2.975	2.975
Værdiregulering pr. 1. januar 2018	-2.975	-2.975
Værdiregulering pr. 31. december 2018	-2.975	-2.975
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018	0	0

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

NAVN	AKTIVITET	HJEMSTED	SELSKABS- KAPITAL	EGEN- KAPITAL	RESULTAT
K/S Hauptstrasse, Solingen	1	Aalborg, Danmark	TDKK 7.700	TDKK -11.542	TDKK -303
Solingen 2004 ApS	2	Aalborg, Danmark	TDKK 125	TDKK 125	TDKK -

1) Ejendomsinvestering

2) Komplementar

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

MODERSELSKAB

Note nr.	2018
16	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 1. januar 2018	119.238
Afgang	-6.001
Kostpris pr. 31. december 2018	113.237
Værdiregulering pr. 1. januar 2018	57.763
Kursregulering til ultimokurs	108
Årets resultatandele	13.513
Udlodning	-90.000
Værdiregulering vedrørende afgang	11.670
Værdiregulering pr. 31. december 2018	-6.946
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensættelser	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018	106.291

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

16 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (fortsat)

NAVN	AKTI- VITET	HJEMSTED	SELSKABS- KAPITAL	EGEN- KAPITAL	RESULTAT
Kristensen Fund & Asset Management A/S	1	Aalborg, Danmark	TDKK 500	TDKK 11.301	TDKK 2.871
Kristensen Nord ApS	2	Aalborg, Danmark	TDKK 125	TDKK 1.485	TDKK 4
Anpartsselskabet af 5. december 2008	2	Aalborg, Danmark	TDKK 140	TDKK 159	TDKK -15
Ejendomsselskabet Nitvej, Frederiksberg ApS	2	Aalborg, Danmark	TDKK 125	TDKK 1.038	TDKK 264
Kristensen Partners III A/S	3	Aalborg, Danmark	TDKK 545	TDKK 106.975	TDKK 25.958
Kristensen City-Immobilien IV GmbH	3	Berlin, Tyskland	EUR 25	TDKK 44.456	TDKK 796
K/S Groner Strasse, Göttingen	3	Aalborg, Danmark	TDKK 35.000	TDKK 10.806	TDKK 12.217
Göttingen 2006 ApS	3	Aalborg, Danmark	TDKK 125	TDKK 148	TDKK 4

1) Administration

2) Uden aktivitet

3) Ejendomsinvestering

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

		MODERSELSKAB		KONCERN	
Note nr.		2018	2017	2018	2017
17	Likvide beholdninger				
	Kassebeholdning	0	0	7	10
	Tilgodehavende kreditinstitutter	1.414	3.014	8.084	21.375
		1.414	3.014	8.091	21.385
	Tilgodehavende kreditinstitutter fordeling som følger:				
	Anfordring	1.414	3.014	8.084	21.375

		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2018	2017	2018	2017
18	Andre hensatte forpligtelser				
	Hensættelse til tab i tilknyttede virksomheder	0	86	0	0
	Hensættelse til garantier	0	0	0	6.988
		0	86	0	6.988

		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2018	2017	2018	2017
19	Gæld til kreditinstitutter				
	Over 1 år og til og med 5 år	0	0	0	0
	Langfristet del	0	0	0	0
	Over 3 måneder og til og med 1 år	0	0	67.434	91.112
	Til og med 3 måneder	0	0	6.457	1
	Kortfristet del	0	0	73.891	91.113

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2018	2017	2018	2017
20	Anden gæld			
Depositum	0	0	34	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	11.097	54.748	2.687	2.687
Leverandører af varer og tjenesteydelser	468	409	2.619	2.929
Øvrige	55.862	51.674	68.853	62.998
	67.427	106.831	74.193	68.614

21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderselskabet

Ingen.

Koncernen

Til sikkerhed for prioritetsgæld DKK 67,4 mio. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis samlede regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 andrager DKK 168,0 mio.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

22 Eventualforpligtelser

Moderselskabet

Selskabet har tegnet kapitalandele i kommanditselskaber for i alt DKK 82,7 mio. Selskabet har indbetalt DKK 56,7 mio., og den samlede restforpligtelse andrager således DKK 26,0 mio. Selskabet har afgivet kautioner for i alt DKK 6,7 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 37,4 mio. som udtryk for en for høj pris for ejendommen ved dennes erhvervelse. Den udpegede skønsmand har vurderet ejendommen 6% lavere end købsprisen. Endvidere har skønsmanden udtalt sig om enkelte passager i prospektet. På baggrund af skønsmandens rapport vurderer bestyrelsen fortsat, at der ikke er grundlag for krav om erstatning. Der er berammet hovedforhandling i sagen medio januar 2020.

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 mv. 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.

22 Eventualforpligtelser (fortsat)

Koncernen

Koncernen har tegnet kapitalandele i kommanditselskaber for i alt DKK 82,7 mio. Koncernen har indbetalt DKK 56,7 mio., og den samlede restforpligtelse andrager således DKK 26,0 mio. Koncernen har afgivet kautioner for i alt DKK 6,7 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 37,4 mio. som udtryk for en for høj pris for ejendommen ved dennes erhvervelse. Den udpegede skønsmand har vurderet ejendommen 6% lavere end købsprisen. Endvidere har skønsmanden udtalt sig om enkelte passager i prospektet. På baggrund af skønsmandens rapport vurderer bestyrelsen fortsat, at der ikke er grundlag for krav om erstatning. Der er berammet hovedforhandling i sagen medio januar 2020.

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

23 Kontraktlige forpligtelser

Moderselskabet

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

Koncernen

Koncernen har indgået leasing- og lejeforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør DKK 5,6 mio. i uopsigelsesperioden.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

24 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, Berlin	Direktion og bestyrelse
Hans Peter Larsen, Mariager	Direktion
Jeppe Lynge Larsen, Aalborg	Direktion
Mogens Jørgensen, Frederiksberg	Bestyrelse
Lau Henrik Sloth Kristensen, London	Bestyrelse
Lars-Erik Houmann Christensen, Nordhavn	Bestyrelse
Mette Kold, Frederiksberg	Bestyrelse
Jf. note 16	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Jf. note 15	Kapitalandele i 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 190.302 og finansielle omkostninger på DKK 7.241.

Selskabet har endvidere indgået administrationsaftaler, hvor der er betalt DKK 1,5 mio.

Selskabet har til direktion udbetalt DKK 0,2 mio. og bestyrelsen DKK 0,7 mio. i vederlag.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

24	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 6,3 mio. og til bestyrelsen DKK 0,7 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.

25 Koncernregnskab

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

26 Femårsoversigt

Fremgår af side 11.

27 Koncernens risikostyringspolitik

Risikostyring er en vigtig og fundamental aktivitet for koncernen, hvorfor der for koncernen og de administrerede AIF'er er udarbejdet Politik for Risikostyring herunder operationelle risici.

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.

De grundlæggende principper for håndtering af risici i koncernen er:

- Funktionsadskillelse mellem de udførende enheder og de kontrollerende enheder.
- Uafhængighed, hvilket indebærer, at risikostyringsfunktionen og compliancefunktionen skal være uafhængige af den eller de enheder, der udfører kontroller i forretningen.
- Risikobaseret tilgang, hvilket indebærer, at risikokontrolfunktionerne skal være tilpasset koncernens natur, størrelse og kompleksitet, således at de handlinger, der foretages, er proportionale med de aktuelle risici.

Koncernens risikostyring retter sig alene mod styring af de risici, der er en direkte følge af koncernens drift og finansiering. Koncernen er eksponeret over for risici inden for følgende kategorier:

Finansielle

- Markedsrisici i ejendomme og finansielle instrumenter
- Valutarisici
- Renterisici
- Kreditrisici
- Modpartsrisici
- Likviditetsrisici

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

27 Koncernens risikostyringspolitik (fortsat)

Ikke-finansielle

- Operationelle risici (driftsrisici/procesrisici)
- Risici på medinvestorer
- Regulatoriske risici
- IT-risici
- Organisatoriske risici

For at sikre overensstemmelse med forretningsmodel, planlagte aktiviteter og koncernens risikoprofil er der for de enkelte kategorier dels for koncernen og dels for de enkelte AIF'er sat grænser, samt hvor relevant, angivet hvilke tiltag der skal iværksættes ved overskridelser.



REGNSKABSGRUNDLAG

Årsrapporten for Kristensen Properties A/S for 1. januar til 31. december 2018 er aflagt 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.

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", "Resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder" og "Minoritetsinteressers andel af tilknyttede virksomheders resultat".

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.

Regnskabspraksis

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

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

foto: Brüsseler Str., Kaiserslautern



Regnskabspraksis

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

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

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

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 materielle aktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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

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.

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 13.500 udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

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 mv.

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 kapitalandele væsentligste nettoaktiver omfatter investerings ejendomme og finansielle gældsforpligtelser og værdiansættes til dagsværdi således:

- 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.

Regnskabspraksis

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:

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

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

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



Koncernens selskabsoversigt

Side 62 - 63

NAV N	H JEMSTED	KAPITAL	E JERANDEL
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 Properties GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 100	100,00%
Kristensen Properties Nordic A/S under likvidation	Aalborg, Danmark	TDKK 500	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 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%
K/S Ejendomsprojekter			
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 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%

*) 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 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%
Komplementarselskabet German Retail C ApS under konkurs	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 Properties A/S ejer 10% af disse selskaber

Bag om Kristensen Properties A/S

Side 64 - 67

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 Thorkild Kristensen Holding A/S samt tre knyttede selskaber.

Bag om Kristensen Properties A/S

Bestyrelse



METTE KOLD

Bestyrelsesmedlem

UDDANNELSE: Cand. psych., ph.d, samt HA-Jur.

NUVÆRENDE ANSÆTTELSE:

Adjunkt på Institut for Kommunikation og Psykologi, Aalborg Universitet & Privat psykologpraksis.

TIDLIGERE ANSÆTTELSE: Medstifter af Trillium Institut. Ekstern lektor på Institut for Kommunikation og Psykologi, Aalborg Universitet. Tværfagligt ph.d. forskningsprojekt, Ringkjøbing Amt & Københavns Universitet. Underviser og supervisor på jordemoder-

uddannelsen, Aalborg. Ekstern lektor på Panum Institut, København. Uddannelseskonsulent på Finanssektorens Uddannelsescenter, Skanderborg. Erhvervsjurist, Den Danske Bank, Aalborg.

TILLIDSHVERV: Direktør i Hoeg og Kold ApS siden 2003.



LARS-ERIK HOUMANN CHRISTENSEN

Bestyrelsesmedlem

UDDANNELSE: Cand.merc.

NUVÆRENDE ANSÆTTELSE: Partner, Watersmeet Capital Partners, UK samt 2L Holding A/S.

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

TILLIDSHVERV: Bestyrelsesformand Ole Lynggaard A/S, Lars-Erik Houmann Christensen A/S, 2L Holding A/S samt en række dertil associerede selskaber. Derudover bestyrelsesmedlem i i Infare Solutions A/S, EIVA A/S samt fonden Copenhagen Contemporary.

Bag om Kristensen Properties A/S

Bestyrelse/direktion



KENT HOEG SØRENSEN

Adm. direktør, CEO

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 Partner A/S 1989-1992 og produktchef Baltica Invest A/S 1992-1998.

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

Direktion



HANS PETER LARSEN

Økonomidirektør, CFO

UDDANNELSE: Revisoruddannet i HD Regnskabsvæsen fra Copenhagen Business School, 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: Bestyrelsesmedlem i selskaber i Kristensen Properties koncernen.

Bag om Kristensen Properties A/S

Direktion



JEPPE LYNGE LARSEN

Vicedirektør, COO

UDDANNELSE: MBA, 2011, Cand.merc. jur, 2003.

TIDLIGERE ANSÆTTELSE: Ansat i Kristensen Properties siden 2008. Cura Management A/S, 2006-2008. Deas, 2003-2006.

TILLIDSHVERV: Bestyrelsesformand eller medlem i en række aktie-, anparts- og kommanditselskaber knyttet til Kristensen

Properties. Medlem af bestyrelsen for Ejendomsaktieselskabet Maren Poppes Gård samt i direktionen for Ejendoms kapital ApS (Holding), Godsbanen 1A4 A/S, Nordre Havnepromenade ApS, Nohapro Invest ApS, MLJL Holding ApS, MLJL Ejendomme ApS og TPJL Ejendomme ApS.

Årsrapport 2018

www.kristensenproperties.com

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

Teknikerbyen 5
DK-2830 Virum
Tlf: +45 70 22 88 80

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