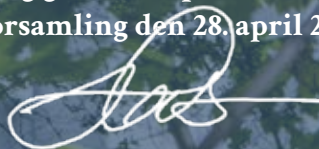


Årsrapport 2019

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 28. april 2020

Dirigent:



Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------	---

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	7
---------------------	---

Koncernoversigt, uddrag	8
-------------------------	---

Femårsoversigt	9
----------------	---

Forretningsgrundlag	10
---------------------	----

Mission og vision	11
-------------------	----

Ledelsesberetning	12
-------------------	----

Årsregnskabet og koncernregnskabet

Regnskabsberetning	18
--------------------	----

Resultatopgørelse	20
-------------------	----

Totalindkomstopgørelse	21
------------------------	----

Balance	22
---------	----

Egenkapitalopgørelse	24
----------------------	----

Noteoversigt	26
---------------------	----

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet	27
--	----

Regnskabspraksis	50
------------------	----

Koncernens selskabsoversigt	58
-----------------------------	----

Bag om Kristensen Properties A/S	60
----------------------------------	----

Ledelsespåtegning

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Kristensen Properties A/S.

Årsrapporten er aflagt 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 2019 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for 2019 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 22. april 2020

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 5-6

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 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019, 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 egnet som grundlag for vores konklusion.

UDTAELSE OM

LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

LEDELSENS ANSVAR FOR REGNSKABET

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

REVISORS ANSVAR FOR REVISIONEN AF REGNSKABET

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

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

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

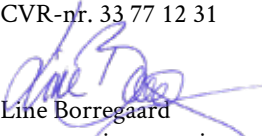
grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Aalborg, den 22. april 2020

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

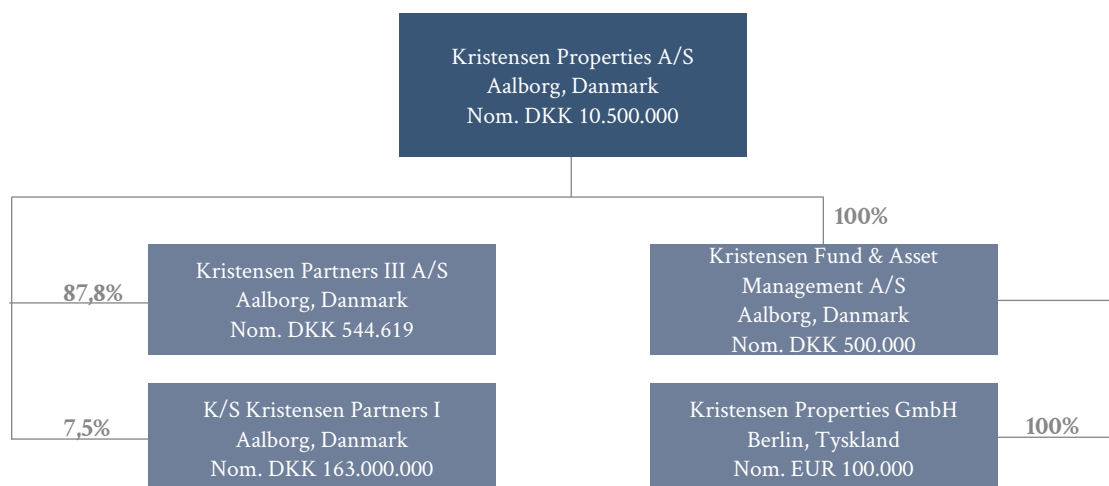
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skelagervej 1A
DK-9000 Aalborg

BANK

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



Koncernoversigt, uddrag



KONCERNSTRUKTUR

Kristensen Properties A/S har i 2019 besluttet at nedsætte kapitalen fra DKK 52,5 mio. til DKK 10,5 mio.

K/S Kristensen Partners I har ligeledes i 2019 nedsat kapitalen fra DKK 450 mio. til DKK 163 mio.

Den komplette selskabsoversigt kan ses på side 58-59.

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	2019	2018	2017	2016	2015
Resultat					
Netto gebyr- og provisionsindtægter	17.914	20.835	23.473	42.180	48.252
Udgifter til personale og administration	48.228	43.296	42.568	57.520	59.171
Resultat før finansielle poster (EBIT)	-2.425	10.174	51.762	27.734	4.962
Resultat af finansielle poster	-10.653	-3.296	-3.506	-2.777	-2.527
Resultat før skat	-13.927	26.657	72.714	16.172	16.456
Årets resultat	-11.956	27.030	57.205	11.130	13.925
Totalindkomst	-11.799	27.138	57.239	10.156	14.272
Balance					
Egenkapital	56.970	186.769	181.892	132.083	127.385
Aktiver i alt	270.159	345.116	371.269	328.382	217.895
Nøgletal					
Solvensprocent	18,8%	53,8%	48,3%	38,7%	56,2%
Egenkapitalforrentning før skat	Neg.	14,5%	46,3%	12,5%	13,6%
Egenkapitalforrentning efter skat	Neg.	14,7%	36,4%	8,6%	11,5%
Gennemsnitligt antal medarbejdere	35	44	45	63	68
Antal afdelinger under administration	0	0	0	0	0
Antal foreninger under administration	44	47	55	144	168
Formue under administration	3.596.379	4.176.810	5.088.343	8.432.031	9.929.347

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

Forretningsgrundlag

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

Medarbejderstaben består af statsautoriserede ejendomsmæglere, jurister, økonomer og ingeniører, der tilsammen udgør et stærkt team med alle de kompetencer, der er nødvendige for at sikre optimering af ejendomsinvesteringerne.

Fokus er på indkøb, administration og salg af ejendomme på vegne af investorerne.

Ydelserne omfatter den overordnede strategiske ledelse, herunder risikostyring og porteføljepleje. De vigtigste opgaver i relation til den overordnede strategiske ledelse består i køb, udvikling og salg af fast ejendom samt finansiering heraf.

Herudover varetages Fund Management, der omfatter den overordnede daglige ledelse af selskabet, herunder kontakten til investorer og interessenter, samt Asset Management omfattende Property Management, Facility Management og Property Development. Hvert enkelt selskab har en ansvarlig Fund Manager, der samtidig er direktør for investeringsselskabet.

Kristensen Properties har godkendelse til at forvalte alternative investeringsforeninger i henhold til FAIF-loven, hvilket betyder, at selskabet og de administrerede AIF'er er underlagt tilsyn fra Finanstilsynet. Finanstilsynet udgør en ekstra uafhængig kontrollerende part.

Læs mere uddybende om Kristensen Properties på www.kristensenproperties.com under punktet "Om os".

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 primært for danske investorer.

foto: Hans Böckler Strasse, Bremen



Ledelsesberetning

side 12-17

UDVIKLING I ÅRET

EJENDOMSINVESTERINGER GENERELT

De senere års tendens med pæne værdistigninger på ejendomme fortsatte i 2019 som følge af højere husleje og lavere afkastkrav, særlig drevet af de meget lave eller negative renter.

I 2019 var transaktionsvolumen i Danmark på samlet DKK 57 mia., hvilket er et fald på ca. DKK 20 mia. i forhold til 2018 og knap en halvering i forhold til det rekordhøje niveau i 2017 på samlet DKK 95 mia. Faldet i transaktionsvolumen skyldes ikke manglende efterspørgsel, men i høj grad det begrænsede udbud af ejendomme.

I 2019 forblev Tyskland det største investeringsmarked for fast ejendom i Europa med en omsætning på omkring DKK 675 mia., hvilket er en stigning på godt 10% i forhold til forrige år. Kontorejendomssegmentet er fortsat det største investeringssegment i Tyskland og udgør ca. 40% af den samlede omsætning.

LEDELSEN

Der har i årets løb ikke været foretaget ændringer i ledelsen af selskabet.

På side 60-63 findes en beskrivelse af bestyrelsens og direktionens baggrund, tidligere ansættelse og tillidshverv.

REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt 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 2018.



Ledelsesberetning

RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER (EBIT)

Resultatet af koncernens Fund & Asset Management aktiviteter blev et underskud på DKK 2,4 mio., hvilket er på niveau med det forventede. Der er i resultatet indregnet en større uventet hensættelse som følge af dom i byretten, hvor selskabet er dømt til at betale erstatning vedrørende K/S Alter Markt, Wuppertal. Dette opvejes dog af, at resultatafhængige honorarer er realiseret højere primært som følge af, at det lykkedes at udleje ledige lokaler med deraf følgende positive værdireguleringer af ejendomme.

KAPITALANDELE OG FINANSIELLE POSTER (INVESTERINGER)

Resultatet af koncernens investeringer i ejerandele af de udbudte projekter står anført under kursreguleringer, og har realiseret et overskud på DKK 2,7 mio., hvilket er lavere end forventet.

I resultatet indgår samlede positive værdireguleringer for ejendomme og gæld med DKK 4,7 mio., der for ejendommenes vedkommende skyldes forbedret drift samt lavere afkastkrav, og for gældens vedkommende en lavere rente.

Dagsværdireguleringen af koncernens direkte og indirekte ejendomsinvesteringer er ved årets udgang foretaget med baggrund i en individuel vurdering baseret på den enkelte ejendoms forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav (Normalindtjeningsmetoden), i visse tilfælde underbygget af eksterne valuarers værdiansættelse eller, hvor relevant, af konkrete salgsforhandlinger.

SAMMENFATNING

Det samlede resultat for koncernen blev et underskud på DKK 12,0 mio. og efter indregning af valutakursforskelle og udbytte af egne aktier i datterselskab en totalindkomst på DKK -11,8 mio.

Moderselskabets resultat for året blev et underskud på DKK 12,0 mio.

Der var for året forventet et underskud i størrelsesordenen på DKK 10,0 mio. På den baggrund anses årets resultat for ikke tilfredsstillende.

Det for 2018 vedtagne udbytte på DKK 110 mio. blev delvist udbetalt med DKK 25 mio. i 2019. Det resterende beløb vil blive udbetalt, når bestyrelsen vurderer, at der er skabt likviditet hertil. Der foreslås ikke udloddet udbytte for 2019.

Foto: Teknikerbyen, Virum

Ledelsesberetning

UDVIKLINGEN I KERNEFORRETNINGEN

Kerneforretningen består dels af administration af de allerede etablerede projekter og de tilhørende ejendomme samt etablering af nye projekter. Investeringsobjektet er fast ejendom, fortrinsvis kontorejendomme i Tyskland og bolig- og kontorejendomme i Danmark. Honoreringen består af en fast del og en resultatafhængig del, hvorved der er skabt interessefællesskab med investorerne.

To af de etablerede investeringsfonde er under udvikling: K/S Kristensen Partners I og Kristensen Partners III A/S.

K/S Kristensen Partners I har realiseret størstedelen af sin ejendomsportefølje til priser over de bogførte værdier. Kristensen Partners III A/S har ligeledes realiseret af 15 af sine 17 ejendomme. For yderligere beskrivelse henvises til afsnittet Investeringer side 15.

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.

K/S 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 K/S Kristensen Partners II. Projektet forventes ikke at erhverve ejendomme inden for den nærmeste fremtid.

K/S Kristensen Partners V er etableret med en initial kapital på DKK 112 mio., der er anvendt til erhvervelse af ejendomme i Teknikerbyen, Virum. Der har været en tilfredsstillende udlejning af de initialt ledige lokaler. Udover en forbedret drift har det medført en stigning i værdiansættelsen af ejendommen.

K/S Strømmen, Aalborg har erhvervet ejendommen Strømmen 6, Nørresundby med et kapitalgrundlag på foreløbigt DKK 66 mio. Der har været en tilfredsstillende efterspørgsel efter lokaler i ejendommen, hvorfor en udvidelse er igangsat. Værdien af ejendommen har udviklet sig positivt.

P/S Kristensen Partners VI er etableret med henblik på erhvervelse af danske boligejendomme. Kapitalen vil være på op til DKK 400 mio. Der er endnu ikke foretaget investeringer i P/S Kristensen Partners VI. Projektet forventes ikke at erhverve ejendomme inden for den nærmeste fremtid.

Udover de af selskabet etablerede fonde administreres en række ejendomme, der ejes af eksterne investorer.

Indtjeningen i forretningsområdet har været negativ påvirket af ejendomssalgene og med den manglende nyinvestering i ejendomme, har det ikke har været muligt at opretholde kritisk masse. Dette opvejes delvist af positive værdiregulering af ejendomme, som bevirker, at der er indtægtsført resultatafhængig honorering. Det opnåede resultat er negativt, men bedre end forventet.

FORMUE UNDER ADMINISTRATION

Formue under administration er gået fra i 2018 at udgøre DKK 4,2 mia. til ved udgangen af 2019 at udgøre DKK 3,6 mia. Samlet har der været tilgange for DKK 0,5 mia. og afgang for DKK 1,1 mia., hovedsageligt som følge af ejendomssalg. Af de ejendomme, vi administrerer, er 84,5% beliggende i Tyskland og 15,5% i Danmark.

Tilgange

Tilgang på DKK 0,5 mia. skyldes tilgang af ejendomme i administration og 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 hovedsageligt at ejendomme er afhændet. Dette har i flere tilfælde betydet, at investorerne har hjemtaget deres gevinst, hvilket fra starten har været formålet med at indgå i ejendomsinvesteringen.

Ledelsesberetning

INVESTERINGER

Selskabet har indirekte investeringer i ejendomme for DKK 127 mio. baseret på tyske ejendomme via ejerinteresser i K/S Kristensen Partners I, Kristensen Partners III A/S samt investeringer via seks 10-mands-kommanditselskaber.

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

K/S Kristensen Partners I blev stiftet i 2005 med et forretningsgrundlag om investering i primært i tyske kontorejendomme og sekundært detailejendomme.

Ultimo 2017 var kapitaltilsagnet på DKK 540 mio. fuldt indbetalt og der var investeret i 18 kontorejendomme og en række detailejendomme til en samlet værdi af DKK 1,9 mia.

Hovedparten af ejendommene er de seneste to år blevet afhændet, og der resterer nu tre ejendomme til en samlet værdi på DKK 450 mio. Salgene har i lighed med tidligere år medført yderligere positiv regulering af dagsværdien for ejendommene. Sammen med en tilfredsstillende drift har det medført, at det samlede afkast fra investeringen i K/S Kristensen Partners I har været bedre end forventet.

Udlodningen frem til ultimo 2019 har i alt udgjort mere end DKK 1 mia., og med indregning af egenkapitalen ultimo 2019 på DKK 287 mio., har investorerne i gennemsnit fået en forrentning på 10,5% p.a. i investeringsperioden fra 2005 til 2020.

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 Kristensen Partners III A/S i 2016 afhændede 15 af sine 17 forretningsejendomme. Købet er finansieret af sælgerne, og der er indgået aftale om regulering af gælden, hvis resultatet i selskabet udvikler sig anderledes end forudsat.

De to tilbageværende ejendomme skal ligeledes afhændes. For den ene ejendom foregår der forhandlinger med en interesseret køber, hvorfor ejendommen er nedskrevet til den forventede salgspris.

Den anden ejendom afventer afslutning af en igangværende byfornyelse af bydelen, hvor ejendommen er beliggende. Byfornyelsen forventes at have en gunstig indvirkning på ejendommens værdi, og som følge heraf er det ikke optimalt at afhænde ejendommen før byfornyelsen er afsluttet.

Der er i året afhændet en ejendom med et regnskabsmæssigt tab primært som følge af ekstraordinære udgifter til ombygning.

Som følge af de foretagne nedskrivninger blev det samlede resultat et underskud, hvilket er utilfredsstillende.

Kommanditselskaber

Investeringer i 10-mandskommanditselskaber er gennem de seneste år blevet reduceret. I 2019 har yderligere to selskaber solgt deres ejendomme. Der har ikke været behov for nedskrivninger på de tilbageværende ejendomme i år, og alle selskaber med aktiv drift bidrager således positivt til årets resultat.

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

Ledelsesberetning

KAPITALBEREDSKAB

Koncernens Koncernens kapitalberedskab består især af likvide beholdninger og uudnyttede kreditrammer. Ved udgangen af 2019 var kapitalberedskabet på DKK 82,9 mio. mod DKK 17,8 mio. ved udgangen af 2018.

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 og ingeniører. Kristensen Properties tager vare på ejendomsudvikling og finansiering samt daglig ledelse af selskaberne. Dette tilsammen sikrer investorerne en professionel og tryk ejendomsinvestering.

Medarbejderstaben er på 32, hvor den ved udgangen af 2018 var på 44. Nedgangen skyldes, at en række arbejdsopgaver er blevet reduceret i takt med, at ejendomme er afhændet. Dette har betydet, at nogle medarbejdere har ophørt deres ansættelse, og andre er overført til at skulle varetage andre opgaver.

Det er især den tyske medarbejderstab, der er reduceret, idet administrationen af hovedparten af ejendommene foretages fra det tyske kontor. Som følge heraf vil det være fordelagtigt at indgå i et samarbejde med en anden administrator for derved at bevare en stor faglighed og drage fordel af stordrift.

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.

INFORMATIONSTEKNOLOGI

Der er igen i år 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 videreudvikle sine politikker, forretningsgange og it-platforme. For yderligere at styrke området er der etableret selvstændig compliance stab, og i den forbindelse er der gennemført efteruddannelse.

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

Desuden arbejdes der konstant med administrations-systemer, der på tværs af landegrænserne giver direkte adgang til 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 en del af investorkredsen i K/S Alter Markt, Wuppertal med påstand om fejl i udbudsprospektet og med den konsekvens, at investorerne har lidt et tab.

Erstatningskravet udgør DKK 97,6 mio. med tillæg af omkostninger og procesrenter.

Byretten i Aalborg afsagde 23. marts 2020 dom i sagen og tilkendte sagsøgerne DKK 11 mio. med tillæg af omkostninger og procesrenter i alt DKK 19,7 mio. Sagen er anket til landsretten. Der er i det afslagne regnskab taget højde for denne dom på trods af anken.

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

Ledelsesberetning

EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER

COVID-19 har indtil godkendelsen af årsrapporten ikke haft væsentlig indflydelse på koncernen. Da COVID-19 udbruddet fortsat er nyt og igangværende, er det på nuværende tidspunkt ikke muligt at kvantificere eventuelle effekter heraf på koncernens finansielle stilling i 2020. Men det forventes, at visse planlagte nye aktiviteter ikke realiseres eller udskydes, og andre bliver væsentlig negativ påvirket.

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

FORVENTNINGER TIL 2020

Ved at omstille og optimere selskabets 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.
- Omorganisering af Asset Management aktiviteterne i Tyskland.

Etablering af nye kundeforhold

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

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

Ejendommene optimeres med henblik på salg.

Omorganisering af Asset Management aktiviteterne i Tyskland

Asset Management Management aktiviteterne i Tyskland er kraftigt reduceret som følge af salg af ejendomme. Kritisk masse søges genetableret ved indgåelse af strategisk samarbejde med anden aktør.

Organisation

Koncernens ledelseskapacitet og øvrige organisation tilpasses og optimeres i takt med implementering og gennemførelse af strategien.

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

Resultatforventninger for 2020

Lejere i de ejendomme, som er delvist ejet af koncernen og i de ejendomme som vi administrerer, er for nogens vedkommende i brancher, som er blandt de hårdest ramte af den aktuelle COVID-19-krise. Det forventes imidlertid at være en forbigående effekt, som ikke påvirker den langsigtede værdi af koncernens ejendomme. Skulle COVID-19-krisen mod forventning udvikle sig til en egentlig økonomisk krise, må der dog forventes faldende ejendomsværdier. I forventningerne til 2020 er det som nævnt forudsat at visse planlagte nye aktiviteter ikke realiseres, og andre bliver væsentligt negativt påvirket.

Resultatet for 2020 forventes derfor at være omkring DKK 0 mio.

Regnskabsberetning

Side 18-19 (tal for 2018 i parentes)

RESULTAT

Koncernens resultat blev et underskud på DKK -16,7 mio. (DKK 6,6 mio.) før værdireguleringer og DKK -12,0 mio. (DKK 27,0 mio.) efter værdireguleringer. Årets totalindkomst blev på DKK -11,8 mio. (DKK 27,1 mio.). Der var for året forventet et underskud i størrelsesordenen DKK 10,0 mio. På den baggrund anses årets resultat for ikke tilfredsstillende.

Administrationsgebyrer blev DKK 17,9 mio. (DKK 20,8 mio.), og vedrører primært honorarer fra selskaber i administration.

Andre driftsindtægter blev DKK 29,3 mio. (DKK 39,5 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 -48,2 mio. (DKK -43,3 mio.) og består hovedsageligt af lønninger, administrations- og lokaleomkostninger. Herudover er der en omkostning på DKK 11 mio. i erstatning vedrørende K/S Altermarkt, Wuppertal.

Efter af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver på DKK -0,6 mio. (DKK -0,7 mio.) og andre driftsudgifter på DKK -0,8 mio. (DKK -6,2 mio.) udgør resultat før finansielle poster (EBIT) herefter DKK -2,4 mio. (DKK 10,2 mio.).

Finansielle poster udgør en nettoudgift på DKK -10,7 mio. (DKK -3,3 mio.). I 2019 er der medtaget DKK 8,4 mio. som en rentekomkostning i forbindelse med erstatningen vedrørende K/S Altermarkt, Wuppertal.

Nedskrivninger på udlån og andre tilgodehavender blev på DKK -0,1 mio. (DKK -0,4 mio.).

Moderselskabets resultat for året blev et underskud på DKK -12,0 mio. (DKK 26,9 mio.).

BALANCEN

De samlede aktiver udgør pr. 31. december 2019 DKK 270,2 mio. (DKK 345,1 mio.).

Materielle anlægsaktiver udgør DKK 89,3 mio. (DKK 169,4 mio.).

Tilgodehavender udgør DKK 78,3 mio. (DKK 110,1 mio.), heri er indeholdt udskudt skatteaktiv på DKK 7,5 mio. (DKK 2,7 mio.), aktiverede resultatafhængige honorarer, hvor afregningstidspunktet ligger senere end optjeningstidspunktet, samt tilgodehavende fra salg, der er indgået efterfølgende.

Værdipapirer og kapitalandele udgør DKK 28,5 mio. (DKK 57,5 mio.). Heraf udgør investering i Kristensen Partners I DKK 21,5 mio. (DKK 44,9 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 52,9 mio. (DKK 174,7 mio.). Der blev i 2018 udloddet DKK 110,0 mio. i udbytte.

Minoritetsinteresser udgør DKK 4,1 mio. (DKK 12,1 mio.), og vedrører Kristensen Partners III A/S.

Hensatte forpligtelser DKK 26,5 mio. (DKK 8,0 mio.) består af hensættelse til udskudt skat i Tyskland DKK 6,5 mio. (DKK 8,0 mio.) samt hensættelse til retssagen vedrørende K/S Altermarkt, Wuppertal DKK 20,0 mio. (DKK 0,0 mio.).

Gældsforpligtelser andrager DKK 186,6 mio. (DKK 150,4 mio.) og består primært af gæld i Kristensen Partners III A/S DKK 40,0 mio. (DKK 67,4 mio.), træk på kassekredit DKK 0,0 mio. (DKK 6,5 mio.), anden gæld DKK 140,0 mio. (DKK 74,2 mio.), heraf skyldig udbytte DKK 84,4 mio. (DKK 0,0 mio.), samt skyldige købesummer for aktier i Kristensen Partners III A/S DKK 25,0 mio. (DKK 54,2 mio.).

Samlede rentebærende gældsforpligtelser udgør pr. 31. december 2019 DKK 42,9 mio. (DKK 76,8 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 26.



Resultatopgørelse for 2019

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2019	2018	2019	2018
2	Gebyrer og provisionsindtægter	0	0	17.914	20.835
	Netto gebyrer- og provisionsindtægter	0	0	17.914	20.835
	Andre driftsindtægter	0	0	29.275	39.503
3	Udgifter til personale og administration	-14.098	-2.167	-48.228	-43.296
4	Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver	0	0	-624	-686
	Andre driftsudgifter	-1.643	-1.498	-762	-6.182
	Resultat før finansielle poster (EBIT)	-15.741	-3.665	-2.425	10.174
5	Finansielle indtægter	918	342	1.018	374
6	Finansielle omkostninger	-8.483	-15	-11.671	-3.670
7	Nedskrivninger på udlån og andre tilgodehavender	-149	-442	-149	-442
8	Kursreguleringer	2.726	10.388	-700	20.221
14+15	Resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder	5.413	13.513	0	0
	Resultat før skat	-15.316	20.121	-13.927	26.657
9	Skat af årets resultat	3.360	6.733	1.696	3.101
	Resultat før minoritetsinteresser	-11.956	26.854	-12.231	29.758
	Minoritetsinteressers andel af tilknyttede virksomheders resultat	0	0	275	-2.728
	Årets resultat	-11.956	26.854	-11.956	27.030
	Resultatdisponering				
	Forslag til resultatdisponering:				
	Overført overskud	-11.956	-28.357	-11.956	-82.970
	Lovpligtig reserve	0	-54.789	0	0
	Foreslået udbytte	0	110.000	0	110.000
		-11.956	26.854	-11.956	27.030

Totalindkomstopgørelse for 2019

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2019	2018	2019	2018
Årets resultat	-11.956	26.854	-11.956	27.030
Anden totalindkomst				
Valutakursforskelle	22	108	22	108
Udbytte egne aktier Kristensen Partners III A/S	135	0	135	0
Anden totalindkomst før skat	157	108	157	108
Skatteeffekt	0	0	0	0
Anden totalindkomst efter skat	157	108	157	108
Årets totalindkomst	-11.799	26.962	-11.799	27.138

Balance - Aktiver pr. 31. december 2019

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2019	2018	2019	2018
10	Investeringsejendomme	0	0	88.441	168.049
11	Driftsmidler og inventar	0	0	908	1.367
	Materielle anlægsaktiver	0	0	89.349	169.416
9	Udskudte skatteaktiver	6.481	1.207	7.512	2.712
12	Andre tilgodehavender	104.582	80.762	70.721	107.284
	Periodeafgrænsningsposter	0	0	102	106
	Tilgodehavender	111.063	81.969	78.335	110.102
13	Aktier mv.	28.455	57.509	28.455	57.507
14	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	0	0	0
15	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	53.498	106.291	0	0
	Værdipapirer og kapitalandele	81.953	163.800	28.455	57.507
16	Likvide beholdninger	4.266	1.414	74.020	8.091
	Aktiver i alt	197.282	247.183	270.159	345.116

DKK 1.000

23

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000

MODERSELSKAB

	Aktie- kapital	Lovpligtig reserve	Overført overskud	Heraf foreslået udbytte	I alt
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. 1. januar 2019	52.500	0	12.218	110.000	174.718
Årets resultat	0	0	-11.956	0	-11.956
Valutakursforskelle	0	0	22	0	22
Udbytte egne aktier Kristensen Partners III A/S	0	0	135	0	135
Nedsættelse af aktiekapital	-42.000	0	42.000	0	0
Årets totalindkomst	-42.000	0	30.201	0	-11.799
Udbetalt udbytte	0	0	0	-110.000	-110.000
Egenkapital pr. 31. december 2019	10.500	0	42.419	0	52.919

Selskabskapitalen består af 10.500 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000

KONCERN

	Aktie- kapital	Overført overskud	Heraf foreslået udbytte	Minori- tetsinte- resser	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2018	52.500	95.079	25.000	9.312	181.891
Årets resultat	0	-82.969	110.000	0	27.031
Valutakursforskelle	0	108	0	0	108
Årets totalindkomst	0	-82.861	110.000	0	27.139
Udbetalt udbytte	0	0	-25.000	0	-25.000
Aktionærerne i Kristensen Properties A/S's andel af egenkapital	52.500	12.218	110.000	9.312	184.030
Overførsel til minoritetsinteresser	0	0	0	2.739	2.739
Egenkapital pr. 1. januar 2019	52.500	12.218	110.000	12.051	186.769
Årets resultat	0	-11.956	0	0	-11.956
Valutakursforskelle	0	22	0	0	22
Udbytte egne aktier	0	135	0	0	135
Nedsættelse af aktiekapital	-42.000	42.000	0	0	0
Årets totalindkomst	-42.000	30.201	0	0	-11.799
Udbetalt udbytte	0	0	-110.000	0	-110.000
Overførsel til minoritetsinteresser	0	0	0	-8.000	-8.000
Egenkapital pr. 31. december 2019	10.500	42.419	0	4.051	56.970

Selskabskapitalen består af 10.500 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	27
2	Gebyrer og provisionsindtægter	29
3	Udgifter til personale og administration	30
4	Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver	32
5	Finansielle indtægter	32
6	Finansielle omkostninger	33
7	Nedskrivninger på udlån og andre tilgodehavender	33
8	Kursreguleringer	33
9	Skat af årets resultat	34

BALANCE

9	Skat af årets resultat	34
10	Investeringsjendomme	35
11	Driftsmidler og inventar	36
12	Andre tilgodehavender	37
13	Aktier mv.	38
14	Kapitalandele i associerede virksomheder	39
15	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	40
16	Likvide beholdninger	42
17	Andre hensatte forpligtelser	42
18	Gæld til kreditinstitutter	42
19	Anden gæld	43

ØVRIGE NOTER

20	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	43
21	Eventualforpligtelser	44
22	Kontraktlige forpligtelser	45
23	Nærtstående parter og ejerforhold	46
24	Koncernregnskab	48
25	Femårsoversigt	48
26	Koncernens risikostyringspolitik	48

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 anvendt en afkastbaseret metode, i visse tilfælde underbygget af 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.

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.

Koncernen har restforpligtelser og kautioner i kommanditselskaber på henholdsvis DKK 26,8 mio. og DKK 3,5 mio., jf. note 21.

I datterselskabet Kristensen Partners III A/S - som er indregnet til DKK 33,3 mio. (inkl. koncernrelaterede selskaber), udgør den bogførte værdi for de to tilbageværende ejendomme DKK 88,4 mio.

I aktier mv. (kapitalandele i kommanditselskaber) er K/S Kristensen Partners I indregnet til DKK 21,5 mio. Af koncernens samlede gæld til kreditinstitutter på DKK 201,1 mio. er der i 2020 indfriet DKK 140,3 mio.

Vedrørende K/S Kristensen Partners I er der indtægtsført en resultatafhængig overskudsandel på DKK 9,6 mio. vedrørende 2019, og der er i alt indtægtsført DKK 118,2 mio. i resultatafhængig overskudsandel pr. 31. december 2019. 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 2019 var kapitalberedskabet på DKK 82,9 mio. mod DKK 17,8 mio. ved udgangen af 2019.

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 er involveret i en retssag, der er anlagt af en del af investorkredsen i K/S Alter Markt, Wuppertal med påstand om fejl i udbudsprospektet og med den konsekvens, at investorerne har lidt et tab.

Erstatningskravet udgør DKK 97,6 mio. med tillæg af omkostninger og procesrenter.

Byretten i Aalborg afsagde 23. marts 2020 dom i sagen og tilkendte sagsøgerne DKK 11 mio. med tillæg af omkostninger og procesrenter i alt 19,7 mio. Sagen er anket til landsretten. Der er i det afsluttede regnskab hensat DKK 20 mio. på trods af anken.

Oplysning om betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Konsekvenserne af COVID-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af COVID-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for koncernen eller selskabet.

COVID-19 har indtil godkendelsen af årsrapporten ikke haft væsentlig indflydelse på koncernen eller selskabet. Koncernens og selskabets væsentligste aktiver er udlejningsejendomme og/eller kapitalinteresser i selskaber, hvis væsentligste aktiv er udlejningsejendomme. Det forventes imidlertid at være en forbigående effekt, som ikke påvirker den langsigtede værdi af ejendommene. Skulle sundhedskrisen udvikle sig til en længerevarende økonomisk krise, kan faldende ejendomsværdier, især inden for retail ejendomme, ikke udelukkes.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2019	2018	2019	2018
2	Gebyrer og provisionsindtægter			
10-mands kommanditselskaber	0	0	4.815	7.707
K/S Kristensen Partners I	0	0	5.638	8.418
K/S Kristensen Partners V	0	0	1.696	754
K/S Strømmen, Aalborg	0	0	757	152
Kristensen Germany AG	0	0	133	620
Øvrige	0	0	4.875	3.184
Netto gebyrer og provisionsindtægter	0	0	17.914	20.835
Procentuelt fordelt på markeder:				
Danmark	0	0	31%	45%
Tyskland	0	0	69%	55%
	0	0	100%	100%

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2019	2018	2019	2018
3	Udgifter til personale og administration			
	Personaleomkostninger:			
Løn	-1.066	-1.104	-25.466	-31.660
Pension	0	0	-60	-40
Andre udgifter til social sikring og afgifter		0	-140	-136
Andre eksterne omkostninger	-13.032	-1.063	-22.562	-11.460
Udgifter til personale og administration i året	-14.098	-2.167	-48.228	-43.296
	Heraf lønninger og vederlag til direktion og bestyrelse:			
Direktion:				
- fast	-113	-229	-4.390	-4.785
- variabel	0	0	0	-1.533
Bestyrelse:				
- fast	-650	-650	-650	-650
	-763	-879	-5.040	-6.968
	Heraf øvrige ansatte med indflydelse på risikoprofilen i AIF'erne:			
Fast vederlag	-120	-220	-875	-1.759
Antal ansatte med indflydelse på risikoprofilen	1	2	1	2
Antal beskæftigede medarbejdere	5	5	43	54
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere:			
Ansatte	0	0	32	41
Direktion	0	0	3	3
Bestyrelse	5	5	5	5

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

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2019	2018	2019	2018
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.)	0	-60	-2.612	-2.133
- Pensionsbidrag	0	-4	0	-10
- Regulering af hensættelse til feriepenge m.v.	0	0	504	-239
- Tantieme	0	0	0	-1.020
	0	-64	-2.108	-3.402
Hans Peter Larsen, økonomidirektør, CFO				
- Løn (opgjort ekskl. værdi af fri bil m.v.)	-121	-121	-1.282	-1.371
- Pensionsbidrag	0	0	0	0
- Regulering af hensættelse til feriepenge m.v.	3	2	158	-127
- Tantieme	0	0	0	-513
	-118	-119	-1.124	-2.011
Jeppe Lynge Larsen, vicedirektør, COO				
- Løn (opgjort ekskl. værdi af fri bil m.v.)	0	-46	-1.093	-884
- Pensionsbidrag	0	0	0	0
- Regulering af hensættelse til feriepenge m.v.	5	0	-66	-21
	5	-46	-1.159	-905
Direktion i alt	-113	-229	-4.391	-6.318
Værdi af fri bil og øvrige goder til direktionen:				
Kent Hoeg Sørensen	0	0	0	-68
Hans Peter Larsen	0	0	-66	-66
Jeppe Lynge Larsen	0	0	-134	-3

DKK 1.000

32

DKK 1.000

		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2019	2018	2019	2018
8	Kursreguleringer				
	Obligationer	0	-40	0	-40
	Aktier mv.	2.736	10.423	5.323	-3.429
	Investeringsjendom	0	0	-5.971	24.032
	Øvrige aktiver	0	0	0	-267
	Valuta	-10	5	-52	-75
		2.726	10.388	-700	20.221

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2019	2018	2019	2018
9	Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	-3.110	-1.265	-5.226	-3.832
Regulering af skat	9	7.009	11	7.078
Årets udskudte skatter Tyskland	1.187	-44	1.187	-44
Årets udskudte skatter	5.274	1.033	5.724	-101
	3.360	6.733	1.696	3.101
Årets resultat før skat	-15.316	20.121	-13.927	26.657
22,0% heraf	3.369	-4.427	3.064	-5.865
Skat af permanente afvigelser	1.827	5.460	941	4.730
Tysk skat indkomst af aktier mv.	-1.836	5.700	-2.309	4.236
Skat af årets resultat	3.360	6.733	1.696	3.101
Effektiv skatteprocent	22%	-33%	12%	-12%
Udskudte skatteaktiver kan fordeles således:				
Aktiverede underskud:				
Danmark	2.081	1.207	2.133	1.247
Tyskland	0	0	0	43
Tidsbestemte afvigelser:				
Driftmidler og inventar	0	0	87	137
Andre hensatte forpligtelser	4.400	0	4.400	0
Gæld til kreditinstitutter	0	0	10	10
Periodeafgrænsningsposter	0	0	882	1.275
Udskudt skatteaktiv	6.481	1.207	7.512	2.712

DKK 1.000

KONCERN	
2019	
10	Investeringsejendomme
Materielle anlægsaktiver kan specificeres således:	
Dagsværdien pr. 1. januar 2019	168.049
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	18.226
Afgang i årets løb	-98.859
Årets værdiregulering til dagsværdi	999
Andre ændringer	26
Dagsværdien pr. 31. december 2019	88.441

Ved værdiansættelse af ejendommene pr. 31. december 2019 er afkastmetoden anvendt, hvor dagsværdien er beregnet på baggrund af ejendommens driftsafkast og et til ejendommen knyttet forrentningskrav. Forrentningskravet er fastsat under hensyntagen til den enkelte ejendoms individuelle forhold, herunder beliggenhed og beskaffenhed, og udgør pr. 31. december 2019 6,25% - 6,75%. Hvor det er relevant er værdien i stedet fastsat ud fra konkrete salgsforhandlinger.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

KONCERN

Note nr.

2019

11 Driftsmidler og inventar

Materielle anlægsaktiver kan specificeres således:

Kostpris pr. 1. januar 2019	3.582
Tilgang	165
Afgang	-113
Kostpris pr. 31. december 2019	3.634
Afskrivninger pr. 1. januar 2019	2.215
Kursregulering til ultimokurs	1
Årets afskrivninger	624
Afskrivning på årets afgang	-114
Afskrivninger pr. 31. december 2019	2.726
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019	908

DKK 1.000

Tilgodehavender fra salg i koncernen udgør DKK 65,0 mio. før hensættelse til tab på DKK 0,5 mio. pr. 31. december 2019.

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

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

		MODERSELSKAB	KONCERN
Note nr.		2019	2019
13	Aktier mv.		
	Kostpris pr. 1. januar 2019	43.061	48.688
	Afgang	-2.286	-7.913
	Udlodning	-23.725	-23.725
	Reklassifikation fra associerede virksomheder	2.963	2.963
	Kostpris pr. 31. december 2019	20.013	20.013
	Værdiregulering pr. 1. januar 2019	14.448	8.819
	Årets værdireguleringer	2.737	2.737
	Årets udlodninger	-8.065	-8.065
	Tilgang	0	5.629
	Værdiregulering vedrørende afgang	2.285	2.285
	Reklassifikation fra associerede virksomheder	-2.963	-2.963
	Værdiregulering pr. 31. december 2019	8.442	8.442
	Aktier med negativ indre værdi overført til hensættelser	0	0
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019	28.455	28.455

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

MODERSELSKAB KONCERN

Note nr.	2019	2019
14	Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris pr. 1. januar 2019	2.975	2.975
Reklassifikation til aktier	-2.963	-2.963
Reklassifikation til tilknyttede virksomheder	-12	-12
Kostpris pr. 31. december 2019	0	0
Værdiregulering pr. 1. januar 2019	-2.975	-2.975
Reklassifikation til aktier	2.963	2.963
Reklassifikation til tilknyttede virksomheder	12	12
Værdiregulering pr. 31. december 2019	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019	0	0

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

MODERSELSKAB

Note nr.	2019
15	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 1. januar 2019	113.237
Tilgang	16
Reklassifikation fra associerede virksomheder	12
Kostpris pr. 31. december 2019	113.265
Værdiregulering pr. 1. januar 2019	-6.946
Kursregulering til ultimokurs	22
Årets resultatandele	5.413
Afgang	-2.587
Udlodning	-55.657
Reklassifikation fra associerede virksomheder	-12
Værdiregulering pr. 31. december 2019	-59.767
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensættelser	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019	53.498

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

15 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

NAVN	AKTI- VITET	HJEMSTED	SELSKABS- KAPITAL			EGEN- KAPITAL	RESULTAT	
Kristensen Fund & Asset Management A/S	1	Aalborg, Danmark	TDKK	500	TDKK	15.735	TDKK	4.429
Kristensen Nord ApS	2	Aalborg, Danmark	TDKK	125	TDKK	3.368	TDKK	1.884
Anpartsselskabet af 5. december 2008	2	Aalborg, Danmark	TDKK	140	TDKK	145	TDKK	-15
Ejendomsselskabet Nitivej, Frederiksberg ApS	2	Aalborg, Danmark	TDKK	125	TDKK	975	TDKK	-63
Kristensen Partners III A/S	3	Aalborg, Danmark	TDKK	545	TDKK	38.300	TDKK	-5.310
Kristensen City-Immobilien IV GmbH	3	Berlin, Tyskland	EUR	25	TDKK	47.379	TDKK	3.271
K/S Groner Strasse, Göttingen	3	Aalborg, Danmark	TDKK	35.000	TDKK	2.789	TDKK	-8.016
Göttingen 2006 ApS	3	Aalborg, Danmark	TDKK	125	TDKK	152	TDKK	4
Solingen 2004 ApS	3	Aalborg, Danmark	TDKK	125	TDKK	120	TDKK	- 5

1) Administration

2) Uden aktivitet

3) Ejendomsinvestering

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

		MODERSELSKAB		KONCERN	
Note nr.		2019	2018	2019	2018
16	Likvide beholdninger				
	Kassebeholdning	0	0	6	7
	Tilgodehavende kreditinstitutter	4.266	1.414	74.014	8.084
		4.266	1.414	74.020	8.091
	Tilgodehavende kreditinstitutter fordeling som følger:				
	Anfordring	4.266	1.414	74.014	8.084

		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2019	2018	2019	2018
17	Andre hensatte forpligtelser				
	Hensættelse retssager	20.000	0	20.000	0
		20.000	0	20.000	0

For nærmere omtale note 1, "Øvrige forhold".

		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2019	2018	2019	2018
18	Gæld til kreditinstitutter				
	Over 1 år og til og med 5 år	0	0	38.796	0
	Langfristet del	0	0	38.796	0
	Over 3 måneder og til og med 1 år	0	0	891	67.434
	Til og med 3 måneder	0	0	297	6.457
	Kortfristet del	0	0	1.188	73.891
		0	0	39.984	73.891

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2019	2018	2019	2018
19	Anden gæld			
Depositum	0	0	27	34
Gæld til tilknyttede virksomheder	62.163	11.097	57.047	2.687
Leverandører af varer og tjenesteydelser	825	468	2.303	2.619
Øvrige	55.280	55.862	80.587	68.853
	118.268	67.427	139.964	74.193

20 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Moderselskabet

Ingen.

Koncernen

Til sikkerhed for prioritetsgæld DKK 40,0 mio. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis samlede regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 andrager DKK 82,2 mio.

Herudover er der stillet pant i lejetilgodehavender DKK 0,1 mio. samt likvide beholdninger DKK 0,3 mio.

Der er tinglyst ejendoms pant ("Grundschuld") i ejendommene til et beløb af i alt EUR 6,9 mio. Ejendoms pantet er stillet til sikkerhed for hypotek banklånet.

I henhold til lånebetingelserne for det ydede hypotekbanklån er der blandt andet afgivet følgende yderligere sikkerheder:

- Transport i lejekontrakterne, herunder i lejernes huslejeindbetalinger.
- Transport i eventuelle salgssummer fra salg af ejendomme.
- Pant i likvide beholdninger vedr. huslejekonti og adskillige administrationskonti.
- Pant i swap-afregninger.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

21	Eventualforpligtelser
----	-----------------------

Moterselskabet	
----------------	--

Selskabet har tegnet kapitalandele i kommanditselskaber for i alt DKK 59,2 mio. Selskabet har indbetalt DKK 32,4 mio., og den samlede restforpligtelse andrager således DKK 26,8 mio. Selskabet har afgivet kautioner for i alt DKK 3,5 mio. med tillæg af udlodninger, samt overført resultat og opskrivningshæftelser vedrørende kommanditselskaberne.

Selskabet er ikke involveret i retslige sager ved domstolene eller i Voldgiftsretten udover omtalt i note 1.

Selskabet kautionerer for datterselskabet Kristensen Fund & Asset Management A/S' gæld til pengeinstitut, dog maksimeret til DKK 13,0 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 administrationselskab 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.

21 Eventualforpligtelser (fortsat)

Koncernen

Koncernen har tegnet kapitalandele i kommanditselskaber for i alt DKK 59,2 mio. Koncernen har indbetalt DKK 32,4 mio., og den samlede restforpligtelse andrager således DKK 26,8 mio. Koncernen har afgivet kautioner for i alt DKK 3,5 mio. med tillæg af udlodninger, samt overført resultat og opskrivningshenlæggelser vedrørende kommanditselskaberne.

Koncernen er ikke involveret i retslige sager ved domstolene eller i Voldgiftsretten udover omtalt i note 1.

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 administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

22 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 4,2 mio. i uopsigelsesperioden.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

23 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 15	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Jf. note 14	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 902.986 og finansielle omkostninger på DKK 27.227.

Selskabet har endvidere indgået administrationsaftaler, hvor der er betalt DKK 1,6 mio.

Selskabet har til direktion udbetalt DKK 0,1 mio. og bestyrelsen DKK 0,7 mio. i vederlag.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

23 Nærtstående parter og ejerforhold (fortsat)

Koncernen

Koncernen har indgået aftale om administration af selskab ejet af direktionsmedlem/bestyrelse, hvor der er betalt DKK 2,5 mio.

Koncernen har til direktion udbetalt DKK 4,4 mio. og 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.

24 Koncernregnskab

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

25 Femårsoversigt

Fremgår af side 9.

26 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.

26	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 2019 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. Resulterer 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. Resulterer 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: Hans Böckler Straße, Bremen

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.

Gebyrer og provisionsindtægter

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

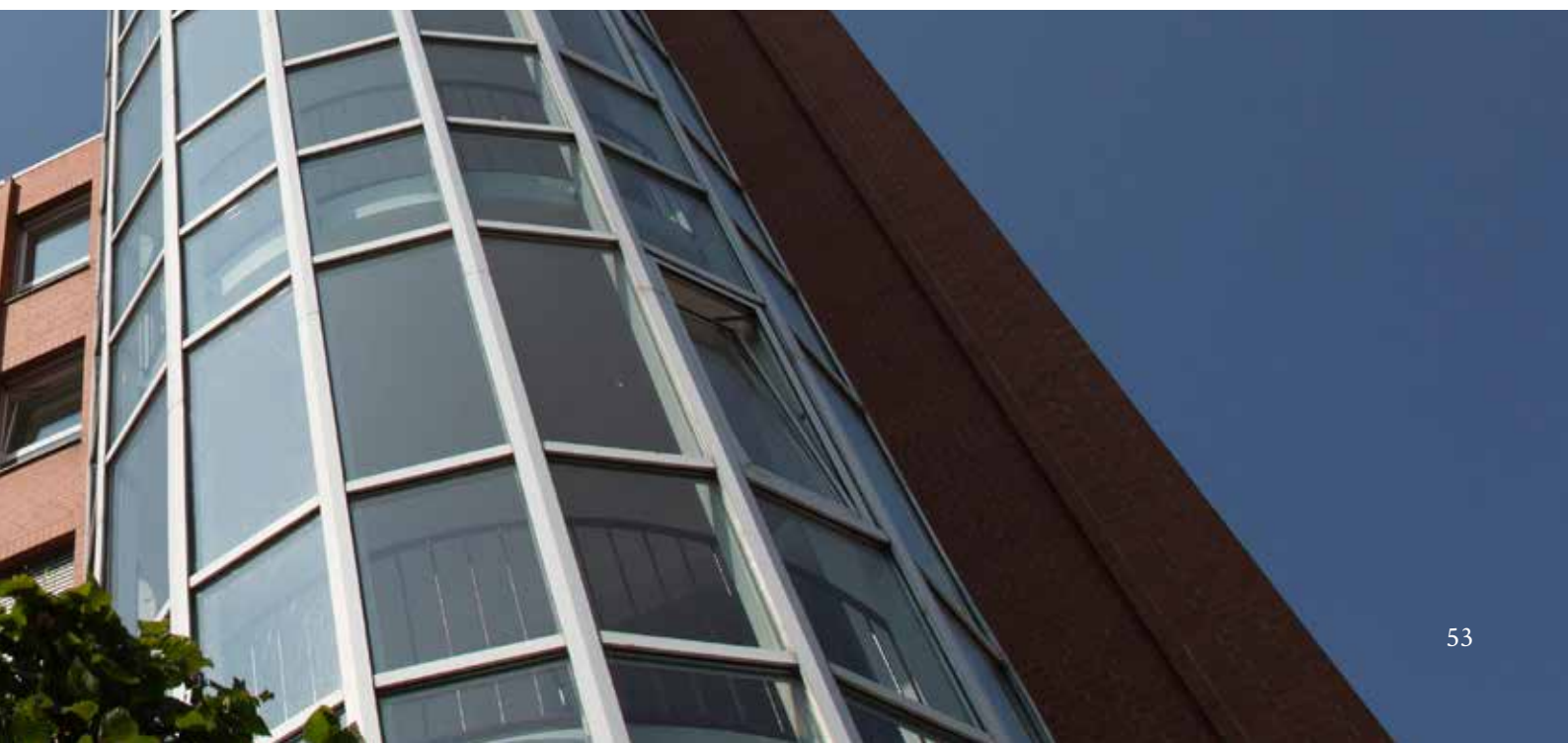
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

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, der 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 13.800 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 nedskrivninger 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.

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 58-59

NAV N	H JEMSTED	KAPITAL	EJERANDEL
Kristensen Properties A/S	Aalborg, Danmark	TDKK 10.500	100,00%
Kristensen Fund & Asset Management A/S	Aalborg, Danmark	TDKK 500	100,00%
Datterselskaber			
Kristensen Properties GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 100	100,00%
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%
Solingen 2004 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	10,39%
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	163.000	7,50%
Datterselskaber og kapitalandele				
Kristensen Büroimmobilien GmbH & Co. KG	Berlin, Tyskland	TEUR	14.400	100,00%
Kristensen Büroimmobilien Beteiligungsmanagement GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR	25	100,00%
Kristensen Büroimmobilien II GmbH & Co. KG	Berlin, Tyskland	TEUR	19.800	100,00%
Kristensen Büroimmobilien III GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR	25	100,00%
Kristensen Büroimmobilien IV GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR	25	100,00%
Kristensen Büroimmobilien V GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR	25	100,00%
Kristensen Büroimmobilien VI GmbH & Co. KG	Berlin, Tyskland	TEUR	1	100,00%
Kristensen Büroimmobilien VII GmbH & Co. KG	Berlin, Tyskland	TEUR	7.501	100,00%
Kristensen Büroimmobilien VIII GmbH & Co. KG	Berlin, Tyskland	TEUR	7.500	100,00%
Kristensen Büroimmobilien IX GmbH & Co. KG	Berlin, Tyskland	TEUR	1	100,00%
K/S German Retail B	Aalborg, Danmark	TDKK	20.000	6,00%
Komplementarselskabet German Retail B ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125	6,00%
K/S German Retail 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%
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 60-63

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, 2L Ejendomme A/S, Kedelsmedien A/S, Saugværket A/S og Kornaksen A/S. Bestyrelsesmedlem i Thorkild Kristensen Holding A/S, Usertribe A/S samt Ejendomsselskabet Hellebro A/S.

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

moderuddannelsen, 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, Cand. 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 og underliggende datterselskaber, TPJL Ejendomme ApS og underliggende datterselskab samt MLJL Holding og underliggende datterselskaber. Desuden i direktionen for Ejendoms kapital ApS (Holding).

Årsrapport 2019

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