

# Halvårsrapport for 1. halvår 2016

CVR-nr. 20 43 84 01



Resultater skabes gennem  
mennesker med de rette  
kompetencer



# Indholdsfortegnelse

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Ledelsespåtegning                  | 4  |
| Selskabsoplysninger                | 5  |
| Ledelsesberetning                  | 6  |
| Resultat og totalindkomstopgørelse | 11 |
| Balance                            | 12 |
| Egenkapitalopgørelse               | 14 |
| Noter til halvårsrapport 2015      | 16 |
| Koncernens selskabsoversigt        | 32 |

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt halvårsrapporten for perioden 1. januar 2016 - 30. juni 2016 for Kristensen Properties A/S.

Halvårsrapporten er udarbejdet i henhold til Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., herunder Finanstilsynets bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde, samt Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede skøn for forsvarlige.

Halvårsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for perioden 1. januar 2016 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

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

København, den 25. august 2016

## DIREKTION

Kent Hoeg Sørensen  
adm. direktør, CEO

Hans Peter Larsen  
økonomidirektør, CFO

## BESTYRELSE

Mogens Jørgensen, formand

Lau Henrik Sloth Kristensen

Mette Kold Jensen

Lars-Erik Houmann Christensen

Lene Birgitte Larsen

Anders Egebjerg Jensen

# Selskabsoplysninger

## SELSKABET

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

## BESTYRELSE

Mogens Jørgensen  
Lau Henrik Sloth Kristensen  
Mette Kold Jensen  
Lars-Erik Houmann Christensen  
Lene Birgitte Larsen  
Anders Egebjerg Jensen

## DIREKTION

Kent Hoeg Sørensen  
Hans Peter Larsen

## ADVOKAT

Accura Advokatpartnerselskab  
Tuborg Boulevard 1  
DK-2900 Hellerup

## REVISOR

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Skelagervej 1A  
DK-9000 Aalborg

## BANK

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

Jyske Bank A/S  
Toldbod Plads 1  
DK-9000 Aalborg



# Ledelsesberetning

side 6 - 9

## HOVEDAKTIVITET

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

Kristensen Properties har Finanstilsynets tilladelse til at udøve forvaltningsvirksomhed (FAIF-godkendelse) i henhold til Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde. Med dette er Kristensen Properties underlagt en række krav til forvaltningen af de fonde, der er omfattet af lovgivningen.

## VIGTIGE BEGIVENHEDER I PERIODEN

Der er for ejendommene i Kristensen Partners III A/S indgået notarkontrakt om salg af 15 ud af selskabets 17 ejendomme. Salget forventes endeligt effektueret i 3. kvartal 2016. De resterende ejendomme i Göttingen og Pforzheim søges afhændet snarest. De frigivne midler ved salget vil primært blive anvendt til nedbringelse af gæld, herunder udbytte samt udvidelse af investeringerne i K/S Kristensen Partners I.

Aktiver i management er gået fra ved udgangen af 2015 at udgøre DKK 9,9 mia. til ved halvåret 2016 at udgøre DKK 9,0 mia. Af nettoafgangen på DKK 0,9 mia. kan DKK 0,8 mia. henføres til salg af ejendomme. Dette har i flere tilfælde betydet, at vore investorer har hjemtaget pæne gevinster, hvilket fra starten var formålet med at indgå i investeringen.

Afgangen i asset i management som følge af salget af ejendommene i Kristensen Partners III A/S forventes over en periode mere end at blive opvejet af tilgange i K/S Kristensen Partners I. Ligeledes forventes der tilgang fra administration af 10-mands kommanditselskaber.

Ovennævnte forhold har ikke haft nævneværdig betydning for resultatet.

## USÆDVANLIGE FORHOLD

### K/S ALTER MARKT, WUPPERTAL

Koncernen har modtaget et sagsanlæg fra investorkredsen i K/S Alter Markt, Wuppertal med påstand om fejl i udbudsprospektet og med krav om en erstatning på DKK 53,4 mio. Der har i perioden ikke været yderligere udvikling i sagen. Sagen var berammet til hovedforhandling i januar 2016, men er omberammet og ny dato foreligger endnu ikke.

### K/S HOLSTENSTRASSE, KIEL

Sagen omhandler en 86% ejers modvilje mod at overtage selskabets kommanditandele, trods en Voldgiftskendelse har givet selskabet medhold heri. Selskabet har indgivet sagen til fogedretten for at gennemtvinge Voldgiftskendelsen. Fogedforretningen er imidlertid udsat, idet modparten har indbragt sagen for de ordinære domstole med henblik på at erklære Voldgiftskendelsen for ugyldig. Sagen er behandlet i august 2016 i Retten i Aalborg. Domsafsigelsen foreligger endnu ikke. Modparten har deponeret det krævede beløb på DKK 2 mio.

### K/S REEDER-BISCHOFF-STRASSE, BREMEN VEGESACK

Sagen omhandler uberettiget ophævelse af koncernens ejerandele i K/S Reeder-Bischoff-Strasse, Bremen Vegesack. Koncernens krav er en erstatning på DKK 1,2 mio.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen i note 23 i årsrapport 2015.

## ØVRIGE

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

# Ledelsesberetning

## UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

### RESULTAT

Koncernens resultat for 1. halvår blev et overskud på TDKK 1.125. (TDKK 4.616). 1. halvårs totalindkomst blev på TDKK 1.104 (TDKK 4.685). Der er for regnskabsåret forventet et resultat i størrelsesordenen TDKK 12.000. Resultatet er tilfredsstillende.

Administrationsgebyrer blev TDKK 29.624 (TDKK 33.996), og vedrører primært honorarer fra selskaber i administration.

Udgifter til personale og administration blev TDKK -27.865 (TDKK -30.492) og består hovedsageligt af lønninger samt administrations- og lokaleomkostninger.

Efter af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver på TDKK -818 (TDKK -791) og andre driftudgifter på TDKK -478 (TDKK -672) udgør resultat før finansielle poster (EBIT) herefter TDKK 463 (TDKK 2.041).

Resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder udgør TDKK 707 (TDKK 3.276).

Finansielle poster udgør en nettoudgift på TDKK -1.286 (TDKK -1.309).

Nedskrivninger på udlån og andre tilgodehavender blev på TDKK -102 (TDKK -497).

Kursreguleringer indeholder primært afkast fra aktier TDKK 2.159 (TDKK 2.316). Efter kursreguleringer udgør resultat før skat TDKK 1.941 (TDKK 5.827).

Skatten blev TDKK -816 (TDKK -1.388). Efter minoritetsinteressers andel af tilknyttede virksomheders resultat på TDKK 0 (TDKK 177) udgør årets resultat et overskud på TDKK 1.125 (TDKK 4.616).

Hertil kommer anden totalindkomst, der består af valutaforskelle TDKK -21 (TDKK 69).

Koncernens totalindkomst for 1. halvår blev herefter et overskud på TDKK 1.104 (TDKK 4.685).

Moderselskabets resultat for 1. halvår blev et overskud på TDKK 2.095 (TDKK 6.031), som er tilfredsstillende.

# Ledelsesberetning



## BALANCE

De samlede aktiver udgør pr. 30. juni 2016 TDKK 213.953 (TDKK 200.340). Immaterielle anlægsaktiver udgør TDKK 2.193 (TDKK 3.167). Materielle anlægsaktiver udgør TDKK 32.843 (TDKK 31.808).

Tilgodehavender udgør TDKK 27.867 (TDKK 28.577), heri er indeholdt udskudt skatteaktiv på TDKK 7.606 (TDKK 9.712), andre tilgodehavender består af aktiverede resultatafhængige honorarer, hvor afregningstidspunktet ligger senere end optjeningstidspunktet, samt tilgodehavende fra salg, der er indgået efterfølgende.

Værdipapirer og aktier m.v. udgør TDKK 144.009 (TDKK 131.222). Heraf udgør investering i Kristensen Partners III koncernen TDKK 88.672 (TDKK 82.125), Kristensen Partners I TDKK 45.954 (TDKK 40.678) herudover er der investeret TDKK 9.383 (TDKK 6.870) i kommanditandele efter hensættelse til tab. I disse selskaber er ejerandele typisk fra 6% til 10%.

Egenkapitalen udgør pr. 30. juni 2016 TDKK 128.387. (TDKK 117.798).

Hensatte forpligtelser TDKK 3.526 (TDKK 3.810) består primært af hensættelser til tab på kapitalandele med negativ indre værdi samt hensættelse til udskudt skat i Tyskland.

Gældsforpligtelser andrager TDKK 82.040 (TDKK 78.732) og består primært af lån i Jyske Bank TDKK 29.808 (TDKK 32.558), realkreditlån TDKK 13.991 (TDKK 14.777), træk på kassekredit TDKK 15.375 (TDKK 7.211), anden gæld TDKK 12.811 (TDKK 13.909) samt periodeafgrænsningsposter TDKK 8.222 (TDKK 7.701).

Samlede rentebærende gældsforpligtelser udgør pr. 30. juni 2016 TDKK 60.841 (TDKK 65.207).

# Ledelsesberetning

## USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

De væsentligste usikkerheder ved indregning og måling knytter sig til værdiansættelsen i moderselskabsregnskabet og koncernregnskabet af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder samt tilgodehavender hos disse.

For aktier m.v. er det væsentligste aktiv ejendomsporteføljen, der er værdiansat til dagsværdi. Gæld til kreditinstitutter er ligeledes overvejende optaget til dagsværdi.

Ved vurdering af dagsværdierne af ejendommene i årsrapport 2015 er der for de væsentligste ejendomme anvendt eksterne valuarer, eller vurderingen er baseret på modtagne bud om køb. Denne værdiansættelse er i al væsentlighed bibeholdt pr. 30. juni 2016, eftersom der ikke vurderes at være væsentlige ændringer hertil.

Generelt kan der være knyttet usikkerhed til opgørelsen af ejendommenes dagsværdi.

For tilgodehavender er selskabernes evne til at tilbagebetale lånene vurderet.

Ledelsen vurderer, at usikkerheden er på et niveau, der er forsvarligt i forhold til det retvisende billede af halvårsregnskabet. Der henvises til beskrivelsen heraf i note 1 i årsrapporten for 2015.

## SÆRLIGE RISICI

Ledelsen vurderer ikke, at der påhviler selskabet særlige forretningsmæssige eller finansielle risici. De almene forretningsmæssige og finansielle risici, der er i forbindelse med driften af selskabet, er primært værdiansættelse af selskabets direkte og indirekte ejendomsinvesteringer samt markedsrisici og operationelle risici. Der henvises til side 35 samt note 28 i årsrapporten for 2015, hvor selskabets forretningsmæssige og finansielle risici samt politikker og mål for styringen heraf er nærmere beskrevet.

## EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER

Der er fra balancedagen den 30. juni 2015 og frem til i dag ikke indtruffet forhold, der ikke er omtalt i ledelsesberetningen, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af halvårsrapporten for 1. halvår 2015.

## FORVENTNING TIL 2016

Ud over ovennævnte "særlige risici" er udviklingen i renteniveau og ejendomsmarkedet de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer for resultatet i andet halvår.

Selskabets primære indtjening, der er Resultat før finansielle poster, er som forventet for 1. halvår 2016. Ledelsen fastholder derfor tidligere udmeldte forventninger til resultat før skat på omkring DKK 12 mio.

Med salget af kapitalandele er likviditeten tilstrækkelig til at gennemføre den planlagte strategi.

Vores position på markedet  
bygger på et professionelt mix  
af intuitiv evne, uddannelse,  
erfaring og lokalkendskab

# Resultat- og totalindkomstopgørelse for 2016

DKK 1.000

| Note nr. |                                                                     | MODERSELSKAB   |                |               | KONCERN        |                |               |
|----------|---------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
|          |                                                                     | Halvår<br>2016 | Halvår<br>2015 | Helår<br>2015 | Halvår<br>2016 | Halvår<br>2015 | Helår<br>2015 |
| 3        | Administrationsgebyrer                                              | 0              | 0              | 0             | 29.624         | 33.996         | 48.252        |
|          | Andre driftsindtægter                                               | 0              | 0              | 0             | 0              | 0              | 19.379        |
| 4        | Udgifter til personale og administration                            | -1.745         | -1.466         | -3.010        | -27.865        | -30.492        | -59.171       |
| 5        | Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver         | 0              | 0              | 0             | -818           | -791           | -1.637        |
|          | Andre driftsudgifter                                                | 0              | 0              | -1.444        | -478           | -672           | -1.861        |
|          | <b>Resultat før finansielle poster (EBIT)</b>                       | <b>-1.745</b>  | <b>-1.466</b>  | <b>-4.454</b> | <b>463</b>     | <b>2.041</b>   | <b>4.962</b>  |
| 6        | Finansielle indtægter                                               | 17             | 28             | 147           | 26             | 55             | 135           |
| 7        | Finansielle omkostninger                                            | -996           | -1.072         | -2.090        | -1.312         | -1.364         | -2.662        |
| 8        | Nedskrivninger på udlån og andre tilgodehavender                    | -102           | -496           | -1.037        | -102           | -497           | -1.037        |
| 9        | Kursreguleringer                                                    | 2.197          | 2.316          | 6.007         | 2.159          | 2.316          | 6.035         |
| 11+12    | Resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder | 2.788          | 6.860          | 16.314        | 707            | 3.276          | 9.023         |
|          | <b>Resultat før skat</b>                                            | <b>2.159</b>   | <b>6.170</b>   | <b>14.887</b> | <b>1.941</b>   | <b>5.827</b>   | <b>16.456</b> |
|          | Skat                                                                | -38            | -208           | -167          | -816           | -1.388         | -2.531        |
|          | <b>Resultat før minoritetsinteresser</b>                            | <b>2.121</b>   | <b>5.962</b>   | <b>14.720</b> | <b>1.125</b>   | <b>4.439</b>   | <b>13.925</b> |
|          | Minoritetsinteressers andel af tilknyttede virksomheders resultat   | 0              | 0              | 0             | 0              | 177            | 0             |
|          | <b>Årets resultat</b>                                               | <b>2.121</b>   | <b>5.962</b>   | <b>14.720</b> | <b>1.125</b>   | <b>4.616</b>   | <b>13.925</b> |
|          | <b>Anden totalindkomst</b>                                          |                |                |               |                |                |               |
|          | Anden totalindkomst i datterselskab                                 | 0              | 0              | 288           | 0              | 0              | 0             |
|          | Stigning i domicilejendoms omvurderede værdi                        | 0              | 0              | 0             | 0              | 0              | 369           |
|          | Valutakursforskelle                                                 | -26            | 69             | 62            | -21            | 69             | 59            |
|          | <b>Anden totalindkomst før skat</b>                                 | <b>-26</b>     | <b>69</b>      | <b>350</b>    | <b>-21</b>     | <b>69</b>      | <b>428</b>    |
|          | Skatteeffekt                                                        | 0              | 0              | 0             | 0              | 0              | -81           |
|          | <b>Anden totalindkomst efter skat</b>                               | <b>-26</b>     | <b>69</b>      | <b>350</b>    | <b>-21</b>     | <b>69</b>      | <b>347</b>    |
|          | <b>Årets totalindkomst</b>                                          | <b>2.095</b>   | <b>6.031</b>   | <b>15.070</b> | <b>1.104</b>   | <b>4.685</b>   | <b>14.272</b> |

# Balance - Aktiver

DKK 1.000

| Note nr. | MODERSELSKAB                             |                  |                  | KONCERN          |                  |                  |         |
|----------|------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------|
|          | 30. juni<br>2016                         | 30. juni<br>2015 | 31. dec.<br>2015 | 30. juni<br>2016 | 30. juni<br>2015 | 31. dec.<br>2015 |         |
|          |                                          |                  |                  |                  |                  |                  |         |
|          | Immaterielle anlægsaktiver               | 0                | 0                | 0                | 2.193            | 3.167            | 2.679   |
|          | Investeringsejendom                      | 0                | 0                | 0                | 22.675           | 22.698           | 22.675  |
|          | Domicilejendom                           | 0                | 0                | 0                | 8.830            | 8.573            | 8.829   |
|          | Driftsmidler og inventar                 | 0                | 0                | 0                | 1.338            | 537              | 826     |
|          | Materielle anlægsaktiver                 | 0                | 0                | 0                | 32.843           | 31.808           | 32.330  |
|          | Udsudte skatteaktiver                    | 8.223            | 8.144            | 7.601            | 7.606            | 9.712            | 8.504   |
|          | Andre tilgodehavender                    | 7.989            | 6.210            | 8.625            | 20.261           | 18.865           | 20.532  |
|          | Periodeafgrænsningsposter                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 398     |
|          | Tilgodehavender                          | 16.212           | 14.354           | 16.226           | 27.867           | 28.577           | 29.434  |
|          | Obligationer til dagsværdi               | 265              | 265              | 265              | 265              | 265              | 265     |
| 10       | Aktier m.v.                              | 55.123           | 48.455           | 53.838           | 55.195           | 48.514           | 53.911  |
| 11       | Kapitalandele i associerede virksomheder | 88.549           | 82.443           | 87.917           | 88.549           | 82.443           | 87.917  |
| 12       | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 50.864           | 44.740           | 49.081           | 0                | 0                | 0       |
|          | Værdipapirer og kapitalandele            | 194.801          | 175.903          | 191.101          | 144.009          | 131.222          | 142.093 |
|          | Likvide beholdninger                     | 1.078            | 1.097            | 1.157            | 7.041            | 5.566            | 11.359  |
|          | Aktiver i alt                            | 212.091          | 191.354          | 208.484          | 213.953          | 200.340          | 217.895 |

# Balance - Passiver

DKK 1.000

| Note nr. | MODERSELSKAB                                                           |                  |                  | KONCERN          |                  |                  |
|----------|------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|          | 30. juni<br>2016                                                       | 30. juni<br>2015 | 31. dec.<br>2015 | 30. juni<br>2016 | 30. juni<br>2015 | 31. dec.<br>2015 |
|          | Aktiekapital                                                           | 52.500           | 52.500           | 52.500           | 52.500           | 52.500           |
|          | Lovpligtig reserve                                                     | 52.949           | 40.894           | 50.634           | 0                | 0                |
|          | Opskrivningshenslæggelse                                               | 0                | 0                | 0                | 2.763            | 2.763            |
|          | Overført overskud                                                      | 10.805           | 26.426           | 11.025           | 58.526           | 65.298           |
|          | Heraf foreslået udbytte                                                | 14.598           | 0                | 14.700           | 14.598           | 0                |
|          | <b>Aktionærene i Kristensen Properties A/S' andel af egenkapitalen</b> | <b>130.852</b>   | <b>119.820</b>   | <b>128.859</b>   | <b>128.387</b>   | <b>117.798</b>   |
|          | Minoritetsinteresser                                                   | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
|          | <b>Egenkapital</b>                                                     | <b>130.852</b>   | <b>119.820</b>   | <b>128.859</b>   | <b>128.387</b>   | <b>117.798</b>   |
|          | Hensættelse til udskudt skat                                           | 4.361            | 2.106            | 3.700            | 3.526            | 2.955            |
|          | Andre hensatte forpligtelser                                           | 0                | 868              | 546              | 0                | 855              |
|          | <b>Hensatte forpligtelser</b>                                          | <b>4.361</b>     | <b>2.974</b>     | <b>4.246</b>     | <b>3.526</b>     | <b>3.810</b>     |
| 13       | Gæld til kreditinstitutter                                             | 29.808           | 32.558           | 32.178           | 59.173           | 54.546           |
|          | Aktuelle skatteforpligtelser                                           | 0                | 0                | 0                | 1.834            | 2.576            |
|          | Anden gæld                                                             | 42.668           | 31.600           | 38.799           | 12.811           | 13.909           |
|          | Periodeafgrænsningsposter                                              | 4.402            | 4.402            | 4.402            | 8.222            | 7.701            |
|          | <b>Gæld</b>                                                            | <b>76.878</b>    | <b>68.560</b>    | <b>75.379</b>    | <b>82.040</b>    | <b>78.732</b>    |
|          | <b>Passiver i alt</b>                                                  | <b>212.091</b>   | <b>191.354</b>   | <b>208.484</b>   | <b>213.953</b>   | <b>200.340</b>   |
| 14       | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| 15       | Eventualforpligtelser                                                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| 16       | Nærtstående parter og ejerforhold                                      |                  |                  |                  |                  |                  |

# Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000

## MODERSELSKAB

|                                          | Aktiekapital  | Lovpligtig<br>reserve | Overført<br>overskud | Heraf<br>foreslået<br>udbytte | I alt          |
|------------------------------------------|---------------|-----------------------|----------------------|-------------------------------|----------------|
| <b>Egenkapital pr. 1. januar 2015</b>    | <b>52.500</b> | <b>39.013</b>         | <b>22.276</b>        | <b>1.300</b>                  | <b>115.089</b> |
| Årets resultat                           | 0             | 11.621                | -11.601              | 14.700                        | 14.720         |
| Anden totalindkomst i datterselskab      | 0             | 0                     | 288                  | 0                             | 288            |
| Valutakursforskelle                      | 0             | 0                     | 62                   | 0                             | 62             |
| <b>Årets totalindkomst</b>               | <b>0</b>      | <b>11.621</b>         | <b>-11.251</b>       | <b>14.700</b>                 | <b>15.070</b>  |
| Udbetalt udbytte                         | 0             | 0                     | 0                    | -1.300                        | -1.300         |
| <b>Egenkapital pr. 31. december 2015</b> | <b>52.500</b> | <b>50.634</b>         | <b>11.025</b>        | <b>14.700</b>                 | <b>128.859</b> |
| Periodens resultat                       | 0             | 2.315                 | -194                 | 0                             | 2.121          |
| Valutakursforskelle                      | 0             | 0                     | -26                  | 0                             | -26            |
| <b>Periodens totalindkomst</b>           | <b>0</b>      | <b>2.315</b>          | <b>-220</b>          | <b>0</b>                      | <b>2.095</b>   |
| Udbetalt udbytte                         | 0             | 0                     | 0                    | -102                          | -102           |
| <b>Egenkapital pr. 30. juni 2016</b>     | <b>52.500</b> | <b>52.949</b>         | <b>10.805</b>        | <b>14.598</b>                 | <b>130.852</b> |

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

# Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000

## KONCERN

|                                                                          | Aktiekapital  | Overført<br>overskud | Opskriv-<br>ningshen-<br>læggelse | Heraf<br>foreslået<br>udbytte | I alt          |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|-----------------------------------|-------------------------------|----------------|
| <b>Egenkapital pr. 1. januar 2015</b>                                    | <b>52.500</b> | <b>60.613</b>        | <b>0</b>                          | <b>1.300</b>                  | <b>114.413</b> |
| Årets resultat                                                           | 0             | -775                 | 0                                 | 14.700                        | 13.925         |
| Stigning i domicilejendoms omvurderede værdi                             | 0             | 0                    | 288                               | 0                             | 288            |
| Valutakursforskelle                                                      | 0             | 59                   | 0                                 | 0                             | 59             |
| <b>Årets totalindkomst</b>                                               | <b>0</b>      | <b>-716</b>          | <b>288</b>                        | <b>14.700</b>                 | <b>14.272</b>  |
| Opskrivningshenlæggelse domicilejendom vedrørende tidligere år           | 0             | -2.475               | 2.475                             | 0                             | 0              |
| Udbetalt udbytte                                                         | 0             | 0                    | 0                                 | -1.300                        | -1.300         |
| <b>Egenkapital pr. 31. december 2015</b>                                 | <b>52.500</b> | <b>57.422</b>        | <b>2.763</b>                      | <b>14.700</b>                 | <b>127.385</b> |
| Periodens resultat                                                       | 0             | 1.125                | 0                                 | 0                             | 1.125          |
| Anden totalindkomst                                                      | 0             | -21                  | 0                                 | 0                             | -21            |
| <b>Periodens totalindkomst</b>                                           | <b>0</b>      | <b>1.104</b>         | <b>0</b>                          | <b>0</b>                      | <b>1.104</b>   |
| Udbetalt udbytte                                                         | 0             | 0                    | 0                                 | -102                          | -102           |
| <b>Aktionærerne i Kristensen Properties A/S's andel af egenkapitalen</b> | <b>52.500</b> | <b>58.526</b>        | <b>2.763</b>                      | <b>14.598</b>                 | <b>128.387</b> |
| Minoritetsinteresser                                                     | 0             | 0                    | 0                                 | 0                             | 0              |
| <b>Egenkapital pr. 30. juni 2016</b>                                     |               |                      |                                   |                               | <b>128.387</b> |

# Noter til halvårsrapporten 2016

DKK 1.000

Note nr.

---

|          |                                 |
|----------|---------------------------------|
| <b>1</b> | <b>Anvendt regnskabspraksis</b> |
|----------|---------------------------------|

---

---

## Regnskabsgrundlag

---

Halvårsrapporten for Kristensen Properties A/S for 1. januar til 30. juni 2016 er aflagt i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

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

Halvårsrapporten er aflagt i DKK 1.000.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den regnskabspraksis, som blev anvendt i årsregnskabet for 2015. Der henvises til årsrapporten for 2015 for nærmere beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis, herunder definitioner på de angivne nøgletal.

# Noter til halvårsrapporten 2016

DKK 1.000

## KONCERN

| Note nr. |                                          | Halvår<br>2016 | Halvår<br>2015 | Helår<br>2015 |
|----------|------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|
| <b>2</b> | <b>Hoved- og nøgletaloversigt</b>        |                |                |               |
|          | <b>Hovedtal</b>                          |                |                |               |
|          | <b>Resultat</b>                          |                |                |               |
|          | Administrationsgebyrer                   | 29.624         | 33.996         | 48.252        |
|          | Udgifter til personale og administration | 27.865         | 30.492         | 59.171        |
|          | Resultat før finansielle poster (EBIT)   | 463            | 2.041          | 4.962         |
|          | Resultat af finansielle poster           | -1.286         | -1.309         | -2.527        |
|          | Resultat før skat                        | 1.941          | 5.827          | 16.456        |
|          | Årets resultat                           | 1.125          | 4.616          | 13.925        |
|          | <b>Balance</b>                           |                |                |               |
|          | Egenkapital                              | 128.387        | 117.798        | 127.385       |
|          | Aktiver i alt                            | 213.953        | 200.340        | 217.895       |
|          | <b>Nøgletal</b>                          |                |                |               |
|          | Solvensprocent                           | 58,1%          | 56,0%          | 56,2%         |
|          | Gennemsnitligt antal medarbejdere        | 66             | 68             | 68            |
|          | Antal foreninger under administration    | 157            | 182            | 168           |
|          | Formue under administration              | 8.964.936      | 9.864.261      | 9.929.347     |

# Noter til halvårsrapporten 2016

DKK 1.000

| Note nr. | MODERSELSKAB                     |                |               | KONCERN        |                |               |        |
|----------|----------------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|--------|
|          | Halvår<br>2016                   | Halvår<br>2015 | Helår<br>2015 | Halvår<br>2016 | Halvår<br>2015 | Helår<br>2015 |        |
| 3        | Administrationsgebyrer           |                |               |                |                |               |        |
|          | 10-mands kommanditselskaber      | 0              | 0             | 0              | 15.574         | 14.361        | 32.013 |
|          | K/S Kristensen Partners I        | 0              | 0             | 0              | 6.404          | 7.978         | 6.904  |
|          | Kristensen Partners III A/S      | 0              | 0             | 0              | 1.681          | 1.682         | 2.921  |
|          | Kristensen Germany AG            | 0              | 0             | 0              | 391            | 533           | 816    |
|          | Øvrige                           | 0              | 0             | 0              | 5.574          | 9.442         | 5.598  |
|          |                                  | 0              | 0             | 0              | 29.624         | 33.996        | 48.252 |
|          | Procentuelt fordelt på markeder: |                |               |                |                |               |        |
|          | Danmark                          | 0              | 0             | 0              | 74%            | 65%           | 67%    |
|          | Tyskland                         | 0              | 0             | 0              | 26%            | 31%           | 30%    |
|          | Sverige                          | 0              | 0             | 0              | 0%             | 4%            | 2%     |
|          | Finland                          | 0              | 0             | 0              | 0%             | 0%            | 1%     |
|          |                                  | 0              | 0             | 0              | 100%           | 100%          | 100%   |

# Noter til halvårsrapporten 2016

DKK 1.000

| Note nr.                                                                                                   | MODERSELSKAB                                    |                |               | KONCERN        |                |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                                                                            | Halvår<br>2016                                  | Halvår<br>2015 | Helår<br>2015 | Halvår<br>2016 | Halvår<br>2015 | Helår<br>2015  |
| <b>4</b>                                                                                                   | <b>Udgifter til personale og administration</b> |                |               |                |                |                |
| Personaleomkostninger:                                                                                     |                                                 |                |               |                |                |                |
| Løn                                                                                                        | -612                                            | -314           | -918          | -19.569        | -22.077        | -42.843        |
| Pension                                                                                                    | 0                                               | 0              | 0             | -11            | -11            | -22            |
| Andre udgifter til social sikring og afgifter                                                              | 0                                               | 0              | 0             | -144           | -167           | -319           |
| Andre eksterne omkostninger                                                                                | -1.133                                          | -1.152         | -2.092        | -8.141         | -8.237         | -15.987        |
|                                                                                                            | <b>-1.745</b>                                   | <b>-1.466</b>  | <b>-3.010</b> | <b>-27.865</b> | <b>-30.492</b> | <b>-59.171</b> |
| Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:                                                          |                                                 |                |               |                |                |                |
| Direktion:                                                                                                 |                                                 |                |               |                |                |                |
| - fast                                                                                                     | 95                                              | 0              | 75            | 1.711          | 1.674          | 3.396          |
| - variabel                                                                                                 | 0                                               | 0              | 0             | 0              | 0              | 582            |
| Bestyrelse:                                                                                                |                                                 |                |               |                |                |                |
| - fast                                                                                                     | 375                                             | 313            | 750           | 375            | 313            | 750            |
| Selskabet administreres af et datterselskab, og en del af direktionsslønnen er indeholdt i management fee. |                                                 |                |               |                |                |                |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere                                                             | 0                                               | 0              | 0             | 66             | 68             | 66             |
| Direktion                                                                                                  | 0                                               | 0              | 0             | 2              | 2              | 2              |
| Bestyrelse                                                                                                 | 6                                               | 6              | 6             | 6              | 6              | 6              |
| Gebyrer til administrerede fondes depositar                                                                | 0                                               | 0              | 0             | 0              | 0              | 0              |
| Gebyrer til administrerede fondes depotselskaber                                                           | 0                                               | 0              | 0             | 0              | 0              | 0              |
|                                                                                                            | <b>0</b>                                        | <b>0</b>       | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

# Noter til halvårsrapporten 2016

DKK 1.000

| Note nr. |                                                             | MODERSELSKAB   |                |               | KONCERN        |                |               |
|----------|-------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
|          |                                                             | Halvår<br>2016 | Halvår<br>2015 | Helår<br>2015 | Halvår<br>2016 | Halvår<br>2015 | Helår<br>2015 |
| 5        | Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver |                |                |               |                |                |               |
|          | Immaterielle anlægsaktiver                                  | 0              | 0              | 0             | -331           | -304           | -974          |
|          | Materielle anlægsaktiver                                    | 0              | 0              | 0             | -487           | -487           | -663          |
|          |                                                             | 0              | 0              | 0             | -818           | -791           | -1.637        |

|   |                                | MODERSELSKAB   |                |               | KONCERN        |                |               |
|---|--------------------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
|   |                                | Halvår<br>2016 | Halvår<br>2015 | Helår<br>2015 | Halvår<br>2016 | Halvår<br>2015 | Helår<br>2015 |
| 6 | Finansielle indtægter          |                |                |               |                |                |               |
|   | Udlån og andre tilgodehavender | 17             | 16             | 32            | 0              | 4              | 0             |
|   | Obligationer                   | 0              | 0              | 53            | 0              | 0              | 53            |
|   | Øvrige renteindtægter          | 0              | 12             | 62            | 26             | 51             | 82            |
|   |                                | 17             | 28             | 147           | 26             | 55             | 135           |

|   |                                    | MODERSELSKAB   |                |               | KONCERN        |                |               |
|---|------------------------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
|   |                                    | Halvår<br>2016 | Halvår<br>2015 | Helår<br>2015 | Halvår<br>2016 | Halvår<br>2015 | Helår<br>2015 |
| 7 | Finansielle omkostninger           |                |                |               |                |                |               |
|   | Kreditinstitutter og centralbanker | -865           | -958           | -1.855        | -865           | -1.328         | -2.553        |
|   | Indlån og anden gæld               | -131           | -109           | -230          | -366           | 0              | 0             |
|   | Øvrige renteudgifter               | 0              | -5             | -5            | -81            | -36            | -109          |
|   |                                    | -996           | -1.072         | -2.090        | -1.312         | -1.364         | -2.662        |

## DKK 1.000

|   |                      | MODERSELSKAB   |                |               | KONCERN        |                |               |
|---|----------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
|   |                      | Halvår<br>2016 | Halvår<br>2015 | Helår<br>2015 | Halvår<br>2016 | Halvår<br>2015 | Helår<br>2015 |
| 9 | Kursregulering       |                |                |               |                |                |               |
|   | Aktier m.v.          | 2.199          | 2.316          | 5.999         | 2.200          | 2.316          | 5.999         |
|   | Investerings ejendom | 0              | 0              | 0             | 0              | 0              | -23           |
|   | Valuta               | -2             | 0              | 8             | -41            | 0              | 59            |
|   |                      | 2.197          | 2.316          | 6.007         | 2.159          | 2.316          | 6.035         |

# Noter til halvårsrapporten 2016

DKK 1.000

|           |                                                                 | MODERSELSKAB     |                  |                  | KONCERN          |                  |                  |
|-----------|-----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|           |                                                                 | 30. juni<br>2016 | 30. juni<br>2015 | 31. dec.<br>2015 | 30. juni<br>2016 | 30. juni<br>2015 | 31. dec.<br>2015 |
| <b>10</b> | <b>Aktier m.v.</b>                                              |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
|           | Kostpris 1. januar                                              | 51.509           | 59.961           | 59.960           | 51.536           | 59.988           | 59.987           |
|           | Tilgang                                                         | 1.050            | 640              | 7.069            | 1.050            | 640              | 7.069            |
|           | Afgang                                                          | 0                | -48              | -14.646          | 0                | -48              | -14.646          |
|           | Udlodning                                                       | -1.500           | 0                | -874             | -1.500           | 0                | -874             |
|           | <b>Kostpris</b>                                                 | <b>51.059</b>    | <b>60.553</b>    | <b>51.509</b>    | <b>51.086</b>    | <b>60.580</b>    | <b>51.536</b>    |
|           | Værdiregulering 1. januar                                       | 1.864            | -12.159          | -12.159          | 1.910            | -12.110          | -12.108          |
|           | Periodens værdireguleringer                                     | 2.200            | 2.316            | 5.999            | 2.200            | 2.316            | 5.999            |
|           | Periodens udlodninger                                           | 0                | -3.110           | -4.610           | -1               | -3.110           | -4.610           |
|           | Reklassifikation                                                | 0                | 0                | -2.012           | 0                | 0                | -2.012           |
|           | Afgang                                                          | 0                | 0                | 14.646           | 0                | -17              | 14.641           |
|           | <b>Værdiregulering</b>                                          | <b>4.064</b>     | <b>-12.953</b>   | <b>1.864</b>     | <b>4.109</b>     | <b>-12.921</b>   | <b>1.910</b>     |
|           | Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensættelser | 0                | 855              | 465              | 0                | 855              | 465              |
|           | <b>Regnskabsmæssig værdi</b>                                    | <b>55.123</b>    | <b>48.455</b>    | <b>53.838</b>    | <b>55.195</b>    | <b>48.514</b>    | <b>53.911</b>    |

# Noter til halvårsrapporten 2016

DKK 1.000

| Note nr.                                                        | MODERSELSKAB                                    |                  |                  | KONCERN          |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                                                 | 30. juni<br>2016                                | 30. juni<br>2015 | 31. dec.<br>2015 | 30. juni<br>2016 | 30. juni<br>2015 | 31. dec.<br>2015 |
| <b>11</b>                                                       | <b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b> |                  |                  |                  |                  |                  |
| Kostpris 1. januar                                              | 81.272                                          | 81.272           | 81.272           | 81.272           | 81.272           | 81.272           |
| Periodens tilgang                                               | 180                                             | 0                | 0                | 180              | 0                | 0                |
| Periodens afgang                                                | 0                                               | -8               | 0                | 0                | -8               | 0                |
| <b>Kostpris</b>                                                 | <b>81.452</b>                                   | <b>81.264</b>    | <b>81.272</b>    | <b>81.452</b>    | <b>81.264</b>    | <b>81.272</b>    |
| Værdiregulering 1. januar                                       | 6.621                                           | 2.604            | 2.603            | 6.621            | 2.604            | 2.603            |
| Kursregulering til ultimokurs                                   | 0                                               | 67               | 42               | 0                | 67               | 42               |
| Periodens øvrige reguleringer                                   | 0                                               | -140             | 0                | 0                | -140             | 0                |
| Modtaget udbytte                                                | 0                                               | -4.912           | -5.047           | 0                | -4.913           | -5.047           |
| Intern avance                                                   | 0                                               | 0                | 0                | 220              | 285              | 0                |
| Reklassifikationer                                              | -451                                            | 0                | 0                | -451             | 0                | 0                |
| Periodens resultatandele                                        | 927                                             | 3.560            | 9.023            | 707              | 3.276            | 9.023            |
| <b>Værdiregulering</b>                                          | <b>7.097</b>                                    | <b>1.179</b>     | <b>6.621</b>     | <b>7.097</b>     | <b>1.179</b>     | <b>6.621</b>     |
| Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensættelser | 0                                               | 0                | 24               | 0                | 0                | 24               |
| <b>Regnskabsmæssig værdi</b>                                    | <b>88.549</b>                                   | <b>82.443</b>    | <b>87.917</b>    | <b>88.549</b>    | <b>82.443</b>    | <b>87.917</b>    |

Kapitalandele i associerede virksomheder kan specificeres således:

| NAVN                                                  | AKTIVITET | HJEMSTED         | SELSKABSKAPITAL | EJERANDEL |
|-------------------------------------------------------|-----------|------------------|-----------------|-----------|
| Kristensen Partners III A/S                           | 1         | Aalborg, Danmark | DKK 90.770      | 32,8%     |
| Kristensen City-Immobilien I AG                       | 2         | Berlin, Tyskland | EUR 2.200       | 6,0%      |
| Kristensen City-Immobilien II GmbH                    | 2         | Berlin, Tyskland | EUR 1.700       | 6,0%      |
| Kristensen City-Immobilien III GmbH                   | 2         | Berlin, Tyskland | EUR 6.000       | 6,0%      |
| Kristensen City-Immobilien IV GmbH                    | 2         | Berlin, Tyskland | EUR 25          | 6,0%      |
| Kristensen City-Immobilien V GmbH                     | 2         | Berlin, Tyskland | EUR 25          | 6,0%      |
| K/S Groner Strasse, Göttingen                         | 2         | Aalborg, Danmark | DKK 35.000      | 6,1%      |
| Göttingen 2006 ApS                                    | 3         | Aalborg, Danmark | DKK 125         | 6,1%      |
| K/S Hauptstrasse, Solingen                            | 2         | Aalborg, Danmark | DKK 7.700       | 45,5%     |
| Solingen 2004 ApS                                     | 3         | Aalborg, Danmark | DKK 125         | 31,3%     |
| Kristensen Zweite Beteiligungsverwaltung GmbH         | 3         | Berlin, Tyskland | EUR 25          | 49,0%     |
| Kristensen Wohnimmobilien Beteiligungsmanagement GmbH | 3         | Berlin, Tyskland | EUR 25          | 49,0%     |

1) Holding Selskab

2) Ejendomsinvestering

3) Komplementar

# Noter til halvårsrapporten 2016

DKK 1.000

## MODERSELSKAB

| Note nr.                                                        | 30. juni<br>2016                                | 30. juni<br>2015 | 31. dec.<br>2015 |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>12</b>                                                       | <b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b> |                  |                  |
| Kostpris 1. januar                                              | 5.012                                           | 5.012            | 5.012            |
| <b>Kostpris</b>                                                 | <b>5.012</b>                                    | <b>5.012</b>     | <b>5.012</b>     |
| Værdiregulering 1. januar                                       | 44.012                                          | 36.410           | 36.410           |
| Kursregulering til ultimokurs                                   | -21                                             | 2                | 22               |
| Periodens resultatandele                                        | 2.081                                           | 3.512            | 7.738            |
| Opskrivning                                                     | 0                                               | 0                | 287              |
| Afgang                                                          | 0                                               | 2                | 2                |
| Interne avancer                                                 | -220                                            | -212             | -447             |
| <b>Værdiregulering</b>                                          | <b>45.852</b>                                   | <b>39.714</b>    | <b>44.012</b>    |
| Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensættelser | 0                                               | 14               | 57               |
| <b>Regnskabsmæssig værdi</b>                                    | <b>50.864</b>                                   | <b>44.740</b>    | <b>49.081</b>    |

| NAVN                                                   | AKTIVITET | HJEMSTED         | SELSKABSKAPITAL | EJERANDEL |        |
|--------------------------------------------------------|-----------|------------------|-----------------|-----------|--------|
| Kristensen Fund & Asset Management A/S                 | 1         | Aalborg, Danmark | TDKK            | 500       | 100,0% |
| Kristensen Nord ApS                                    | 2         | Aalborg, Danmark | TDKK            | 125       | 100,0% |
| Anpartsselskabet af 5. december 2008                   | 2         | Aalborg, Danmark | TDKK            | 140       | 100,0% |
| Ejendommen Fremtiden ApS                               | 3         | Aalborg, Danmark | TDKK            | 125       | 100,0% |
| Ejendomsselskabet Nitivej, Frederiksberg ApS           | 2         | Aalborg, Danmark | TDKK            | 125       | 100,0% |
| Kristensen Zweite Beteiligungsverwaltung GmbH & Co. KG | 2         | Berlin, Tyskland | TEUR            | 1         | 100,0% |
| Kristensen Wohnimmobilien GmbH & Co. KG                | 2         | Berlin, Tyskland | TEUR            | 1         | 100,0% |

1) Administration

2) Uden aktivitet

3) Ejendomsinvestering

# Noter til halvårsrapporten 2016

DKK 1.000

| Note nr. |                                   | MODERSELSKAB     |                  |                  | KONCERN          |                  |                  |
|----------|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|          |                                   | 30. juni<br>2016 | 30. juni<br>2015 | 31. dec.<br>2015 | 30. juni<br>2016 | 30. juni<br>2015 | 31. dec.<br>2015 |
| 13       | Gæld til kreditinstitutter        |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
|          | Over 1 år til og med 5 år         | 25.808           | 28.558           | 28.178           | 39.798           | 43.335           | 41.770           |
|          | Langfristet del                   | 25.808           | 28.588           | 28.178           | 39.798           | 43.335           | 41.770           |
|          | Over 3 måneder og til og med 1 år | 3.000            | 3.000            | 3.000            | 18.375           | 10.211           | 18.951           |
|          | Til og med 3 måneder              | 1.000            | 1.000            | 1.000            | 1.000            | 1.000            | 1.000            |
|          |                                   | 29.808           | 32.558           | 32.178           | 59.173           | 54.546           | 61.721           |

## **14**      **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

### **Moderselskabet**

Aktier i associeret virksomhed DKK 74,3 mio. samt andre kapitalandele DKK 46,0 mio. er pantsat til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut. Gælden andrager pr. 31. december 2015 DKK 29,8 mio.

### **Koncernen**

Til sikkerhed for prioritetsgæld DKK 14,0 mio. er der givet pant i domicil-/investeringsejendom, hvis samlede regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 andrager DKK 31,5 mio.

Til sikkerhed for koncernforbundne parter gæld til pengeinstitut på DKK 15,4 mio. er der udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 15 mio., der giver pant i domicil-/investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 andrager DKK 31,5 mio.

Aktier i associeret virksomhed DKK 74,3 mio. samt andre kapitalandele DKK 46,0 mio. er pantsat til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut. Gælden andrager pr. 31. december 2015 DKK 29,8 mio.

# Noter til halvårsrapporten 2016

DKK 1.000

Note nr.

---

|    |                       |
|----|-----------------------|
| 15 | Eventualforpligtelser |
|----|-----------------------|

---

---

|                |
|----------------|
| Moderselskabet |
|----------------|

---

Der er givet henstandserklæring til Ejendommen Fremtiden ApS.

Selskabet har tegnet kapitalandele i kommanditselskaber for i alt DKK 69,9 mio. Selskabet har indbetalt DKK 52,9 mio., og den samlede restforpligtelse andrager således DKK 17,0 mio. Selskabet har afgivet kautioner for i alt DKK 10,1 mio. med tillæg af udlodninger, samt overført resultat og opskrivningshenlæggelser vedrørende kommanditselskaberne.

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

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

Selskabet har som kautionist været nødsaget til at indbetale DKK 2 mio. til 2. prioritetsbanken i K/S Holstensstrasse, Kiel, selvom Voldgiftsretten har afgivet kendelse om, at K/S'ets øvrige investorer skulle friholde selskabet for betaling. Der er efterfølgende indgivet krav til fogedretten for at gennemtvinge Voldgiftsrettens kendelse. Fogedforretningen er imidlertid udsat, idet modparten har indbragt sagen for de ordinære domstole med henblik på at erklære Voldgiftsrettens kendelse for ugyldig. Modparten har deponeret det krævede beløb, der i regnskabet er optaget som tilgodehavende.

Selskabet har fået ophævet sine ejerandele i K/S Reeder-Bischoff-Strasse, Bremen Vegesack. Selskabet har anlagt erstatningssag ved Københavns byret med krav om erstatning på DKK 1,2 mio.

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

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

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Thorkild Kristensen Holding A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Selskabet hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskat i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskat og kildeskat kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til halvårsrapporten 2016

DKK 1.000

Note nr.

---

|    |                                 |
|----|---------------------------------|
| 15 | Eventualforpligtelser (fortsat) |
|----|---------------------------------|

---

---

|           |
|-----------|
| Koncernen |
|-----------|

---

Koncernen har tegnet kapitalandele i kommanditselskaber for i alt DKK 69,9 mio. Koncernen har indbetalt DKK 52,9 mio., og den samlede restforpligtelse andrager således DKK 17,0 mio. Koncernen har afgivet kautioner for i alt DKK 10,1 mio. med tillæg af udlodninger, samt overført resultat og opskrivningshænlæggelser vedrørende kommanditselskaberne.

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

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

Koncernen har som kautionist været nødsaget til at indbetale DKK 2 mio. til 2. prioritetsbanken i K/S Holstensstrasse, Kiel, selvom Voldgiftsretten har afgivet kendelse om, at K/S'ets øvrige investorer skulle friholde selskabet for betaling. Der er efterfølgende indgivet krav til fogedretten for at gennemtvinge Voldgiftrettens kendelse. Fogedforretningen er imidlertid udsat, idet modparten har indbragt sagen for de ordinære domstole med henblik på at erklære Voldgiftrettens kendelse for ugyldig. Modparten har deponeret det krævede beløb, der i regnskabet er optaget som tilgodehavende.

Koncernen har fået ophævet sine ejerandele i K/S Reeder-Bischoff-Strasse, Bremen Vegesack. Koncernen har anlagt erstatningssag ved Københavns byret med krav om erstatning på DKK 1,2 mio.

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

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

# Noter til halvårsrapporten 2016

DKK 1.000

Note nr.

## 16 Nærtstående parter og ejerforhold

| Bestemmende indflydelse                  | Grundlag                 |
|------------------------------------------|--------------------------|
| Thorkild Kristensen Holding A/S, Aalborg | Hovedaktionær            |
| <b>Øvrige nærtstående parter</b>         |                          |
| Hoeg og Kold ApS, Aalborg                | Aktionær                 |
| Kent Hoeg Sørensen, Aalborg              | Direktion                |
| Hans Peter Larsen, Mariager              | Direktion                |
| Mogens Jørgensen, Frederiksberg          | Bestyrelse               |
| Lau Henrik Sloth Kristensen, London      | Bestyrelse               |
| Lars-Erik Houmann Christensen, London    | Bestyrelse               |
| Mette Kold Jensen, Frederiksberg         | Bestyrelse               |
| Lene Birgitte Larsen, Nørresundby        | Bestyrelse               |
| Anders Egebjerg Jensen, Vipperød         | Bestyrelse               |
| Jf. note 12                              | Tilknyttede virksomheder |
| Jf. note 11                              | 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 TDKK 17 og finansielle omkostninger på TDKK 126.

Selskabet har endvidere indgået administrationsaftaler, hvor der er betalt TDKK 722.

Selskabet har til direktionen udbetalt TDKK 95 og til bestyrelsen TDKK 375 i vederlag.

# Noter til halvårsrapporten 2016

DKK 1.000

Note nr.

---

|    |                                             |
|----|---------------------------------------------|
| 16 | Nærtstående parter og ejerforhold (fortsat) |
|----|---------------------------------------------|

---

---

|           |
|-----------|
| Koncernen |
|-----------|

---

Koncernen har indgået aftale om administration af selskab ejet af direktionsmedlem/bestyrelse, hvor der er betalt TDKK 10.

Koncernen har til direktionen udbetalt TDKK 1.711 og til bestyrelsen TDKK 375 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

**Internationalt erfarne  
medarbejdere med  
tværfaglige kompetencer**



# Koncernens selskabsoversigt

Side 32 - 34

| NAVN                                                | HJEMSTED                | KAPITAL         | EJERANDEL      |
|-----------------------------------------------------|-------------------------|-----------------|----------------|
| Kristensen Properties A/S                           | Aalborg, Danmark        | TDKK 52.500     | 100,00%        |
| Kristensen Fund & Asset Management A/S              | Aalborg, Danmark        | TDKK 500        | 100,00%        |
| <b>Datterselskaber</b>                              |                         |                 |                |
| Kristensen Management A/S                           | Aalborg, Danmark        | TDKK 500        | 100,00%        |
| Kristensen Properties GmbH                          | Berlin, Tyskland        | TEUR 100        | 100,00%        |
| Kristensen Invest GmbH                              | Berlin, Tyskland        | TEUR 100        | 65,00%         |
| Kristensen Fondsverwaltungs GmbH                    | Berlin, Tyskland        | TEUR 25         | 100,00%        |
| Kristensen Private INVEST 01 Verwaltungs GmbH       | Berlin, Tyskland        | TEUR 25         | 100,00%        |
| Kristensen Private Invest 01 GmbH & Co KG.          | Berlin, Tyskland        | TEUR 542        | 0,17%          |
| Kristensen Private INVEST 02 Verwaltungs GmbH       | Berlin, Tyskland        | TEUR 25         | 100,00%        |
| Kristensen Private Invest 02 GmbH & Co KG.          | Berlin, Tyskland        | TEUR 3.633      | 0,23%          |
| Kristensen Private INVEST 04 Verwaltungs GmbH       | Berlin, Tyskland        | TEUR 25         | 100,00%        |
| Kristensen Private INVEST 05 Verwaltungs GmbH       | Berlin, Tyskland        | TEUR 25         | 100,00%        |
| SAFE 01 Verwaltungs GmbH                            | Berlin, Tyskland        | TEUR 25         | 100,00%        |
| SAFE 02 Verwaltungs GmbH                            | Berlin, Tyskland        | TEUR 25         | 100,00%        |
| Kristensen Properties Nordic A/S                    | København, Danmark      | TDKK 500        | 100,00%        |
| Kristensen Properties Finland OY AB                 | Helsingfors, Finland    | TEUR 3          | 100,00%        |
| <b>Ejendommen Fremtiden ApS</b>                     | <b>Aalborg, Danmark</b> | <b>TDKK 125</b> | <b>100,00%</b> |
| <b>Anpartsselskabet af 5. december 2008</b>         | <b>Aalborg, Danmark</b> | <b>TDKK 140</b> | <b>100,00%</b> |
| <b>Kristensen Nord ApS</b>                          | <b>Aalborg, Danmark</b> | <b>TDKK 125</b> | <b>100,00%</b> |
| <b>Ejendomsselskabet Nitivej, Frederiksberg ApS</b> | <b>Aalborg, Danmark</b> | <b>TDKK 125</b> | <b>100,00%</b> |

# Koncernens selskabsoversigt

| NAVN                               | HJEMSTED         | KAPITAL     | EJERANDEL |  |
|------------------------------------|------------------|-------------|-----------|--|
| K/S Ejendomsprojekter              |                  |             |           |  |
| Bremen 2003 ApS                    | Aalborg, Danmark | TDKK 125    | 6,00%     |  |
| K/S Admiralstrasse, Bremen         | Aalborg, Danmark | TDKK 20.000 | 10,00%    |  |
| Bremen 2006 ApS                    | Aalborg, Danmark | TDKK 125    | 10,00%    |  |
| K/S Ketschengasse, Coburg          | Aalborg, Danmark | TDKK 14.000 | 15,71%    |  |
| Coburg 2004 ApS                    | Aalborg, Danmark | TDKK 125    | 15,71%    |  |
| K/S Angelburger Strasse, Flensburg | Aalborg, Danmark | TDKK 13.000 | 11,11%    |  |
| Flensburg 2002 ApS                 | Aalborg, Danmark | TDKK 125    | 11,11%    |  |
| K/S Fischmarkt, Halberstadt        | Aalborg, Danmark | TDKK 12.000 | 10,00%    |  |
| Halberstadt 2005 ApS               | Aalborg, Danmark | TDKK 125    | 10,00%    |  |
| K/S Stadttorstrasse, Lünen         | Aalborg, Danmark | TDKK 10.000 | 10,00%    |  |
| Lünen 2004 ApS                     | Aalborg, Danmark | TDKK 125    | 10,00%    |  |
| K/S Mittelstrasse 49, Neuwied      | Aalborg, Danmark | TDKK 10.000 | 7,14%     |  |
| Neuwied 2006 II ApS                | Aalborg, Danmark | TDKK 125    | 7,14%     |  |
| K/S Lange Strasse, Oldenburg       | Aalborg, Danmark | TDKK 30.000 | 7,33%     |  |
| Oldenburg 2005 ApS                 | Aalborg, Danmark | TDKK 125    | 7,33%     |  |
| K/S Hauptstrasse, Solingen         | Aalborg, Danmark | TDKK 7.700  | 45,45%    |  |
| Solingen 2004 ApS                  | Aalborg, Danmark | TDKK 125    | 31,25%    |  |
| K/S Ludwigsplatz, Straubing        | Aalborg, Danmark | TDKK 22.000 | 15,00%    |  |
| Straubing 2004 ApS                 | Aalborg, Danmark | TDKK 125    | 15,00%    |  |
| K/S Kaiser-Wilhelm-Strasse, Bünde  | Aalborg, Danmark | TDKK 20.000 | 16,00%    |  |
| Bünde 2007 ApS                     | Aalborg, Danmark | TDKK 125    | 16,00%    |  |

# Koncernens selskabsoversigt

| NAVN                                                               | HJEMSTED                | KAPITAL             | EJERANDEL      |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|----------------|
| <b>K/S Kristensen Partners I</b>                                   | <b>Aalborg, Danmark</b> | <b>TDKK 485.000</b> | <b>7,50%</b>   |
| <b>Datterselskaber og kapitalandele</b>                            |                         |                     |                |
| Kristensen Büroimmobilien GmbH & Co. KG                            | Berlin, Tyskland        | TEUR 14.400         | 100,00%        |
| Kristensen Büroimmobilien Beteiligungsmanagement GmbH              | Berlin, Tyskland        | TEUR 25             | 100,00%        |
| Kristensen Büroimmobilien II GmbH & Co. KG                         | Berlin, Tyskland        | TEUR 19.800         | 100,00%        |
| Kristensen Büroimmobilien III GmbH                                 | Berlin, Tyskland        | TEUR 25             | 100,00%        |
| Kristensen Büroimmobilien IV GmbH                                  | Berlin, Tyskland        | TEUR 25             | 100,00%        |
| Kristensen Büroimmobilien V GmbH                                   | Berlin, Tyskland        | TEUR 25             | 100,00%        |
| Kristensen Büroimmobilien VI GmbH & Co. KG                         | Berlin, Tyskland        | TEUR 1              | 100,00%        |
| Kristensen Büroimmobilien VII GmbH & Co. KG                        | Berlin, Tyskland        | TEUR 1              | 100,00%        |
| Kristensen Büroimmobilien VIII GmbH & Co. KG                       | Berlin, Tyskland        | TEUR 7.500          | 100,00%        |
| K/S German Retail B                                                | Aalborg, Danmark        | TDKK 20.000         | 6,00%          |
| Komplementarselskabet German Retail B ApS                          | Aalborg, Danmark        | TDKK 125            | 6,00%          |
| K/S German Retail C                                                | København, Danmark      | TDKK 25.000         | 6,00%          |
| Komplementarselskabet German Retail C ApS                          | København, Danmark      | TDKK 125            | 6,00%          |
| K/S German Retail D                                                | Aalborg, Danmark        | TDKK 42.500         | 100,00%        |
| Komplementarselskabet German Retail D ApS                          | Aalborg, Danmark        | TDKK 125            | 100,00%        |
| K/S German Retail E                                                | Aalborg, Danmark        | TDKK 20.000         | 100,00%        |
| Komplementarselskabet German Retail E ApS                          | Aalborg, Danmark        | TDKK 125            | 100,00%        |
| *** ) K/S Johannisstrasse, Osnabrück                               | Aalborg, Danmark        | TDKK 25.000         | 90,00%         |
| *** ) Osnabrück 2003 ApS                                           | Aalborg, Danmark        | TDKK 125            | 90,00%         |
| <b>Komplementarselskabet Kristensen Partners I ApS</b>             | <b>Aalborg, Danmark</b> | <b>TDKK 125</b>     | <b>7,50%</b>   |
| <b>Kristensen Partners III A/S</b>                                 | <b>Aalborg, Danmark</b> | <b>TDKK 90.770</b>  | <b>32,83%</b>  |
| <b>Datterselskaber</b>                                             |                         |                     |                |
| *) Kristensen City-Immobilien I AG                                 | Berlin, Tyskland        | TEUR 2.200          | 94,00%         |
| *) Kristensen City-Immobilien II GmbH                              | Berlin, Tyskland        | TEUR 1.700          | 94,00%         |
| *) Kristensen City-Immobilien III GmbH                             | Berlin, Tyskland        | TEUR 6.000          | 94,00%         |
| *) Kristensen City-Immobilien IV GmbH                              | Berlin, Tyskland        | TEUR 25             | 94,00%         |
| *) Kristensen City-Immobilien V GmbH                               | Berlin, Tyskland        | TEUR 25             | 94,00%         |
| **) K/S Groner Strasse, Göttingen                                  | Aalborg, Danmark        | TDKK 35.000         | 93,90%         |
| **) Göttingen 2006 ApS                                             | Aalborg, Danmark        | TDKK 125            | 93,90%         |
| <b>Kristensen Partners IV A/S</b>                                  | <b>Aalborg, Danmark</b> | <b>TDKK 2.500</b>   | <b>19,00%</b>  |
| <b>Datterselskaber</b>                                             |                         |                     |                |
| 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%        |
| <b>Kristensen Wohnimmobilien GmbH &amp; Co. KG</b>                 | <b>Berlin, Tyskland</b> | <b>TEUR 1</b>       | <b>100,00%</b> |
| <b>Kristensen Wohnimmobilien Beteiligungsmanagement GmbH</b>       | <b>Berlin, Tyskland</b> | <b>TEUR 25</b>      | <b>49,00%</b>  |
| <b>Kristensen Zweite Beteiligungsverwaltungs GmbH &amp; Co. KG</b> | <b>Berlin, Tyskland</b> | <b>TEUR 1</b>       | <b>100,00%</b> |
| <b>Kristensen Zweite Beteiligungsmanagement GmbH</b>               | <b>Berlin, Tyskland</b> | <b>TEUR 25</b>      | <b>49,00%</b>  |

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

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

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



**Halvårsrapport 1. halvår 2016**  
[www.kristensenproperties.com](http://www.kristensenproperties.com)

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

Regnbuepladsen 5, 4.  
DK-1550 København V  
Tlf: +45 70 22 88 80

Carmerstraße 13  
D-10623 Berlin  
Tlf: +49 30 88 72 78 0

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

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

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