

Halvårsrapport

1. halvår 2019



Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultat og totalindkomstopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noteoversigt	16
Koncernens selskabsoversigt	34

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt halvårsrapporten for perioden 1. januar 2019 - 30. juni 2019 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 fondsmægler-selskaber 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 2019 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for perioden 1. januar 2019 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

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

Halvårsregnskabet har ikke været underlagt revision eller review af selskabets uafhængige revisor.

København, den 29. august 2019

DIREKTION

Kent Hoeg Sørensen
adm. direktør, CEO

Hans Peter Larsen
økonomidirektør, CFO

Jeppe Lynge Larsen
vicedirektør, COO

BESTYRELSE

Mogens Jørgensen
formand

Lau Henrik Sloth Kristensen
bestyrelsesmedlem

Kent Hoeg Sørensen
bestyrelsesmedlem

Mette Kold
bestyrelsesmedlem

Lars-Erik Houmann Christensen
bestyrelsesmedlem

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



Ledelsesberetning

side 6 - 9

HOVEDAKTIVITET

Forretningsgrundlaget for Kristensen Properties koncernen er at udøve aktiv forvaltning af kapital eksponeret mod investeringsjendomme på vegne af institutionelle, private og finansielle investorer.

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 i perioden afhændet en række ejendomme tilhørende K/S Kristensen Partners I til værdier over den bogførte værdi. Dette har medført højere afkast af investering end forventet.

For to af de tre resterende ejendomme i Kristensen Partners III A/S har der været ført forhandlinger om udlejning og salg, hvilket har resulteret i, at en ejendom er udlejet og afhændet pr. 1. august 2019. I forbindelse med salget er der afholdt betydelige renoveringsomkostninger, hvilket har påvirket resultatet negativt. De tilbageværende to ejendomme er fuldt udlejede. Den ene af disse forventes afhændet inden årets udgang, medens det for den anden ikke skønnes optimalt at sælge på nuværende tidspunkt.

Herudover er der i perioden søgt etablering af nye kundeforhold for Partners-selskaber samt udvidelse og tilpasning af eksisterende.

Formue under administration udgør DKK 4,2 mia. pr. 30. juni 2019, hvilket er uændret i forhold til udgangen af 2018. Afgangen som følge af ejendomme tilhørende K/S Kristensen Partners I og Kristensen Partners III A/S, samt ejendomme tilhørende 10-mandskommanditselskaber, er således opvejet af tilgange af ejendomme i administration.

Den nominelle aktiekapital er nedsat fra nominelt DKK 52,5 mio. til nominelt DKK 10,5 mio., ved nedsættelse af hver aktie af nom. DKK 1.000 til nom. DKK 200. Kapitalnedsættelsen på DKK 42,0 mio. anvendes til henlæggelse til en særlig reserve. Kapitalnedsættelsen er registreret efter regnskabsperiodens udløb.

LEDELSEN

Der er ingen ledelsesmæssige ændringer i perioden.

USÆDVANLIGE FORHOLD

K/S Alter Markt, Wuppertal

Koncernen er involveret i en retssag med investorkredsen i K/S Alter Markt, Wuppertal under konkurs om fejl i udbudsprospektet. Kravet er en erstatning på DKK 37,4 mio. som udtryk for erlidt tab ved deltagelse i projektet. På baggrund af skønsmandsrapport vurderer bestyrelsen fortsat, at der ikke er grundlag for krav om erstatning. Der er arrangeret retsmægling i sagen ultimo oktober 2019 og berammet hovedforhandling i sagen medio januar 2020.

Der henvises i øvrigt til årsrapport 2018, beskrivelse på side 19 og note 22.

Ledelsesberetning

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Resultat

Koncernens resultat og totalindkomst for 1. halvår 2019 blev et underskud på DKK 3,5 mio. mod et overskud på DKK 17,2 mio. for samme periode sidste år. Det samlede resultat for koncernen er som forventet.

For koncernen udgør administrationsgebyrer DKK 6,1 mio. (DKK 11,8 mio.) og vedrører primært honorarer fra selskaber i administration.

Andre driftsindtægter blev DKK 11,7 mio. (DKK 34,3 mio.) og vedrører primært variable honorarer. Faldet kan henføres til reduktion i variable honorarer fra K/S Kristensen Partners I.

Udgifter til personale og administration blev DKK -18,0 mio. (DKK -23,5 mio.) og består hovedsageligt af lønninger samt administrations- og lokaleomkostninger.

Efter af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver på DKK -0,3 mio. (DKK -0,3 mio.) og andre driftsudgifter på DKK -1,4 mio. (DKK -5,9 mio.) udgør resultat før finansielle poster (EBIT) DKK -1,9 mio. (DKK 16,4 mio.).

Finansielle poster er en nettoudgift på DKK -1,4 mio. (DKK -1,6 mio.).

Kursreguleringer DKK -1,6 mio. (DKK 9,7 mio.) indeholder afkast fra aktier DKK 0,4 mio. (DKK 7,0 mio.), og værdireguleringer af investeringsejendom udgør DKK -2,0 mio. (DKK 2,7 mio.).

Resultat før skat udgør DKK -4,9 mio. (DKK 24,4 mio.).

Skatten er beregnet til DKK 0,8 mio. (DKK -7,9 mio.). Efter minoritetsinteressers andel af tilknyttede virksomheders resultat på DKK 0,6 mio. (DKK 0,6 mio.) udgør halvårsresultatet DKK -3,5 mio. (DKK 17,1 mio.).

Moderselskabets resultat for 1. halvår 2019 udgør DKK -3,5 mio. (DKK 20,1 mio.), hvilket er som forventet.

Balance

De samlede aktiver udgør pr. 30. juni 2019 DKK 330,0 mio. (DKK 358,6 mio.).

Materielle anlægsaktiver udgør DKK 175,8 mio. (DKK 142,3 mio.). Stigningen skyldes værdistigninger og ombygningsudgifter på investeringsejendomme.

Tilgodehavender udgør DKK 116,7 mio. (DKK 128,9 mio.), heri er indeholdt udskudt skatteaktiv på DKK 1,1 mio. (DKK 6,4 mio.), andre tilgodehavender DKK 115,6 mio. (DKK 122,5 mio.), som bl.a. består af aktiverede resultatafhængige honorarer, hvor afregnings-tidspunktet ligger senere end optjeningstidspunktet.

Aktier m.v. udgør DKK 31,6 mio. (DKK 76,6 mio.). Heraf udgør investering i K/S Kristensen Partners I DKK 19,8 mio. (DKK 62,6 mio.) og kommanditandele, der efter hensættelse til tab er værdiansat til DKK 11,8 mio. (DKK 14,0 mio.).

Egenkapitalen udgør pr. 30. juni 2019 DKK 73,0 mio. (DKK 173,4 mio.). Reduktionen kan primært henføres til deklareret udbytte på DKK 110 mio.

Hensatte forpligtelser DKK 7,9 mio. (DKK 21,7 mio.) består af hensættelse til udskudt skat i Tyskland.

Gældsforpligtelser andrager DKK 249,2 mio. (DKK 163,6 mio.) og består primært af skyldigt udbytte DKK 109,2 mio., (DKK 9,8 mio.), lån i ejendomme DKK 66,9 mio. (DKK 70,5 mio.), gæld vedrørende køb af aktier i Kristensen Partners III A/S DKK 52,9 mio. (DKK 39,0 mio.), træk på kassekredit DKK 0,0 mio. (DKK 9,8 mio.) samt anden gæld DKK 20,2 mio. (DKK 34,5 mio.).

Samlede rentebærende gældsforpligtelser udgør pr. 30. juni 2019 DKK 69,7 mio. (DKK 83,2 mio.).

Ledelsesberetning



USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

Selskabets og koncernens væsentligste usikkerheder knytter sig til den resultatafhængige overskudsandel for K/S Kristensen Partners I. Akkumuleret pr. 30. juni 2019 er der indtægtsført DKK 108,6 mio. Idet der er opstået usikkerhed om beregningsmetoden og eftersom den resultatafhængige overskudsandel opgøres over en årrække, vil der senere kunne ske ændringer i de indtægtsførte beløb.

Derudover er der usikkerheder knyttet til aktier mv., hvor det væsentligste aktiv er investerings-ejendomme, der er værdiansat til dagsværdi. Gæld til kreditinstitutter er ligeledes overvejende optaget til dagsværdi.

Ved vurdering af dagsværdierne af ejendommene i årsrapporten for 2018 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 2019 for ejendomme, hvor der ikke efterfølgende er indgået salgsaftale, eftersom der ikke vurderes at være væsentlige ændringer hertil. For de solgte ejendomme, er værdien opgjort som salgsværdien fratrukket salgsomkostninger.

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 2018.

Ledelsesberetning

SÆRLIGE RISICI

Ledelsen vurderer, at der ikke påhviler selskabet særlige forretningsmæssige eller finansielle risici.

Kapitalberedskabet ventes forøget i forbindelse med frigivelse af kapitalbindinger i K/S Kristensen Partners I og Kristensen Partners III A/S som følge af salg af ejendomme. Det deklarerede udbytte for 2018 på DKK 110 mio. er endnu ikke udbetalt. Udbyttebetaling foretages først, når der er indgået tilstrækkelig likviditet bl.a. fra K/S Kristensen Partners I og Kristensen Partners III A/S.

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

Der er for koncernen og de administrerede AIF'er udarbejdet politik for risikostyring, herunder operationelle 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 note 27 i årsrapporten for 2018, 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 2019 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 2019.

FORVENTNING TIL 2019

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

I årsrapporten for 2018 er forventningerne til 2019 angivet til at være et underskud i størrelsesordenen DKK 10 mio., denne forventning fastholdes.



Resultat- og totalindkomstopgørelse

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB			KONCERN		
		Halvår 2019	Halvår 2018	Helår 2018	Halvår 2019	Halvår 2018	Helår 2018
3	Administrationsgebyrer	0	0	0	6.055	11.797	20.835
	Andre driftsindtægter	0	0	0	11.729	34.342	39.503
4	Udgifter til personale og administration	-1.111	-1.066	-2.167	-18.007	-23.499	-43.296
5	Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver	0	0	0	-332	-347	-686
	Andre driftsudgifter	-749	-810	-1.498	-1.378	-5.890	-6.182
	Resultat før finansielle poster (EBIT)	-1.860	-1.876	-3.665	-1.933	16.403	10.174
6	Finansielle indtægter	256	17	342	2	55	374
7	Finansielle omkostninger	-5	-35	-15	-1.354	-1.680	-3.670
8	Nedskrivninger på udlån og andre tilgodehavender	-12	-61	-442	-11	-61	-442
9	Kursreguleringer	365	6.965	10.388	-1.643	9.694	20.221
11+12	Resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder	-2.281	16.910	13.513	0	0	0
	Resultat før skat	-3.537	21.920	20.121	-4.939	24.411	26.657
	Skat af årets resultat	47	-1.856	6.733	842	-7.924	3.101
	Resultat før minoritetsinteresser	-3.490	20.064	26.854	-4.097	16.487	29.758
	Minoritetsinteressers andel af tilknyttede virksomheders resultat	0	0	0	607	634	-2.728
	Årets resultat	-3.490	20.064	26.854	-3.490	17.121	27.030
	Anden totalindkomst						
	Valutakursforskelle	-12	47	108	-12	30	108
	Anden totalindkomst før skat	-12	47	108	-12	30	108
	Skatteeffekt	0	0	0	0	0	0
	Anden totalindkomst efter skat	-12	47	108	-12	30	108
	Årets totalindkomst	-3.502	20.111	26.962	-3.502	17.151	27.138

Balance - Aktiver

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB			KONCERN			
	30. juni 2019	30. juni 2018	31. dec. 2018	30. juni 2019	30. juni 2018	31. dec. 2018	
	Investeringsejendom	0	0	0	174.648	139.362	168.049
	Driftsmidler og inventar	0	0	0	1.136	2.984	1.367
	Materielle anlægsaktiver	0	0	0	175.784	142.346	169.416
	Udskudte skatteaktiver	1.253	4.948	1.207	1.083	6.388	2.712
	Andre tilgodehavender	96.728	58.058	80.762	115.578	122.519	107.284
	Periodeafgrænsningsposter	0	0	0	0	0	106
	Tilgodehavender	97.981	63.006	81.969	116.661	128.907	110.102
	Obligationer til dagsværdi	0	292	0	0	292	0
10	Aktier m.v.	31.603	76.625	57.509	31.601	76.638	57.507
11	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	0	0	0	0	0
12	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	101.258	95.364	106.291	0	0	0
	Værdipapirer og kapitalandele	132.861	172.281	163.800	31.601	76.930	57.507
	Likvide beholdninger	1.778	1.072	1.414	5.945	10.439	8.091
	Aktiver i alt	232.620	236.359	247.183	329.991	358.622	345.116

Balance - Passiver

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB			KONCERN		
	30. juni 2019	30. juni 2018	31. dec. 2018	30. juni 2019	30. juni 2018	31. dec. 2018
	Aktiekapital	52.500	52.500	52.500	52.500	52.500
	Lovpligtig reserve	0	0	0	0	0
	Overført overskud	8.716	115.367	12.218	8.716	112.231
	Heraf foreslået udbytte	0	0	110.000	0	0
	Aktionærerne i Kristensen Properties A/S andel af egenkapitalen	61.216	167.867	174.718	61.216	164.731
	Minoritetsinteresser	0	0	0	11.742	8.679
	Egenkapital	61.216	167.867	174.718	72.958	173.410
	Hensættelse til udskudt skat	4.097	13.144	3.958	7.867	14.672
	Andre hensatte forpligtelser	0	0	0	0	6.988
	Hensatte forpligtelser	4.097	13.144	3.958	7.867	21.660
13	Gæld til kreditinstitutter	0	0	0	66.949	80.543
	Aktuelle skatteforpligtelser	614	0	1.080	967	16.862
	Anden gæld	166.693	55.348	67.427	181.250	66.147
	Periodeafgrænsningsposter	0	0	0	0	0
	Gældsforpligtelser	167.307	55.348	68.507	249.166	163.552
	Passiver i alt	232.620	236.359	247.183	329.991	358.622
14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					
15	Eventualforpligtelser					
16	Nærtstående parter og ejerforhold					

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000

MODERSELSKAB

	Aktieka- pital	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. 31. december 2018	52.500	0	12.218	110.000	174.718
Periodens resultat	0	0	-3.490	0	-3.490
Valutakursforskelle	0	0	-12	0	-12
Periodens totalindkomst	0	0	-3.502	0	-3.502
Udbetalt udbytte	0	0	0	-110.000	-110.000
Egenkapital pr. 30. juni 2019	52.500	0	8.716	0	61.216

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

Den nominelle aktiekapital er nedsat fra nominelt DKK 52,5 mio. til nominelt DKK 10,5 mio., ved nedsættelse af hver aktie af nom. DKK 1.000 til nom. DKK 200. Kapitalnedsættelsen på DKK 42,0 mio. anvendes til henlæggelse til en særlig reserve. Kapitalnedsættelsen er registreret efter regnskabsperiodens udløb.

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000

KONCERN

	Aktie- kapital	Overført overskud	Heraf foreslået udbytte	Minoritets- interesser	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2018	52.500	95.080	25.000	9.312	181.892
Årets resultat	0	-82.970	110.000	0	27.030
Valutakursforskelle	0	108	0	0	108
Årets totalindkomst	0	-82.862	110.000	0	27.138
Udbetalt udbytte	0	0	-25.000	0	-25.000
Overførsel til minoritetsinteresser	0	0	0	2.739	2.739
Egenkapital pr. 31. december 2018	52.500	12.218	110.000	12.051	186.769
Periodens resultat	0	-3.490	0	0	-3.490
Anden totalindkomst	0	-12	0	0	-12
Periodens totalindkomst	0	-3.502	0	0	-3.502
Udbetalt udbytte	0	0	-110.000	0	-110.000
Overførsel til minoritetsinteresser	0	0	0	-310	-310
Egenkapital pr. 30. juni 2019	52.500	8.716	0	11.741	72.957

Noteoversigt

Note nr.		Side
<hr/> RESULTAT- OG TOTALINDKOMSTOPGØRELSE <hr/>		
3	Administrationsgebyrer	19
4	Udgifter til personale og administration	20
5	Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver	21
6	Finansielle indtægter	21
7	Finansielle omkostninger	21
8	Nedskrivninger på udlån og andre tilgodehavender	22
9	Kursreguleringer	22
<hr/> BALANCE <hr/>		
10	Aktier m.v.	23
11	Kapitalandele i associerede virksomheder	24
12	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	25
13	Gæld til kreditinstitutter	27
<hr/> ØVRIGE NOTER <hr/>		
1	Anvendt regnskabspraksis	17
2	Hoved- og nøgletaloversigt	18
14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	27
15	Eventualforpligtelser	28
16	Nærtstående parter og ejerforhold	30

Noter

DKK 1.000

Note nr.

1 **Anvendt regnskabspraksis**

Regnskabsgrundlag

Halvårsrapporten for Kristensen Properties A/S for 1. januar til 30. juni 2019 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 2018. Der henvises til årsrapporten for 2018 for nærmere beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis, herunder definitioner på de angivne nøgletal.

Noter

DKK 1.000

Note nr.	KONCERN		
	Halvår 2019	Halvår 2018	Helår 2018
2	Hoved- og nøgletaloversigt		
Hovedtal			
Resultat			
Administrationsgebyrer	6.055	11.797	20.835
Udgifter til personale og administration	18.007	23.499	43.296
Resultat før finansielle poster (EBIT)	-1.933	16.403	10.174
Resultat af finansielle poster	-1.352	-1.625	-3.296
Resultat før skat	-4.939	24.411	26.657
Årets resultat	-3.490	17.121	27.030
Balance			
Egenkapital	72.958	173.410	186.769
Aktiver i alt	329.991	358.622	345.116
Nøgletal			
Solvensprocent	21,9%	47,4%	53,8%
Gennemsnitligt antal medarbejdere	36	43	44
Antal foreninger under administration	49	50	47
Formue under administration	4.186.561	4.804.017	4.176.810

Noter

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB			KONCERN		
	Halvår 2019	Halvår 2018	Helår 2018	Halvår 2019	Halvår 2018	Helår 2018
3	Administrationsgebyrer					
10-mands kommanditselskaber	0	0	0	2.066	3.322	7.707
K/S Kristensen Partners I	0	0	0	2.075	3.618	8.418
K/S Kristensen Partners V	0	0	0	375	782	754
K/S Strømmen, Aalborg	0	0	0	76	253	152
Kristensen Germany AG	0	0	0	0	359	620
Øvrige	0	0	0	1.463	3.463	3.184
	0	0	0	6.055	11.797	20.835
Procentuelt fordelt på markeder:						
Danmark	0	0	0	40%	48%	45%
Tyskland	0	0	0	60%	52%	55%
	0	0	0	100%	100%	100%

Noter

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB			KONCERN			
	Halvår 2019	Halvår 2018	Helår 2018	Halvår 2019	Halvår 2018	Helår 2018	
4	Udgifter til personale og administration						
	Personaleomkostninger:						
	Løn	-540	-597	-1.104	-12.064	-17.284	-31.660
	Pension	0	0	0	-29	-11	-40
	Andre udgifter til social sikring og afgifter	0	0	0	-69	-65	-136
	Andre eksterne omkostninger	-571	-469	-1.063	-5.845	-6.139	-11.460
	Udgifter til personale og administration i året	-1.111	-1.066	-2.167	-18.007	-23.499	-43.296
	Heraf lønninger og vederlag til direktion og bestyrelse:						
	Direktion:						
	- fast	-88	91	-229	-2.507	-1.708	-4.785
	- variabel	0	0	0	0	-1.540	-1.533
	Bestyrelse:						
	- fast	-325	342	-650	-325	-342	-650
		-413	-433	-879	-2.832	-3.590	-6.968
	Heraf øvrige ansatte med indflydelse på risikoprofilen i AIF'erne:						
	Fast vederlag	-63	-147	-220	-458	-1.310	-1.759
	Antal ansatte med indflydelse på risikoprofilen	1	2	2	1	3	2
	Antal beskæftigede medarbejdere	4	4	5	36	43	54
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere:						
	Ansatte	0	0	0	36	43	41
	Direktion	0	0	0	3	2	3
	Bestyrelse	0	0	5	5	4	5
	Der er ingen forpligtelse til at yde pension til direktion og bestyrelse.						

Noter

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB			KONCERN			
	Halvår 2019	Halvår 2018	Helår 2018	Halvår 2019	Halvår 2018	Helår 2018	
4	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.)	-30	-30	-60	-1.361	-1.020	-2.133
	- Pensionsbidrag	0	0	-4	0	0	-10
	- Regulering af hensættelse til feriepenge m.v.	3	0	0	170	0	-239
	- Tantieme	0	0	0	0	-1.020	-1.020
		-27	-30	-64	-1.191	-2.040	-3.402
	Hans Peter Larsen, økonomidirektør, CFO						
	- Løn (opgjort ekskl. værdi af fri bil m.v.)	-61	-61	-121	-696	-688	-1.371
	- Pensionsbidrag	0	0	0	0	0	0
	- Regulering af hensættelse til feriepenge m.v.	-2	0	2	-25	0	-127
	- Tantieme	0	0	0	0	-520	-513
		-63	-61	-119	-721	-1.208	-2.011
	Jeppe Lynge Larsen, vicedirektør, COO						
	- Løn (opgjort ekskl. værdi af fri bil m.v.)	0	0	-46	-550	0	-884
	- Pensionsbidrag	0	0	0	0	0	0
	- Regulering af hensættelse til feriepenge m.v.	2	0	0	-45	0	-21
		2	0	-46	-595	0	-905
	Direktion i alt	-88	-91	-229	-2.507	-3.248	-6.318
	Værdi af fri bil og øvrige goder til direktionen:						
	Kent Hoeg Sørensen	0	0	0	0	-46	-68
	Hans Peter Larsen	0	0	0	-33	-33	-66
	Jeppe Lynge Larsen	0	0	0	-58	0	-3

Noter

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB			KONCERN			
	Halvår 2019	Halvår 2018	Helår 2018	Halvår 2019	Halvår 2018	Helår 2018	
5	Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver						
	Materielle anlægsaktiver	0	0	0	-332	-347	-686
		0	0	0	-332	-347	-686

6	MODERSELSKAB			KONCERN			
	Halvår 2019	Halvår 2018	Helår 2018	Halvår 2019	Halvår 2018	Helår 2018	
	Finansielle indtægter						
	Udlån og andre tilgodehavender	248	0	190	0	0	0
	Obligationer	0	0	3	0	0	3
	Øvrige renteindtægter	8	17	149	2	55	371
		256	17	342	2	55	374

7	MODERSELSKAB			KONCERN			
	Halvår 2019	Halvår 2018	Helår 2018	Halvår 2019	Halvår 2018	Helår 2018	
	Finansielle omkostninger						
	Kreditinstitutter og centralbanker	-1	-1	-8	-1.354	-1.443	-3.057
	Indlån og anden gæld	-4	-34	-7	0	0	0
	Øvrige renteudgifter	0	0	0	0	-237	-613
		-5	-35	-15	1.354	-1.680	-3.670

Noter

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB			KONCERN			
	Halvår 2019	Halvår 2018	Helår 2018	Halvår 2019	Halvår 2018	Helår 2018	
8	Nedskrivninger på udlån og andre tilgodehavender						
	Tilgodehavender, andre tilgodehavender	-12	-61	-442	-11	-61	-442
		-12	-61	-442	-11	-61	-442

9	MODERSELSKAB			KONCERN			
	Halvår 2019	Halvår 2018	Helår 2018	Halvår 2019	Halvår 2018	Helår 2018	
	Kursregulering						
	Obligationer	365	0	-40	0	0	-40
	Aktier mv.	0	6.965	10.423	365	6.964	-3.429
	Investeringsejendom	0	0	0	-1.981	2.730	24.032
	Tilknyttede virksomheder	0	0	0	0	0	-267
	Valuta	0	0	5	-27	0	-75
		365	6.965	10.388	-1.643	9.694	20.221

Noter

DKK 1.000

	MODERSELSKAB			KONCERN		
	30. juni 2019	30. juni 2018	31. dec. 2018	30. juni 2019	30. juni 2018	31. dec. 2018
10 Aktier m.v.						
Kostpris 1. januar	43.061	55.306	55.306	48.688	60.933	60.933
Tilgang	0	132	242	0	132	242
Afgang	0	-4.023	-5.687	0	-9.859	-5.687
Udlodning	-21.525	0	-6.800	-21.525	0	-6.800
Kostpris	21.536	51.415	43.061	27.163	51.206	48.688
Værdiregulering 1. januar	14.448	21.283	21.283	8.819	21.507	21.507
Periodens værdireguleringer	365	6.965	10.423	365	6.965	10.423
Periodens udlodninger	-4.747	-6.562	-21.388	-4.746	-6.563	-21.388
Reklassifikation	0	0	0	0	0	-5.854
Værdiregulering vedrørende afgang	1	3.524	4.130	0	3.523	4.131
Værdiregulering	10.067	25.210	14.448	4.438	25.432	8.819
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensættelser	0	0	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi	31.603	76.625	57.509	31.601	76.638	57.507

Noter

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB			KONCERN		
	30. juni 2019	30. juni 2018	31. dec. 2018	30. juni 2019	30. juni 2018	31. dec. 2018
11	Kapitalandele i associerede virksomheder					
	Kostpris 1. januar	2.975	2.975	2.975	2.975	2.975
	Kostpris	2.975	2.975	2.975	2.975	2.975
	Værdiregulering 1. januar	-2.975	-2.975	-2.975	-2.975	-2.975
	Værdiregulering	-2.975	-2.975	-2.975	-2.975	-2.975
	Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensættelser	0	0	0	0	0
	Regnskabsmæssig værdi	0	0	0	0	0

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

NAVN	AKTIVITET	HJEMSTED	SELSKABSKAPITAL
K/S Hauptstrasse, Solingen	1	Aalborg, Danmark	TDKK 7.700
Solingen 2004 ApS	2	Aalborg, Danmark	TDKK 125

1) Ejendomsinvestering

2) Komplementar

Noter

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		
	30. juni 2019	30. juni 2018	31. dec. 2018
12	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	113.237	119.238	119.238
Afgang	0	-6.001	-6.001
Kostpris	113.237	113.237	113.237
Værdiregulering 1. januar	-6.946	57.763	57.763
Kursregulering til ultimokurs	-12	47	108
Periodens resultatandele	-2.281	16.910	13.513
Afgang	-2.740	-2.861	0
Udloddet udbytte	0	-90.000	-90.000
Værdiregulering vedrørende afgang	0	0	11.670
Værdiregulering	-11.979	-18.141	-6.946
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensættelser	0	268	0
Regnskabsmæssig værdi	101.258	95.364	106.291

Noter

DKK 1.000

Note nr.

12 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (fortsat)

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

NAVN	AKTIVITET	HJEMSTED	SELSKABS- KAPITAL
Kristensen Fund & Asset Management A/S	1	Aalborg, Danmark	TDKK 500
Kristensen Nord ApS	2	Aalborg, Danmark	TDKK 125
Anpartsselskabet af 5. december 2008	2	Aalborg, Danmark	TDKK 140
Ejendomsselskabet Nitvej, Frederiksberg ApS	2	Aalborg, Danmark	TDKK 125
Kristensen Partners III A/S	3	Aalborg, Danmark	TDKK 545
Kristensen City-Immobilien IV GmbH	3	Berlin, Tyskland	EUR 25
K/S Groner Strasse, Göttingen	3	Aalborg, Danmark	TDKK 35.000
Göttingen 2006 ApS	3	Aalborg, Danmark	TDKK 125

1) Administration

2) Uden aktivitet

3) Ejendomsinvestering

Noter

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB			KONCERN			
	30. juni 2019	30. juni 2018	31. dec. 2018	30. juni 2019	30. juni 2018	31. dec. 2018	
13	Gæld til kreditinstitutter						
	Over 1 år til og med 5 år	0	0	0	40.524	41.409	0
	Langfristet del	0	0	0	40.524	41.409	0
	Over 3 måneder og til og med 1 år	0	0	0	916	38.097	67.434
	Til og med 3 måneder	0	0	0	25.509	1.037	6.457
		0	0	0	66.949	80.543	73.891

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderselskabet

Ingen.

Koncernen

Til sikkerhed for prioritetsgæld DKK 66,9 mio. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis samlede regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni andrager DKK 174,7 mio.

Noter

DKK 1.000

Note nr.

15 **Eventualforpligtelser**

Moderselskabet

Selskabet er involveret i en retssag med investorkredsen i K/S Alter Markt, Wuppertal under konkurs om fejl i udbudsprospektet. Kravet er en erstatning på DKK 37,4 mio. som udtryk for erlidt tab ved deltagelse i projektet. På baggrund af skønsmandsrapport vurderer bestyrelsen fortsat, at der ikke er grundlag for krav om erstatning. Der er arrangeret retsmægling i sagen ultimo oktober 2019 og berammet hovedforhandling i sagen medio januar 2020.

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 m.v. 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

DKK 1.000

Note nr.

15 Eventualforpligtelser (fortsat)

Koncernen

Koncernen har tegnet kapitalandele i kommanditselskaber for i alt DKK 61,2 mio. Koncernen har indbetalt DKK 34,7 mio., og den samlede restforpligtelse andrager således DKK 26,5 mio. Koncernen har afgivet kautioner for i alt DKK 5,3 mio. med tillæg af udlodninger, samt overført resultat og opskrivningshenlæggelser vedrørende kommanditselskaberne.

Koncernen er involveret i en retssag med investorkredsen i K/S Alter Markt, Wuppertal under konkurs om fejl i udbudsprospektet. Kravet er en erstatning på DKK 37,4 mio. som udtryk for erlidt tab ved deltagelse i projektet. På baggrund af skønsmandsrapport vurderer bestyrelsen fortsat, at der ikke er grundlag for krav om erstatning. Der er arrangeret retsmægling i sagen ultimo oktober 2019 og berammet hovedforhandling i sagen medio januar 2020.

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

Noter

DKK 1.000

Note nr.

16 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
Mette Kold, Frederiksberg	Bestyrelse
Lars-Erik Houmann Christensen, Nordhavn	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 DKK 247.686 og finansielle omkostninger på DKK 4.406.

Selskabet har endvidere indgået administrationsaftaler, hvor der er betalt DKK 0,7 mio.

Selskabet har til direktion udbetalt DKK 0,1 mio. og bestyrelsen DKK 0,3 mio. i vederlag.

Noter

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 DKK 10.000.

Koncernen har til direktion udbetalt DKK 2,5 mio. og til bestyrelsen DKK 0,3 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

Koncernens selskabsoversigt

Side 33 - 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%
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 Nitivej, Frederiksberg ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	100,00%
Kristensen Partners III A/S	Aalborg, Danmark	TDKK 545	87,81%
Datterselskaber			
*) Kristensen City-Immobilien IV GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	94,00%
***) K/S Groner Strasse, Göttingen	Aalborg, Danmark	TDKK 35.000	93,90%
***) Göttingen 2006 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	93,90%
K/S Ejendomsprojekter			
K/S Ketschengasse, Coburg	Aalborg, Danmark	TDKK 14.000	15,71%
Coburg 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	15,71%
K/S Angelburger Strasse, Flensburg	Aalborg, Danmark	TDKK 13.000	11,11%
Flensburg 2002 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	11,11%
K/S Fischmarkt, Halberstadt	Aalborg, Danmark	TDKK 12.000	10,00%
Halberstadt 2005 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	10,00%
K/S Stadttorstrasse, Lünen	Aalborg, Danmark	TDKK 10.000	10,00%
Lünen 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	10,00%
K/S Lange Strasse, Oldenburg	Aalborg, Danmark	TDKK 30.000	7,33%
Oldenburg 2005 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	7,33%
K/S Hauptstrasse, Solingen	Aalborg, Danmark	TDKK 7.700	45,45%
Solingen 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	31,25%
K/S Adenauerstrasse, Würselen	Aalborg, Danmark	TDKK 14.000	6,43%
Würselen 2005 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	6,43%
K/S Kaiser-Wilhelm-Strasse, Bünde	Aalborg, Danmark	TDKK 20.000	16,00%
Bünde 2007 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	16,00%

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

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

Koncernens selskabsoversigt

NAVN	HJEMSTED	KAPITAL	EJERANDEL	
K/S Kristensen Partners I	Aalborg, Danmark	TDKK	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%
Komplementarselskabet German Retail C ApS under konkurs	København, Danmark	TDKK	125	6,00%
K/S German Retail D	Aalborg, Danmark	TDKK	42.500	100,00%
Komplementarselskabet German Retail D ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125	100,00%
K/S German Retail E	Aalborg, Danmark	TDKK	20.000	100,00%
Komplementarselskabet German Retail E ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125	100,00%
*) K/S Johannisstrasse, Osnabrück	Aalborg, Danmark	TDKK	25.000	90,00%
*) Osnabrück 2003 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125	90,00%
Komplementarselskabet Kristensen Partners I ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125	7,50%
Kristensen Partners IV A/S	Aalborg, Danmark	TDKK	2.500	19,00%
Datterselskaber				
Kristensen Germany AG	Berlin, Tyskland	TEUR	8.000	100,00%
Kristensen Salzgitter AG	Berlin, Tyskland	TEUR	3.240	100,00%
GSV-Ratsbleiche Baubetreuungs und Verwaltungs GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR	25	100,00%

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

Halvårsrapport 1. halvår 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