

ÅRSRAPPORT

2004

KRISTENSEN PROPERTIES A/S



kristensen properties



INDHOLDSFORTEGNELSE



Påtegninger

Ledelsespåtegning 4

Revisionspåtegning 5

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 6

Koncernoversigt 7

Hoved- og nøgletal for koncernen 8

Ledelsesberetning 9

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse for perioden 1. maj 2004 til 31. december 2004 21

Balance pr. 31. december 2004 22

Pengestrømsopgørelse for koncernen 1. maj 2004 til 31. december 2004 24

Noter til årsrapporten 25

Regnskabspraksis 38

LEDELSES PÅTEGNING

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. maj 2004 til 31. december 2004 for Kristensen Properties A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsrapporten giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat og pengestrømme.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

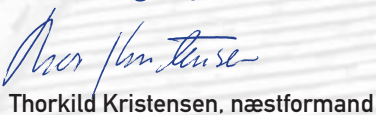
Aalborg, den 3. marts 2005

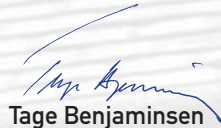
Direktion

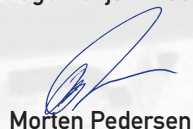

Kent Hoeg Sørensen

Bestyrelse


Bent Erik Krogh Jensen, formand


Thorkild Kristensen, næstformand


Tage Benjaminsen


Morten Pedersen

Årsrapporten er forelagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 24. maj 2005

Dirigent


Bent Erik Krogh Jensen

REVISIONS PÅTEGNING

Til aktionærerne i
Kristensen Properties A/S

Den udførte revision

Vi har revideret årsrapporten for Kristensen Properties A/S for regnskabsåret 1. maj 2004 til 31. december 2004, der aflægges efter årsregnskabsloven.

Selskabets ledelse har ansvaret for årsrapporten. Vort ansvar er på grundlag af vor revision at udtrykke en konklusion om årsrapporten.

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandards. Disse standarder kræver, at vi tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Revisionen omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i årsrapporten anførte beløb og oplysninger. Revisionen omfatter endvidere stillingtagen til den af ledelsen anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige skøn, som ledelsen har udøvet, samt vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten. Det er vor opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2004, samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2004 til 31. december 2004 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 3. marts 2005

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab



Jørn Holm Jensen
statsautoriseret revisor



Lisa Frost Sørensen
statsautoriseret revisor

SELSKABS OPLYSNINGER

Selskabet

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

Bestyrelse

Bent Erik Krogh Jensen
Thorkild Kristensen
Tage Benjaminsen
Morten Pedersen

Direktion

Kent Hoeg Sørensen

Advokat

Bech-Bruun Dragsted
Langelinie Allé 35
DK-2100 København Ø

Revision

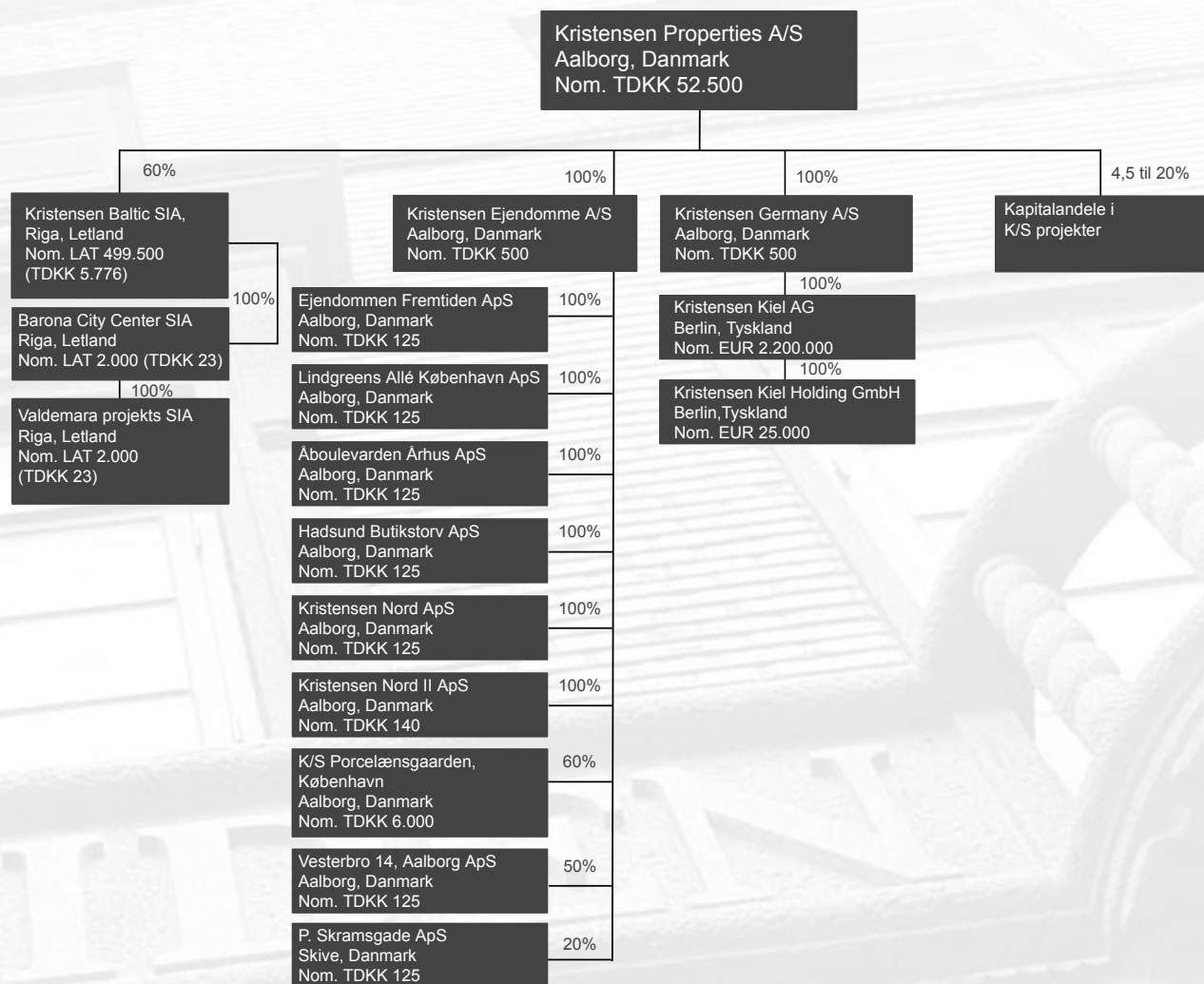
PricewaterhouseCoopers
Skelagervej 1A
Postboks 69
DK-9100 Aalborg

Bank

Nordea Bank Danmark A/S
Algade 41 – 51
DK-9000 Aalborg

Nørresundby Bank A/S
Vesterbro 79
DK-9000 Aalborg

KONCERNOVERSIGT



HOVED & NØGLETAL (1.000 kr.)

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

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

HOVEDTAL	2004 *)	2003/2004	2002/2003	2001/2002	2000/2001
Resultat					
Bruttofortjeneste	22.859	31.621	44.999	12.073	24.934
Resultat før afskrivninger	15.292	22.032	36.809	4.976	16.447
Resultat før finansielle poster	14.767	20.953	35.881	4.199	15.406
Årets resultat	8.619	11.270	11.224	-370	18.124
Balance					
Balancesum	346.419	332.697	277.375	251.236	157.218
Egenkapital	76.255	80.695	69.939	60.699	58.972
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktivitet	64.703	-33.622	13.661	-57.629	-23.771
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	18.110	58.746	-1.447	193	-493
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-39.098	-18.307	-20.652	53.707	42.478
Ændring i likvider	43.715	6.817	-8.438	-3.729	18.214
Antal medarbejdere	19	18	16	16	15
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	6,4	6,3	12,9	1,7	9,8
Soliditetsgrad	22,0	24,3	25,2	24,2	37,5
Forrentning af egenkapital	16,5	15,0	17,2	-0,6	36,1

*) Perioden omfatter 8 måneder. Nøgletallene er omregnet til helårsbasis.

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

LEDELSENS BERETNING

Markedsoverblik

Koncept

Baseret på investorers planer om at investere i fast ejendom, tilbyder Kristensen Properties A/S indirekte ejendomsinvesteringsprodukter, der fuldt ud lever op til investorers krav om afkast og sikkerhed samt en effektiv og aktiv administration af investeringen.

Kristensen Properties A/S har en position på markedet, der bygger på et professionelt mix af intuitiv evne, uddannelse, erfaring og lokalkendskab, der tilsammen maksimerer ejendoms-værdien for vore medinvestorer.

Kombinationen af ekspertise fra såvel ejendomsmarkedet som det finansielle marked gør os derfor i stand til at udvikle innovative løsninger på de professionelle udfordringer, vi søger.

Det gør os samtidig til en stærk partner for både private og institutionelle investorer, som vi herigennem opbygger et stærkt og loyalt forhold til. Under dette koncept har selskabet i 2004 fortsat koncentreret sine aktiviteter omkring ejendomme i Danmark, Tyskland og Baltikum.

Danmark

Der er fortsat mange tomme kontorlokaler over hele landet og i København i særdeleshed. Dette har betydet, at aktiviteten primært sker inden for boligområdet.

Vi forventer, at der også i den kommende periode vil være efterspørgsel efter velbeliggende boliger til rimelige priser. Især det københavnske boligmarked forventes fortsat at være stigende.

Endvidere vil der til stadighed opstå ændrede behov i de enkelte virksomheder, der medfører ændrede behov for lokaler. Dette giver til stadighed en vis omsætning af erhvervslokaler. Dette betyder, at der til stadighed vil være investorer til og sælgere af ejendommene.

Tyskland

Den tyske økonomi synes at være i stilstand. Den indenlandske efterspørgsel er i bund. Væksten er kun på omkring 1%. I modsætning hertil går det godt for eksportvirksomhederne. Samlet kan det konstateres, at arbejdsløsheden er høj, væksten er lav og reformer skrider kun langsomt frem. Der synes at være en større folkelig og politisk vilje til at sætte reformer i gang og øge især de offentlige investeringer.

I dette marked er det muligt ved en målrettet indsats at erhverve særdeles attraktive ejendomme. Det være sig såvel boliger som gågade-ejendomme med solide lejere og sikret på lange lejekontrakter. Efterspørgslen efter disse ejendomme som investeringsobjekter er særdeles stor som følge af den aktuelle lave rente og mangel på attraktive alternative investeringsmuligheder.

Baltikum

Væksten i Baltikum er fortsat stor og aktiviteten høj. Udenlandske investorer viser stadig stor interesse for investeringer. Dette har medført, at afkastkravene på ejendomme er reduceret kraftigt. Efter indlemmelse i EU har der været stor interesse for ejendomsinvestering i de baltiske lande. Efterspørgslen er dog stadig koncentreret om hovedstæderne. Samtidig har lejen været under stort pres, idet der i de seneste år har været en eksplosiv udvikling i udbuddet af lokaler til detailformål.

Konkurrencen på butikcentre er således yderligere skærpet i det forgangne år, og der forventes at ville ske en udskillelse af centre, der enten er forkert placeret eller ikke har det rette udbud.

Øvrige markeder

Udviklingen i øvrige lande følges nøje, hvilket primært er vore nabolande samt England. Disse markeder har endnu ikke været attraktive nok, primært som følge af for lave afkast.

HØJE BRYGGE SIEMENS KAJ, Nørresundby



De 47 andelslejligheder blev afleveret den 1. februar 2005 til Andelsboligforeningen Høje Brygge.

Projektet har taget sit udgangspunkt i en bevaringsværdig silo og fundering til endnu en silo. Høje Brygge har en unik beliggenhed ved kanten af Limfjorden, og alle lejligheder har en stor slået udsigt over fjorden og Aalborg by.

LEDELSENS BERETNING

Udvikling i året

Hovedaktiviteten har for Kristensen Properties A/S været baseret på fast ejendom med allerede etablerede lejeforhold. En annoncekampagne i efteråret 2003 samt en mindre kampagne i 2004 har betydet, at selskabet fremstår stærkt på dette marked.

I august 2004 blev nogle af selskabets aktier handlet, således at Kristensen Properties A/S nu er blevet et datterselskab af TKP Invest A/S. Som følge heraf er selskabets regnskabsår blevet omlagt og dækker perioden 1. maj til 31. december 2004 (8 måneder). Sammenligningstallene i årsrapporten er ikke tilpasset den tilsvarende 8 måneders periode i 2003, og de er derfor ikke direkte sammenlignelige.

Ejendomsudvikling i Danmark

Ejendomsudviklingen har i henhold til målsætningen primært været koncentreret om færdigudvikling og afvikling af pengebindinger i eksisterende development-projekter.

Således er Butikstorvet, Hadsund solgt til engelske investorer med et positivt resultat. Åboulevarden, Århus er opført og afleveret ultimo året. En ejerlejlighed, der har facade mod åen og udlejet til restaurant, er afhændet efter regnskabsperiodens afslutning.

Det var endvidere planen, i samarbejde med en række fonde, at udvikle Lindgreens Allé, København til et udfoldelsessted for københavnske kunstnere. Der har tidligere været givet positive tilkendegivelser til dette koncept fra fondene, ligesom der er ydet støtte til beskrivelse af projektet. Denne positive holdning findes imidlertid ikke mere. Som følge heraf har ledelsen skønnet, at projektet ikke kan gennemføres, og der er i den forbindelse foretaget en større nedskrivning af udviklingsomkostningerne på ejendommen.

På boligområdet er Aalborg-projektet Høje Brygge opført i årets løb og afleveret til Andelsboligforeningen Høje Brygge i begyndelsen af det nye år. Endvidere er omdannelsen af Store Kongensgade 92, København fra erhverv til boliger igangsat. Salget af lejlighederne påbegyndtes i efteråret, og der var lige fra starten stor interesse for lejlighederne. Alle lejlighederne er solgt.

Kollegiebyggeriet på Bispebjerg Station, København er igangsat. På grund af længere myndighedsbehandling end forventet, er dette projekt dog først igangsat primo 2005. Idet der yderligere har været krav om ændringer til projektet, forventes resultatet ikke at være tilfredsstillende.

Samlet har resultatet for de danske developeraktiviteter ikke levet op til forventningerne.

BUTIKSTORVET, Hadsund



.....
 Udover at et butikscenter skal tilbyde et spændende og varieret udvalg af butikker, forventer kunderne en oplevelse, når de træder ind i centeret. Gode materialer, farver og lys bidrager til en god stemning. Derfor har vi ladet Butikstorvet, Hadsund undergå en forvandling.

Centeret er beliggende centralt i Hadsund by med gode parkeringsforhold og direkte forbindelse med byens gågade. Kristensen Properties A/S udøver management på vegne af engelske investorer.

LEDELSENS BERETNING

Ejendoms- investeringsprojekter

Hovedparten af selskabets ressourcer er anvendt på udvikling af ejendomsinvesteringsprojekter, hvilket har vist sig korrekt allokeret. Der er i årets løb anvendt betydelige ressourcer på ud over allerede eksisterende produkter at etablere nye produkter til en bredere kreds af investorer. Selskabet kan således i dag tilbyde følgende investeringsprodukter – alle baseret på fast ejendom:

TIL PRIVATE INVESTORER:

- Kommanditselskaber. Aktuelt hovedsageligt baseret på tyske ejendomme.
- EjendomsForening. Børsnoteret "investeringsforening" hovedsageligt til private pensionsmidler. Produktet er under udvikling.
- EjendomsObligationer. Innovativ finansieringsform via højtforrentede obligationer med sikkerhed i boligejendomme.

TIL INSTITUTIONELLE INVESTORER:

- Fund (Partnerskab). Skattetransparent selskabsform, aktuelt baseret på tyske ejendomme i større tyske byer med deltagelse af institutionelle investorer. Produktet er under udvikling.
- EjendomsLeasing. Innovativ Sale & lease back model, hvor ejendommens realværdier forbliver hos lejere. Hovedsageligt til internationale banker.

I regnskabsperioden er der etableret 14 projekter inden for dette segment baseret på tyske ejendomme. Omsætningen er lavere end regnskabsperioden 2003/2004, men som følge af produktsammensætningen, er det samlede resultat bedre.

Forventningerne er således til fulde opfyldt med et tilfredsstillende resultat til følge.

Ejendomsudvikling i Baltikum

Tidligere års anvendte ressourcer på optimering af eksisterende projekter i Riga har givet resultat, idet det er lykkedes at afhænde alle selskabets baltiske ejendomme med et tilfredsstillende resultat. Der er som planlagt i året ikke gennemført nye projekter, hvorfor de baltiske aktiviteter udelukkende består i ejendoms- og centeradministration. Nødvendiggjort af en nedgang i aktivitetsniveauet i etablering af nye projekter er en organisationstilpasning blevet gennemført. Desuden er en del af investeringsresultatet hjemtaget i forbindelse med, at der er aftalt en afvikling af samarbejdet med IØ Fonden.

Samlet er resultatet for de baltiske aktiviteter tilfredsstillende.

Det økonomiske resultat

Koncernens samlede bruttofortjeneste i den 8 måneders periode, der er indeholdt i 2004-regnskabet, blev kr. 22,9 mio. mod kr. 31,6 mio. i 12 måneders-perioden 2003/2004. Omregnet til helår svarer dette til en fremgang på 8%.

Det ordinære resultat før skat og minoritetsinteresser blev et overskud på kr. 14,5 mio. mod et overskud på kr. 18,7 mio. året før. Omregnet til helår svarer dette til en fremgang på 16%. Som følge af en større minoritetsandel er resultatet på niveau med foregående års resultat og udgør efter skat kr. 8,6 mio.

De samlede aktiver andrager i alt kr. 346 mio., hvilket er en mindre stigning på kr. 14 mio. Stigningen dækker primært væsentlige større likvide beholdninger primært som følge af fald i projektbeholdningen og investeringsejendomme. Egenkapitalen udgør kr. 76,3 mio. svarende til en soliditetsgrad på 24% inklusiv minoritetsinteresser.

10% KRISTENSEN KIEL AG 2016



Selskabet har i regnskabsåret arbejdet med et koncept for finansiering af ejendoms køb via udstedelse af obligationer. Dette har resulteret i, at datterselskabet Kristensen Kiel AG den 31. januar 2005 lod for EUR 18 mio. 10% Kristensen Kiel AG 2016 obligationer notere på Københavns Fondsbørs. Projektet er baseret på en ejendomsportefølje bestående af 168 boligejendomme med i alt 3.586 lejermål i den nordtyske by Kiel.

.....

LEDELSENS BERETNING

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Driftsrisici

Ejendomme indkøbt inden for det primære forretningsområde – ejendomsinvesteringsprojekter – vil altid ske i projektselskaber med eksterne investorer, hvor Kristensen Properties A/S' andele udgør en mindre del, hvorfor der ikke skønnes at være nogen særlig risiko.

Øvrige ejendomme skønnes at have en beliggenhed og en beskaffenhed, der gør dem omsættelige.

Markedsrisici

Udvikling af ejendomme er i høj grad underlagt lejerens efterspørgsel og dermed den generelle udvikling i samfundsøkonomien.

Udvikling af ejendomsinvesteringsprojekter er imidlertid mere præget af alternative investeringsmuligheder.

Valutarisici

Aktiviteter i udlandet medfører, at resultat, pengestrømme og egenkapital påvirkes af kursudviklingen for en række valutaer. Det er selskabets valutapolitik at afdække kommercielle valutarisici ved at finansiere i samme valuta som indtægter modtages i. Der indgås ikke spekulative valutadispositioner.

Kursrisici, der relaterer sig til investeringer i datterselskaber og associerede selskaber i udlandet, afdækkes som hovedregel ikke, idet det er selskabets opfattelse, at en løbende kurssikring af sådanne langsigtede investeringer ikke vil være optimal ud fra en samlet risiko- og omkostningsmæssig betragtning.

Renterisici

Ændring i renten har stor betydning for afkastet i et ejendomsinvesteringsprojekt og dermed muligheden for at kunne udvikle attraktive projekter. Endvidere udgør den rentebærende nettogæld et væsentligt beløb, hvorfor ændringer i renteniveauet vil have direkte effekt på indtjeningen. Der er ikke indgået rentedispositioner til afdækning af renterisici. I projektselskaber etableres den væsentligste andel af finansiering typisk med rentebindingsperioden fra 4 til 10 år.

Kreditrisici

I større transaktioner sikres pengestrømmen ved aftaleindgåelsen, hvorfor der ikke knytter sig kreditrisici til disse. Der er udelukkende mindre risici, primært vedrørende huslejebetalinger.

Politiske risici

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

Organisatoriske risici

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

KOMMANDITSELSKABER



Kristensen Properties A/S har i regnskabsperioden etableret investeringsprojekter i kommanditselskabsform for i alt kr. 500 mio. fordelt på 14 mellemstore tyske byer.

Projekterne er kendetegnet ved at have solide lejere (C&A Mode KG, Wöhl og H&M) og en central beliggenhed på byernes hovedstrøg.

LEDELSENS BERETNING

Efterfølgende begivenheder

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

Efterfølgende har selskabet udbudt 10% Kristensen Kiel AG 2016 obligationer med et positivt resultat. Endvidere er et boligbyggeri i Nørresundby igangsat på en grund ejet i regnskabsperioden. Projektet er afhændet til en finansiel investor.

Endelig er en ejerlejlighed i Århus til restaurationsformål afhændet.

Mission og mål

Mission

Vi vil i Kristensen Properties A/S differentiere os på markedet for indirekte ejendomsinvestering og dermed sikre vores levedygtighed, rentabilitet og succes ved altid at udvise:

KONGRUENS: Det vi siger, er det vi gør!

INTEGRITET: Vi lever af vores ry - derfor er intet vigtigere!

TROVÆRDIGHED: Vi holder mere, end vi lover.

GOD FORRETNINGSSKIK: Vore relationer til investorerne baserer sig på loyalitet.

Når vi forfølger disse kerneværdier i Kristensen Properties A/S, afspejler de sig positivt i det udbytte, vi skaber for vore medinvestorer og bliver dermed også en målestok for investorernes tilfredshed.

Mål

Kristensen Properties A/S' mål er at være den foretrukne partner for private og professionelle indirekte ejendomsinvesteringer.

Vi vil beherske alle led i afsikring af en ejendomsinvesterings succeskriterier samt kunne formidle denne afsikring korrekt, dokumenteret og overbevisende.

LEDELSENS BERETNING

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Ejendomsudvikling i Danmark

Der forventes fortsat stor efterspørgsel efter vore koncepter for indirekte ejendomsinvesteringer.

Ejendomsudviklingen vil primært være koncentreret om færdigudvikling og aflevering af allerede etablerede projekter. I 2005 afleveres Høje Brygge, Nørresundby, samt opførelse og aflevering af boliger i Nørresundby. Endvidere skal Bispebjerg Station, København opføres gennem hele året, således det kan stå færdigt medio 2006.

Det forventes yderligere, at Lindgreens Allé, København afhændes.

På boligområdet forventes moderat aktivitet.

Ejendoms- investeringsprojekter

Dette forventes fortsat at være det primære forretningsområde.

Udover det allerede etablerede Kristensen Kiel AG, der har udstedt ejendomsobligationer, forventes der etableret projekter inden for hovedparten af selskabets investeringsproduktgrupper. Samlet forventes en omsætning på indtil kr. 3 mia.

Der pågår forhandlinger om en række ejendomme, som egner sig til erhvervelse i de forskellige produktgrupper. Som følge af den kraftige stigning i omsætningen forventes der organisatorisk yderligere at ske en udbygning for styrkelse af selskabets kompetencer.

Ejendomsudvikling i Baltikum

De primære opgaver består i ejendoms- og centeradministration for kunder.

Endvidere forsøges ejendomsinvesteringer i samarbejde med eksterne investorer udviklet, således at selskabets mangeårige markedskendskab udnyttes optimalt.

Øvrige markeder

Udviklingen i de øvrige lande følges nøje med henblik på eventuel etablering af nye forretningsområder.

Koncernstruktur

For at tydeliggøre selskabets aktiviteter regnskabsmæssigt samt på sigt at knytte nøglemedarbejderne til virksomheden forventes ejerskabet af Kristensen Germany A/S at blive reduceret, og en ejerandel vil blive tilbudt nøglemedarbejdere.

Konklusion

Vi forventer for det kommende år et stigende resultat.

PORCELÆNSGAARDEN, St. Kongensgade 92, København



For Kristensen Properties A/S er det oplagt at foretage en konvertering fra erhverv til bolig, når markedet for erhvervsudlejning er presset, og der er et behov for boliger. Store Kongensgade 92, København er den anden sag af sin art, hvor en erhvervsejendom omdannes til lejligheder.

Ejendommen er siden overtagelsen blevet rømmet for erhvervslejere, og der er indrettet en prøvelejlighed. Salget af de 20 ejerlejligheder blev påbegyndt oktober 2004 og lejlighederne vil stå klar til indflytning oktober 2005. Alle lejligheder er afhændet.

Projektet kan følges på www.porcelaensgaarden.dk.

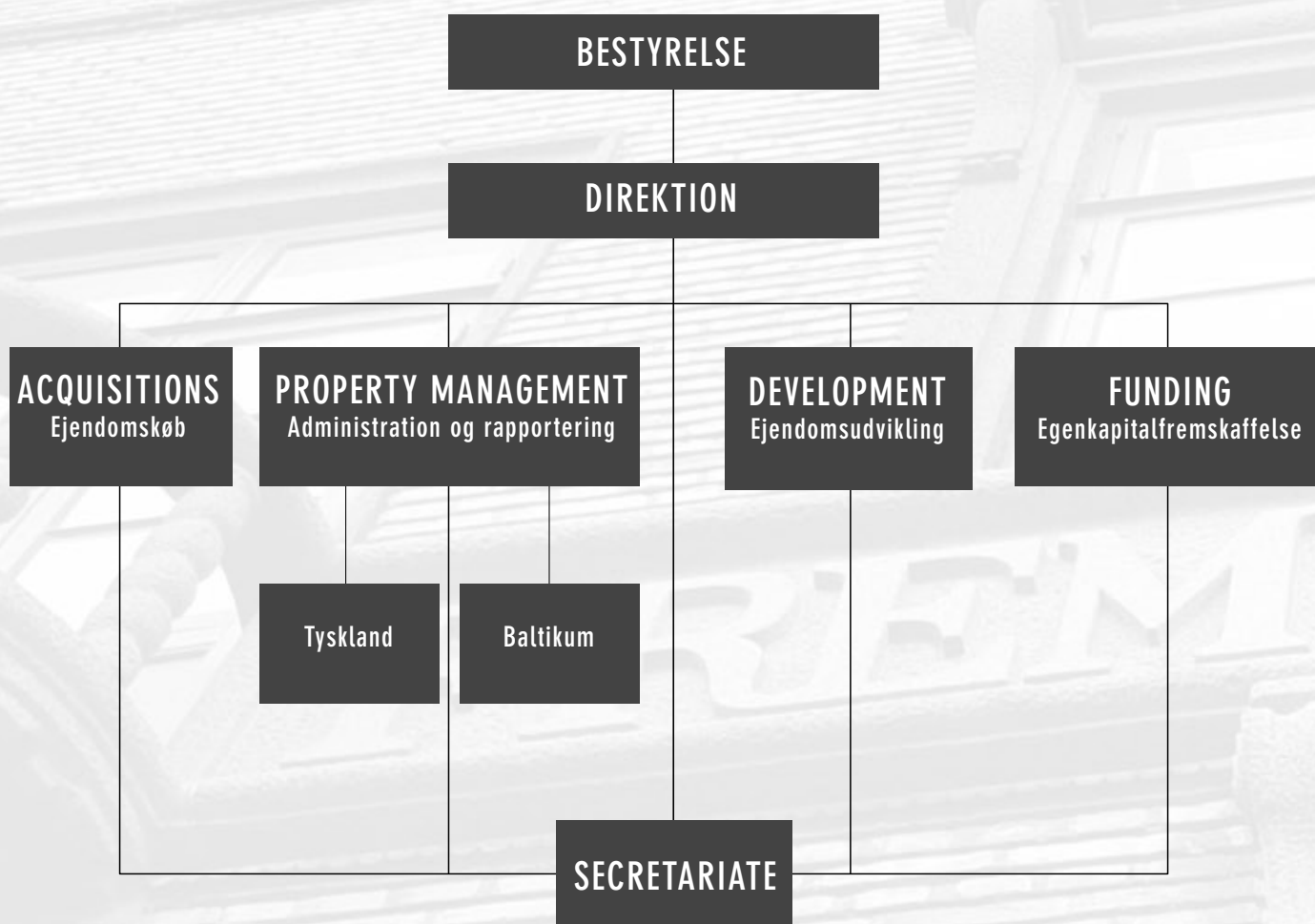
LEDELSENS BERETNING

Organisation

For at imødekomme de nye ledelses- og organisatoriske udfordringer er der i foråret 2004 gennemført en analyse og en deraf efterfølgende restrukturering af organisationen. Formålet har været at øge kompetencegrundlaget samt styrke den teambaserede specialisering. Dette er gjort ved en inddeling af personalet i fem grupper:

- Acquisitions, ansvar for indkøb af ejendomme, analyser og forhandling samt ekstern finansiering.
- Property Management, ansvar for forvaltning, administration og rapportering.
- Development, ansvar for tekniske analyser, ejendomsudvikling og byggeri samt genudlejning.
- Funding, ansvar for fremskaffelse af egenkapital, investorrelationer.
- Secretariate, ansvar for generel support, arkivering, sekretærfunktion, etc.

Hvert kompetenceområde er forholdsvis lille og refererer direkte til direktionen. Der er implementeret et gruppebaseret incentive program.



RESULTATOPGØRELSE (1.000 kr.)

1. maj til 31. december 2004

NOTE	MODERSELSKAB		KONCERN	
	8 måneder 2004	2003/2004	8 måneder 2004	2003/2004
1 Bruttofortjeneste	17.606	15.960	22.859	31.621
2 Personaleomkostninger	-4.965	-5.507	-7.567	-9.589
Resultat før afskrivninger	12.641	10.453	15.292	22.032
3 Afskrivninger	-335	-415	-525	-1.079
Resultat før finansielle poster	12.306	10.038	14.767	20.953
8 Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder før skat	-1.474	4.842	0	0
9 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder før skat	0	0	0	1.611
4 Finansielle indtægter	1.580	1.224	2.075	480
5 Finansielle omkostninger	-151	-23	-2.335	-4.350
Resultat før skat	12.261	16.081	14.507	18.694
6 Skat af årets resultat	-3.642	-4.811	-3.642	-5.327
Resultat før minoritetsinteresser	8.619	11.270	10.865	13.367
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	-	-	-2.246	-2.097
Årets resultat	8.619	11.270	8.619	11.270
Resultatdisponering				
Forslag til resultatdisponering:				
Overført overskud	5.624	-5.334		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-9.505	4.104		
Foreslået udbytte	12.500	12.500		
	8.619	11.270		

BALANCE (1.000 kr.)

Note	AKTIVER	MODERSELSKAB		KONCERN	
		31. december 2004	30. april 2004	31. december 2004	30. april 2004
	Investeringsejendomme	0	0	0	21.837
	Driftsmidler og inventar	0	0	195	332
	Indretning af lejede lokaler	0	0	56	61
	Automobiler	1.039	510	1.043	527
	EDB-anlæg	121	0	271	222
7	Materielle anlægsaktiver	1.160	510	1.565	22.979
8	Kapitalandele i dattervirksomheder	7.234	17.014	0	0
9	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	0	1.163	1.163
10	Andre kapitalandele	4.342	1.233	4.342	1.233
11	Deposita	169	157	86	74
	Finansielle anlægsaktiver	11.745	18.404	5.591	2.470
	Anlægsaktiver	12.905	18.914	7.156	25.449
12	Projektbeholdninger	0	0	120.635	135.690
	Projektbeholdninger	0	0	120.635	135.690
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	70.645	70.606	0	0
	Tilgodehavende hos associerede virksomheder	2.514	1.903	0	0
	Tilgodehavende fra øvrige kapitalandele	10.251	159	10.251	159
	Tilgodehavender fra salg	18	139	138.234	137.664
	Andre tilgodehavender	292	556	10.014	18.342
	Udskudt skatteaktiv	0	0	730	450
	Periodeafgrænsningsposter	1.610	54	1.754	1.013
	Tilgodehavender	85.330	73.417	160.983	157.628
	Likvide beholdninger	29	4.066	57.645	13.930
	Omsætningsaktiver	85.359	77.483	339.263	307.248
	Aktiver i alt	98.264	96.397	346.419	332.697

		MODERSELSKAB		KONCERN	
Note	PASSIVER	31. december 2004	30. april 2004	31. december 2004	30. april 2004
	Aktiekapital	52.500	52.500	52.500	52.500
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.064	12.343	1.138	1.138
	Foreslået udbytte	12.500	12.500	12.500	12.500
	Overført overskud	9.191	3.352	10.117	14.557
13	Egenkapital	76.255	80.695	76.255	80.695
	Minoritetsinteresser			6.756	11.908
	Hensættelse til udskudt skat	3.210	2.100	573	763
	Hensættelse til husleje garanti	0	0	3.767	0
	Hensatte forpligtelser	3.210	2.100	4.340	763
	Realkreditinstitutter	0	0	21.525	18.353
	Kreditinstitutter	0	0	0	13.790
	Andre langfristede gældsforpligtelser	0	0	0	10.029
	Depositum	0	0	2.717	1.484
14	Langfristede gældsforpligtelser	0	0	24.242	43.656
14	Realkreditinstitutter	0	0	475	896
14	Kreditinstitutter	0	0	0	1.409
	Gæld til pengeinstitutter	7.369	0	157.506	86.989
	Gæld til tilknyttet virksomhed	0	8.294	0	0
	Gæld til associerede virksomheder	0	0	50	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.058	739	56.468	89.044
	Selskabsskat	4.423	391	4.423	4.206
	Anden gæld	5.471	3.795	14.107	9.227
	Periodeafgrænsningsposter	478	383	1.797	3.904
	Kortfristede gældsforpligtelser	18.799	13.602	234.826	195.675
	Gældsforpligtelser	18.799	13.602	259.068	239.331
	Passiver i alt	98.264	96.397	346.419	332.697
15	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
16	Eventualforpligtelser				
17	Kontraktlige forpligtelser				
18	Nærtstående parter og ejerforhold				

PENGESTRØMSOPGØRELSE (1.000 kr.)

		KONCERN	
NOTE		2004	2003/2004
19	Årets resultat	8.620	11.270
	Reguleringer	5.221	4.181
	Ændring i projektbeholdning	15.055	-8.492
	Ændring i tilgodehavender fra salg	-570	-91.028
	Ændring i øvrige tilgodehavender	-2.504	-13.087
	Ændring i gæld til kreditinstitutter	68.687	-21.123
	Ændringer i leverandører af varer og tjenesteydelser, anden gæld og periodeafgrænsningsposter	-29.806	84.657
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	64.703	-33.622
	Køb af materielle anlægsaktiver	-1.063	-828
	Salg af materielle anlægsaktiver	283	323
	Salg af investeringsejendomme	21.837	60.432
	Køb af finansielle anlægsaktiver	-2.947	-1.285
	Salg af finansielle anlægsaktiver	0	104
	Pengestrømme fra investeringsaktivitet	18.110	58.746
	Udbetalt udbytte	-12.286	0
	Udtrækning og salg af obligationer	0	3.727
	Regulering fra minoritetsinteresser	-7.398	-19.408
	Optagelse/indfrielse af lån hos realkreditinstitutter	3.172	548
	Optagelse/indfrielse af lån hos kreditinstitutter	-13.790	-1.358
	Modtagne/tilbagebetalte deposita til lejere	1.233	-849
	Indfrielse/optagelse af anden langfristet gæld	-10.029	0
	Ansvarlig lånekapital	0	-967
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-39.098	-18.307
	Ændring i likvider	43.715	6.817
	Likvider pr. 1. maj 2004	13.930	7.113
	Likvider pr. 31. december 2004	57.645	13.930

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN (1.000 kr.)

1 Bruttofortjeneste

I henhold til Årsregnskabslovens § 81 jf. § 32 har ledelsen af konkurrencemæssige årsager valgt kun at vise bruttofortjenesten.

2 Personaleomkostninger

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2004	2003/2004	2004	2003/2004
Lønninger og gager	-9.095	-7.502	-11.692	-11.575
Heraf indeholdt i bruttofortjenesten	4.214	2.093	4.214	2.093
	-4.881	-5.409	-7.478	-9.482
Pensioner	-27	-23	-32	-32
Andre omkostninger til social sikring	-57	-75	-57	-75
	-4.965	-5.507	-7.567	-9.589
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	16	13	19	18

I henhold til Årsregnskabslovens § 98 b, stk. 3 er løn til direktion ikke vist særskilt.

3 Afskrivninger

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2004	2003/2004	2004	2003/2004
Materielle anlægsaktiver	-209	-225	-391	-722
Gevinst/tab ved salg af anlægsaktiver	43	0	43	-77
Mindre nyanskaffelser	-169	-190	-177	-280
	-335	-415	-525	-1.079

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN (1.000 kr.)

4 Finansielle indtægter

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2004	2003/2004	2004	2003/2004
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	1.363	1.194	0	0
Renteindtægter associerede virksomheder	39	26	0	0
Øvrige finansielle indtægter	178	4	2.075	480
Finansielle indtægter	1.580	1.224	2.075	480

5 Finansielle omkostninger

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2004	2003/2004	2004	2003/2004
Øvrige finansielle omkostninger	-151	-23	-2.335	-4.350
Finansielle omkostninger	-151	-23	-2.335	-4.350

6 Skat af årets resultat

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2004	2003/2004	2004	2003/2004
Årets aktuelle skat	-4.032	-391	-4.032	-4.730
Skat i dattervirksomheder	519	-738	0	0
Skat i associerede virksomheder	0	0	0	-473
Skatteeffekt af sambeskatning med danske dattervirksomheder	981	1.218	0	0
Årets udskudte skatter	-1.110	-4.900	390	-124
	-3.642	-4.811	-3.642	-5.327

7 **Materielle anlægsaktiver**

	MODERSELSKAB	KONCERN
	Investeringsjendom	Investeringsjendom
Materielle anlægsaktiver kan specificeres således:		
Kostpris pr. 1. maj 2004	0	23.237
Afgang 2004		-23.237
Kostpris 31. december 2004	0	0
Værdiregulering 1. maj 2004	0	-1.400
Tilbageført værdiregulering vedrørende årets afgang	0	1.400
Værdiregulering 31. december 2004	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2004	0	0

FREM TIDEN

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN (1.000 kr.)

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver kan specificeres således:

Kostpris pr. 1. maj 2004

Kursregulering til ultimokurs

Tilgang 2004

Afgang 2004

Kostpris 31. december 2004

Afskrivninger 1. maj 2004

Kursregulering til ultimokurs

Årets afskrivninger

Afskrivning på årets afgang

Afskrivninger 31. december 2004

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2004

MODERSELSKAB		KONCERN	
Drifts- midler og inventar	Auto mobiler	Drifts- midler og inventar	Auto mobiler
0	1.092	1.216	1.236
0	0	-45	-10
0	906	28	906
0	-290	-271	-290
0	1.708	928	1.842
0	581	884	709
0	0	-36	-9
0	201	93	212
0	-113	-208	-113
0	669	733	799
0	1.039	195	1.043

Materielle anlægsaktiver kan specificeres således:

Kostpris pr. 1. maj 2004

Tilgang 2004

Kostpris 31. december 2004

Afskrivninger 1. maj 2004

Årets afskrivninger

Afskrivninger 31. december 2004

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2004

MODERSELSKAB		KONCERN	
EDB-anlæg	Indretning af lejede lokaler	EDB-anlæg	Indretning af lejede lokaler
0	0	620	84
129	0	129	0
129	0	749	84
0	0	398	22
8	0	80	6
8	0	478	28
121	0	271	56

8 Kapitalandele i dattervirksomheder

MODER
SELSKAB

Kostpris 1. maj 2004	4.672
Tilgang	500
Kostpris pr. 31. december 2004	5.172
Værdiregulering 1. maj 2004	12.342
Kursregulering til ultimokurs m.v.	-774
Årets resultatandele før skat	-1.590
Ændring i interne avancer	116
Skat på resultatandele	519
Udbetalt udbytte	-8.551
Værdiregulering 31. december 2004	2.062
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2004	7.234

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

NAVN	HJEMSTED	SELSKABSKAPITAL	EJERANDEL
Kristensen Ejendomme A/S	Aalborg	DKK 500.000	100,0%
Kristensen Baltic SIA	Riga, Letland	LVL 499.500	60,0%
Kristensen Germany A/S	Aalborg	DKK 500.000	100,0%

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN (1.000 kr.)

9 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. maj 2004

Tilgang 2004

Kostpris 31. december 2004

Værdiregulering 1. maj 2004

Årets resultatandele før skat

Skat på resultatandele

Værdiregulering 31. december 2004

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2004

KONCERN

25

0

25

1.138

0

0

1.138

1.163

Navn

HJEMSTED

SELSKABSKAPITAL

EJERANDEL

P. Skramsgade ApS

Skive

DKK 125.000

20,0%

10 Andre kapitalandele

Kostpris 1. maj 2004

Tilgang 2004

Kostpris pr. 31. december 2004

Værdiregulering 1. maj 2004

Årets værdireguleringer

Værdiregulering 31. december 2004

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2004

MODERSELSKAB

KONCERN

1.275

1.275

2.935

2.935

4.210

4.210

-42

-42

174

174

132

132

4.342

4.342

11 Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver kan specificeres således:

Kostpris 1. maj 2004

Tilgang 2004

Kostpris 31. december 2004

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2004

MODERSELSKAB	KONCERN
Deposita	Deposita
157	74
12	12
169	86
169	86

12 Projektbeholdninger

Ikke solgte projekter

Rente aktiveret som projektbeholdning andrager

MODERSELSKAB		KONCERN	
2004	2003/2004	2004	2003/2004
0	0	120.635	135.690
0	0	2.531	2.069

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN (1.000 kr.)

13 Egenkapital

Egenkapital pr. 1. maj 2004
Udbetalt udbytte
Udbetalt udbytte, egne aktier
Kursregulering til ultimokurs m.v.
Årets resultat

**Egenkapital
pr. 31. december 2004**

MODERSELSKAB					
Aktieka- pital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdi metode	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt	
52.500	12.343	3.352	12.500	80.695	
0	0	0	-12.286	-12.286	
0	0	214	-214	0	
0	-774	0	0	-774	
0	-9.505	5.625	12.500	8.620	
52.500	2.064	9.191	12.500	76.255	

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

Den 22. august 2001 erhvervede Kristensen Properties A/S 900 af sine egne aktier, svarende 1,7%. Den samlede betaling for aktierne udgjorde TDKK 900, som er trukket fra overført resultat under egenkapitalen. Disse aktier er ikke annulleret og besiddes derfor som egne aktier. Selskabet kan således sælge disse aktier på et senere tidspunkt. Aktierne er erhvervet i henhold til bemyndigelse på den ordinære generalforsamling 22. august 2001.

Egenkapital pr. 1. maj 2004
Udbetalt udbytte
Udbetalt udbytte, egne aktier
Kursregulering til ultimokurs m.v.
Årets resultat

**Egenkapital
pr. 31. december 2004**

KONCERN					
Aktie- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdi metode	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt	
52.500	1.138	14.557	12.500	80.695	
0	0	0	-12.286	-12.286	
0	0	214	-214	0	
		-774	0	-774	
0	0	-3.880	12.500	8.620	
52.500	1.138	10.117	12.500	76.255	

14 Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrører gæld til realkreditinstitutter, kreditinstitutter og andre langfristede gældsforpligtelser. Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år

Mellem 1 og 5 år

Langfristet del

Inden for 1 år

Gæld til kreditinstitutter

Efter 5 år

Mellem 1 og 5 år

Langfristet del

Inden for 1 år

Andre langfristede gældsforpligtelser

Efter 5 år

Mellem 1 og 5 år

Langfristet del

Inden for 1 år

KONCERNREGNSKAB	
2004	2003/2004
19.567	14.408
1.958	3.945
21.525	18.353
475	896
22.000	19.249
0	0
0	13.790
0	13.790
0	1.409
0	15.199
0	0
0	10.029
0	10.029
0	0
0	10.029



NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN (1.000 kr.)

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderselskabet

Anparterne i datterselskabet Lindgreens Allé København ApS ligger til sikkerhed for forpligtelser til kreditinstitutter der pr. 31. december 2004 andrager TDKK 17.847.

Koncern

Koncernen har udstedt ejerpantebreve, skadesløsbreve og lignende for i alt TDKK 108.009, der giver pant i projekt-beholdninger, hvis samlede regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2004 andrager TDKK 89.776. Ejerpantebreve, skadesløsbreve og lignende er deponeret til sikkerhed for forpligtelser til kreditinstitutter. Gælden andrager pr. 31. december 2004 TDKK 155.159.

Anparterne i det konsoliderede datterselskab Lindgreens Allé København ApS ligger til sikkerhed for forpligtelser til kreditinstitutter der pr. 31. december 2004 andrager TDKK 17.847.

16 Eventualforpligtelser

Moderselskabet

Selskabet har for datterselskabers engagement med kreditinstitutter afgivet selvskyldnerkautioner maksimeret til TDKK 101.900. Datterselskabernes forpligtelser til kreditinstitutterne udgør pr. 31. december 2004 TDKK 90.434.

Selskabet har for en joint venture virksomheds engagement med kreditinstitut afgivet pro rata kaution maksimeret til TDKK 6.750. Pro rata andelen af forpligtelsen til kreditinstituttet udgør pr. 31. december 2004 TDKK 5.223.

Selskabet har afgivet kautioner for i alt TDKK 114.956 overfor kreditinstitutter vedrørende kommanditselskaber, udbudt ultimo 2004. Kautionerne frigives, når dokumenter er færdigekspederet.

Selskabet har tegnet kapitalandele i kommanditselskaber for i alt TDKK 27.690. Selskabet har indbetalt TDKK 3.980, og den samlede restforpligtelse andrager således TDKK 23.710.

Selskabet har for datterselskabers gæld til Told & Skat afgivet garantier på i alt TDKK 440.

Koncernen

Koncernen har afgivet kautioner for i alt TDKK 114.956 overfor kreditinstitutter vedrørende kommanditselskaber udbudt ultimo 2004. Kautionerne frigives når dokumenter er færdigekspederet.

Koncernen har tegnet kapitalandele i kommanditselskaber for i alt TDKK 27.690. Selskabet har indbetalt TDKK 3.980, og den samlede restforpligtelse andrager således TDKK 23.710.

Koncernen har over for Told & Skat afgivet garantier på i alt TDKK 550.

17 Kontraktlige forpligtelser

Moderselskabet

Selskabet har indgået lejeforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør TDKK 385 i uopsigelighedsperioden.

Koncernen

Koncernen har indgået kontrakter om opførelse af ejendomme for TDKK 76.900.

Koncernen har den 23. december 2004 indgået betinget købsaftale om erhvervelse af en ejendomsportefølje i Kiel, hvis samlede anskaffelsessum andrager EUR 129 mio. Efter status er handlen gennemført. Der henvises til ledelsesomtale i ledelsesberetningen.

18 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

TKP Invest A/S, Aalborg
Hoeg og Kold ApS, Aalborg

Grundlag

Hovedaktionær
Aktionær

Transaktioner

Der har ikke i årets løb bortset fra koncerninterne transaktioner, der er elimineret i koncernregnskabet, samt normalt ledelsesvederlag, været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, ledende medarbejdere, væsentlige aktionærer, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

For samhandel mellem koncernens selskaber, eller når et selskab 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.

Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

TKP Invest A/S, Aalborg
Hoeg og Kold ApS, Aalborg

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN (1.000 kr.)

19 Reguleringer (pengestrømsopgørelse)

Skat af årets resultat
Årets afskrivning på materielle anlægsaktiver inkl. avancer/tab
Værdiregulering af andre kapitalandele
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder
Andre reguleringer
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomhedens resultat

KONCERN	
2004	2003/2004
3.642	5.327
348	798
-174	42
0	-1.611
-841	-2.472
2.246	2.097
5.221	4.181



REGNSKABS PRAKSIS

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Kristensen Properties A/S for 1. maj 2004 til 31. december 2004 er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Sammenligningstal

Selskabets regnskabsår er i regnskabsperioden omlagt og dækker perioden 1. maj til 31. december 2004 (8 måneder). Sammenligningstallene i årsrapporten er ikke tilpasset, idet det ville betyde uforholdsmæssigt store omkostninger at tilpasse sammenligningstallene for den tilsvarende 8 måneders periode i 2003.

Generelt om indregning og måling

Alle indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes - baseret på følgende kriterier:

1. Levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb.
2. Der foreligger en forpligtende salgsaftale.
3. Salgsprisen er fastlagt.
4. På salgstidspunktet er indbetalingen modtaget eller kan med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

Indtægter indregnes herudfra i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Årets værdireguleringer samt gevinster og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Konsoliderings praksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet, Kristensen Properties A/S, samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Associerede virksomheder, der er etableret i joint ventures, medtages i koncernregnskabet efter pro rata metoden, hvilket indebærer, at de enkelte regnskabsposter medregnes i forhold til ejerandelen.

Der er ved sammendraget foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

REGNSKABS PRAKSIS

Regnskabsgrundlag, fortsat

De årsrapporter, der er anvendt til brug for koncernens årsrapport, er aflagt i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis. Koncernens årsrapport er udarbejdet på grundlag af årsrapporter for moderselskabet og dattervirksomhederne som et sammendrag af regnskabsposter af ensartet karakter.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Ved køb af dattervirksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem anskaffelsessummen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden) og under hensyntagen til indregning af eventuelle omstrukturingshensættelser vedrørende den overtagne virksomhed. Resterende positive forskelsbeløb (goodwill) indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over forventet levetid, dog højst over 20 år. Resterende negative forskelsbeløb (negativ goodwill), der modsvare en forventet ugunstig udvikling i de pågældende dattervirksomheder, indregnes i balancen under periodeafgrænsningsposter som negativ goodwill og indregnes som indtægt i resultatopgørelsen i takt med, at de forhold, der ligger til grund for forskelsværdien realiseres.

Minoritets interesser

Ved opgørelse af koncernresultat og koncernegenkapital anføres den del af dattervirksomhedernes resultat og egenkapital, der kan henføres til minoritetsinteresser, som særskilte poster i resultatopgørelse og balance. Minoritetsinteresser indregnes på grundlag af omvurderingen af overtagne aktiver og forpligtelser til dagsværdi på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser medtages den ændrede andel i resultatet fra tidspunktet for ændringen.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles i moderselskabets årsrapport efter den indre værdis metode.

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultat før skat for året under posten "Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder før skat", mens andel i dattervirksomhedernes skat medregnes i posten "Skat af årets resultat".

I koncernens og moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat før skat for året under posten "Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder før skat", mens andel i associerede virksomheders skat indregnes i posten "Skat af årets resultat".

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

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi opgøres til DKK 0. Såfremt moderselskabet har en retlig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil, såfremt indregningskriterierne for hensatte forpligtelser i øvrigt er opfyldt.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges i moderselskabet ved overskudsdisponeringen til en "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder eller associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem salgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen på det tidspunkt, hvor virksomhedens råderet over dattervirksomheden henholdsvis den associerede virksomhed ophører.

REGNSKABS PRAKSIS

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

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

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

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med dets tilknyttede virksomheder.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Udskudt skat indregnes i balancen som skatten af alle midlertidige forskelle. Den udskudte skat beregnes med den skattesats, der ud fra vedtagen lovgivning inden regnskabsårets udløb er gældende på det tidspunkt, hvor den forventes at realiseres.

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

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

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

REGNSKABS PRAKSIS

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendommenes driftsomkostninger, projektkomkostninger for solgte projekter samt andre eksterne omkostninger.

Igangværende projekter, som er videresolgt, indtægtsføres efter produktionskriteriet jævnfør beskrivelsen under projektbeholdninger.

Øvrige indtægter resultatføres, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver samt avance og tab ved løbende udskiftning af anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen

Balancen

Andre kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdier. For unoterede værdipapirer anvendes en forsigtig opgjort dagsværdi. Reguleringer til dagsværdi indgår under de finansielle poster.

Materielle anlægsaktiver

Andre kapitalandele måles til dagsværdier. For unoterede værdipapirer anvendes en forsigtig opgjort dagsværdi. Reguleringer til dagsværdi indgår under de finansielle poster.

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, som opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Driftsmidler og inventar	5 år
Automobiler	3 år
EDB-anlæg	3 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Avance og tab ved løbende udskiftning af materielle anlægsaktiver indtægtsføres henholdsvis omkostningsføres under "Af og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver".

Aktiver med en anskaffelsessum på under DKK 10.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

REGNSKABS PRAKSIS

Balancen, fortsat

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse udover det, som udtrykkes ved afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning til aktivets lavere genindvindingsværdi. Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, skal aktiverne vurderes samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Investerings- ejendomme

Investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes ud fra en vurdering baseret på ejendommenes forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen og henføres, under hensyntagen til udskudt skat og minoritetsinteressers andel af værdireguleringerne, til "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver" under egenkapitalen.

Årets lejeindtægter og driftsomkostninger fra investeringsejendommene indregnes under bruttofortjenesten.

Projekt- beholdning

Ejendomme og grunde, der er erhvervet med udvikling og videresalg for øje, er opført som projektbeholdning.

Solgte projekter måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Hver enkelt projekt er vurderet særskilt, og der er foretaget hensættelser til dækning af usikkerheder omkring færdiggørelse og projektets gennemførelse.

Ikke solgte projekter værdiansættes til de med projektet direkte forbundne omkostninger, herunder renter i projektperioden, samt et tillæg for andel af indirekte projektomkostninger. Der er foretaget nedskrivning til nettorealiseringsværdien, hvor denne skønnes lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Værdipapirer (omsætningsaktiver)

Værdipapirer, som består af børsnoterede obligationer, måles til fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Egne kapitalandele

Egne aktier indregnes til kostprisen direkte på egenkapitalen under overført resultat. Sælges egne aktier efterfølgende, føres et eventuelt vederlag tilsvarende direkte på egenkapitalen.

REGNSKABS PRAKSIS

Hensatte forpligtelser

Hensættelser indregnes, når koncernen som følge af en begivenhed indtruffet før eller på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, der forventes holdt til udløb, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi (kurstab) indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultatet reguleret for ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger, hensættelser samt ændring i driftskapitalen, renteindbetalinger og -udbetalinger og betalt selskabsskat. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra in- vesteringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af materielle og finansielle anlægsaktiver samt øvrige værdipapirer.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt udbyttebetaling til selskabsdeltagere.

Hoved- og nøgletalsoversigt

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings vejledning.

Nøgletallene er beregnet således:

$$\text{Afkastningsgrad} = \frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$$

$$\text{Soliditetsgrad} = \frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$$

$$\text{Forrentning af egenkapital} = \frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

BAG OM KRISTENSEN PROPERTIES A/S



Bestyrelse

Thorkild Kristensen
Næstformand

Morten Pedersen
Bestyrelsesmedlem

Tage Benjaminsen
Bestyrelsesmedlem

Bent Krogh Jensen
Bestyrelsesformand

Direktion



Kent Hoeg Sørensen
Adm. direktør, CEO



Peter Westphal
Vicedirektør, COO



Kim Sørensen
Projektchef

Ewald Mensch
Projektchef

Jesper Korsbæk
Projektchef

Ejendomsindkøb

Ejendomsudvikling



Michael Schmidt
Teknisk Direktør

BAG OM KRISTENSEN PROPERTIES



Egenkapital-fremskaffelse

Ole Vedsted-Jakobsen Knud Nilsson Anne Marie Sørensen Søren Thomsen Anders Holm-Pedersen
 Investeringsdirektør Investeringsdirektør Salg og marketing Investeringsdirektør Projektassistent

Sekretariat



Lone Bøgh Pernille Schwarzer Liga Ozola Cornelia Aust
 Direktionssekretær Sekretær Sekretær Sekretær



Administration og rapportering, generel

Hans Peter Larsen Dorte Kærulff Jensen Palle Moldrup Thomsen Mogens Vester Jensen Pernille Drøcher
 Økonomidirektør Regnskabschef Regnskabschef Projektassistent Regnskabsassistent



Ejendomsadministration Riga, Letland

Santa Rozenkopfa
Ansvar for ejendomsadministration

Kaspars Lacis
Marketing

Egita Pukite
Assistent for ejendomsadministration

Administration og rapportering Riga, Letland



Aelita Kukute
Regnskabschef

Ilze Peterzone
Regnskabsassistent

Sanita Riguna
Regnskabsassistent



Teknisk afdeling Riga, Letland

Andrejs Zarins
Teknisk Serviceleder

Uldis Bokss
Teknisk Serviceleder

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



Toldbodgade 3
DK-1253 København K
Tlf: +45 70 22 88 80



Elizabetes 11
Riga, LV-1010
Tlf: +371 750 84 00



Carmarstraße 13
D-10623 Berlin
Tlf: +49 30 88 614 549

