

KRISTENSEN PROPERTIES A/S

ÅRSRAPPORT

2006



kristensen properties



INDHOLDSFORTEGNELSE



Påtegninger

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors påtegning 5

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 6

Hoved- og nøgletal for koncernen 7

Koncernoversigt 8

Ledelsesberetning 9

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse for 1. januar til 31. december 2006 21

Balance pr. 31. december 2006 22

Egenkapitalopgørelse 25

Pengestrømsopgørelse for koncernen 1. januar til 31. december 2006 26

Noter til årsrapporten 27

Regnskabspraksis 39

Fund & Asset Management 45

Bag om Kristensen Properties A/S 46

Koncernens selskabsoversigt 50

LEDELSES PÅTEGNING

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2006 til 31. december 2006 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 27. april 2007

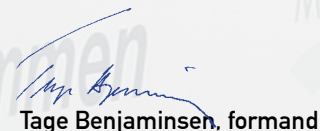
Direktion

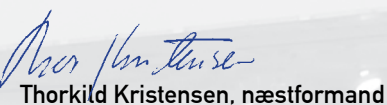

Kent Hoeg Sørensen
adm. direktør, CEO


Peter Westphal
vicedirektør, COO


Hans Peter Larsen
økonomidirektør, CFO

Bestyrelse


Tage Benjaminsen, formand


Thorkild Kristensen, næstformand


Bent Erik Krogh Jensen


Morten Pedersen

Årsrapporten er forelagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 27. april 2007.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til aktionærerne
i Kristensen
Properties A/S

Ledelsens ansvar
for årsrapporten

Revisors ansvar
og den udførte
revision

Konklusion

Vi har revideret årsrapporten for Kristensen Properties A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2006 omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for koncernen såvel som for moderselskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Årsrapporten aflægges efter den danske årsregnskabslov.

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandards. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved denne risikovurdering overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse og aflægelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2006 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2006 i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.

Aalborg, den 27. april 2007

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab


Jørn Holm Jensen
statsautoriseret revisor


Michael Stenskrøg
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

Tage Benjaminsen
Thorkild Kristensen
Bent Erik Krogh Jensen
Morten Pedersen

Direktion

Kent Hoeg Sørensen
Peter Westphal
Hans Peter Larsen

Advokat

Dahl
Vingårdsgade 22
DK-9000 Aalborg

Accura Advokataktieselskab
Strandvejen 60
DK-2900 Hellerup

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Skelagervej 1A
DK-9000 Aalborg

Bank

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

Nørresundby Bank A/S
Vesterbro 79
DK-9000 Aalborg

HOVED & NØGLETAL (DKK 1.000)

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

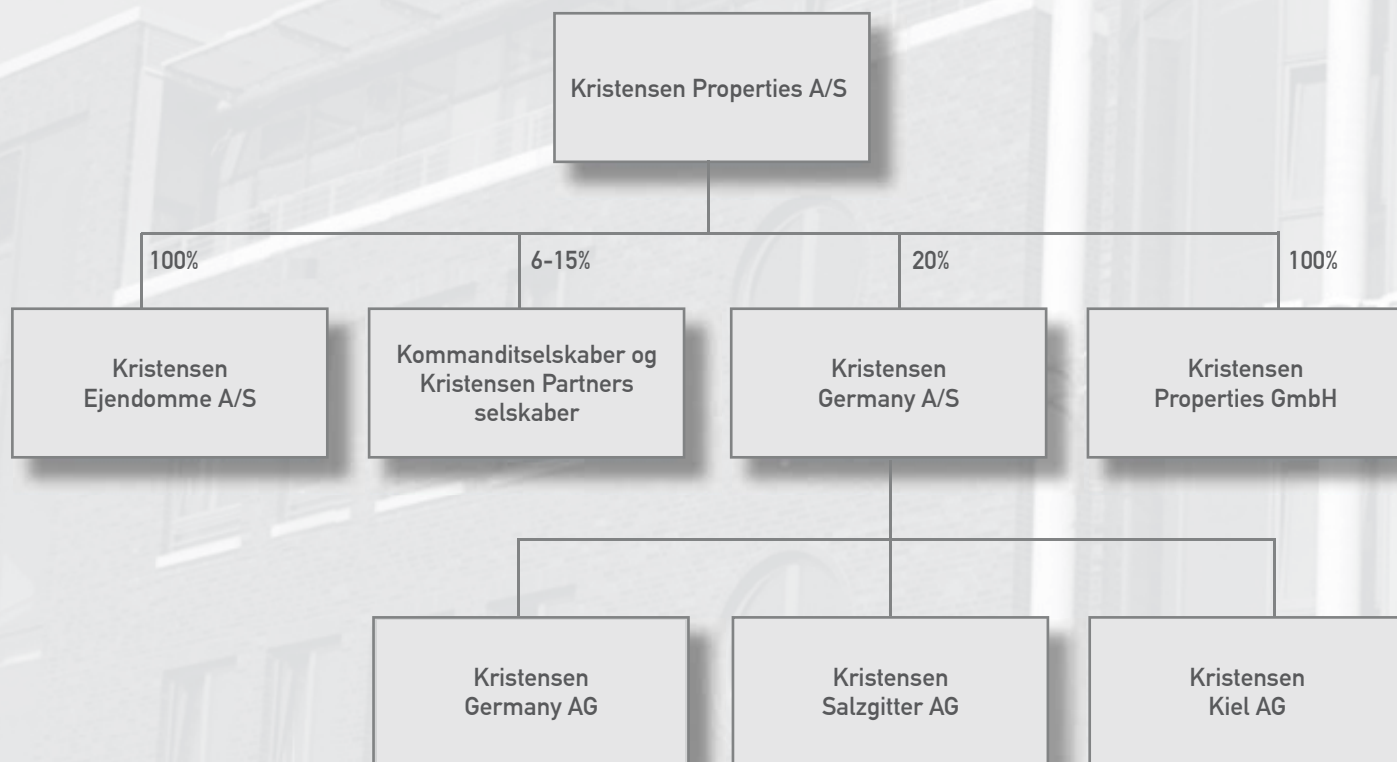
Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

HOVEDTAL	2006	2005	2004 *)	2003/2004	2002/2003
Resultat					
Nettoomsætning	206.773	458.900	102.875	172.825	69.895
Bruttofortjeneste	123.209	214.928	27.087	31.621	44.999
Resultat før afskrivninger og finansielle poster (EBITDA)	93.723	190.650	15.292	22.032	36.809
Resultat før finansielle poster (EBIT)	91.200	177.343	14.767	20.953	35.881
Resultat før skat	91.537	102.458	14.507	18.694	28.853
Årets resultat	65.189	77.613	8.619	11.270	11.224
Balance					
Balancesum	398.731	417.315	346.419	332.697	277.375
Egenkapital	207.706	144.386	76.255	80.695	69.939
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktivitet	181.066	-30.379	64.703	-33.622	13.661
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-17.331	34.161	18.110	58.746	-1.447
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-38.255	-23.371	-39.098	-18.307	-20.652
Ændring i likvider	125.480	-19.589	43.715	6.817	-8.438
Antal medarbejdere	35	23	19	18	16
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	22,9	42,5	6,4	6,3	12,9
Soliditetsgrad	52,1	34,6	22,0	24,3	25,2
Forrentning af egenkapital	37,0	70,4	16,5	15,0	17,2

*) 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.

KONCERNOVERSIGT



Den komplette koncernoversigt kan ses på side 50-51.

LEDELSENS BERETNING

Koncept

Generelt

Hovedaktiviteten for Kristensen Properties A/S er investering i fast ejendom med allerede etablerede lejeforhold. Kristensen Properties A/S' forretningsgrundlag er aktiv forvaltning af ejendomskapital for private investorer, institutionelle investorer og investeringsselskaber.

Kristensen Properties A/S har en markedsposition, der bygger på et professionelt mix af uddannelse, erfaring, markedskendskab og intuitiv evne, der tilsammen maksimerer ejendomsværdien for vore medinvestorer.

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

Det gør os derved til en stærk partner for både private og institutionelle investorer, som vi herigennem opbygger et stærkt og loyalt forhold til.

Kristensen Properties A/S har specielt fokus på at finde de rigtige investorer til de rigtige ejendomme.

Kristensen Properties A/S er med en international betegnelse "Fund & Asset Manager". Selskabet er derfor medlem af INREV, der med mere end 210 medlemmer er en europæisk brancheforening for Fund & Asset managers, institutionelle investorer og ejendomsrådgivere. INREV's sigte er bl.a. samarbejde om standardisering af afkast-sammenligninger, honorarer og generel transparens af etablerede fonde o.l.

Markedsoverblik

Investorerne

Kristensen Properties A/S henvender sig udelukkende til danske investorer, henholdsvis private, investeringsselskaber og institutionelle.

Som et resultat af stigende pensionsopsparing er placerings- og investeringsbehovet både i indland og udland stigende hos institutionelle investorer, særligt hos pensionskasserne.

Men også hos private investorer er investeringsbehovet og -lysten stigende. Det er rettet både mod traditionelle K/S projekter og mod investeringer, hvor langsigtet værdidannelse er i særlig fokus.

EJENDOMS OblIGATIONER

7% KRISTENSEN GERMANY AG 2015



BØRSNOTEREDE EJENDOMS OblIGATIONER

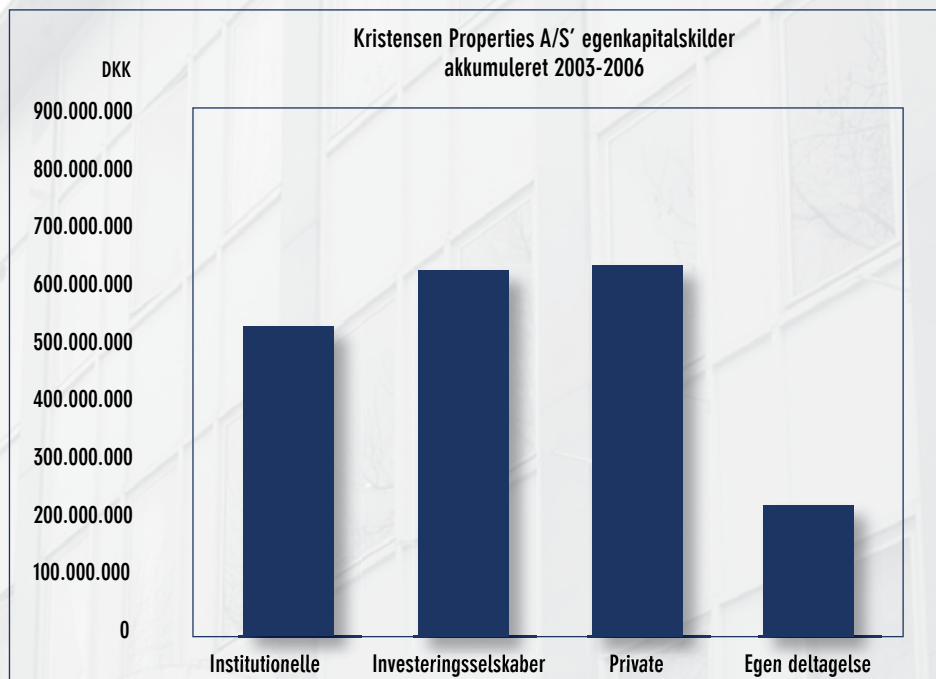
Ejendomsportefølje erhvervet 2006 bestående af 8.281 lejligheder samt et areal til parkeringspladser, garager etc. beliggende i 13 tyske byer.

Den samlede værdi af ejendomsporteføljen andrager EUR 286 mio. Over de nærmeste år foretages der i visse dele af porteføljen betydelige investeringer til modernisering heraf.

Investorerne modtager nominelt 7% i rente, hertil en overkurs i forbindelse med indfrielse. I forbindelse med udstedelse af obligationerne tildeltes obligationsinvestorerne tillige warrants.



LEDELSENS BERETNING



Kristensen Properties A/S måler sin succes ved evnen til at tiltrække egenkapital til ejendomsinvestering. Samlet har Kristensen Properties A/S siden 2003 allokeret mere end DKK 2 mia. fra danske investorer til tyske ejendomsinvesteringer. Fordelingen er som ovenstående med en forventning om, at især de institutionelle investorers andel er voksende.

Ejendomme Tyskland

Interessen for tyske ejendomme som investeringsobjekter er stigende, hvilket har medført stigende priser. Det er hovedsageligt udenlandske investorer, der viser interesse for det tyske marked, men Kristensen Properties A/S' salg af Salzgitter porteføljen i marts 2007 til en betydende tysk aktør dokumenterer en stigende indenlandsk investoraktivitet.

Kristensen Properties A/S vil med sin positionering i markedet og med en målrettet indsats fortsat kunne erhverve særdeles attraktive ejendomme. Det være sig såvel boliger, kontorejendomme, gågadeejendomme som supermarkeder udlejet på vilkår, som giver grundlag for værditilvækst de kommende år.

Danmark

Kristensen Properties A/S har fortsat som målsætning at være aktiv på det danske ejendomsmarked. Imidlertid overstiger efterspørgslen efter investeringsejendomme i Danmark udbuddet, hvilket har ført til betydelige prisstigninger, selv for sekundære beliggenheder. Efterspørgslen dækker alle segmenter, herunder også byggejord til boliger. Vi har derfor p.t. ikke aktivitet på det danske marked.

Øvrige markeder

Det ligger ligeledes i vores principielle målsætning at være aktiv på andre markeder. Udviklingen i øvrige lande følges nøje, herunder særligt vore nabolande og Storbritannien.

EJENDOMS OblIGATIONER

KRISTENSEN KIEL, 3.579 lejligheder



Ejendomsporteføljen blev erhvervet primo 2005 for EUR 122,7 mio.

I november 2005 indgik Kristensen Properties A/S aftale om salg af porteføljen, hvilket medførte, at de børsnoterede obligationer blev indfriet til kurs 118 i marts 2006, ligesom der blev fremsat kontant købstilbud for warrants.

Investorer der tegnede obligationer og warrants i januar 2005 opnåede et afkast på ca. 35% p.a.

KRISTENSEN SALZGITTER, 5.801 lejligheder i Salzgitter og Kassel

Ejendomsporteføljen blev erhvervet september 2005 for EUR 147,7 mio.

I marts 2007 indgik Kristensen Properties A/S aftale om salg af porteføljen for EUR 174,0 mio. til et børsnoteret tysk ejendomsselskab.

Kristensen Properties A/S planlægger pr. 30. juni 2007 førtidigt at indfri de udstedte børsnoterede obligationer, ialt nominelt EUR 27 mio. til kurs 118. Obligationerne vil dermed opnå en effektiv forrentning på mere end 20% p.a. siden udstedelsen.



LEDELSENS BERETNING

Produkter

Selskabet tilbyder indirekte ejendomsinvesteringer afstemt til de enkelte investores investeringsprofil. I øjeblikket hovedsageligt baseret på tyske ejendomme.

- Kommanditselskaber. Aktuelt hovedsageligt baseret på tyske gågadeejendomme. Driftens prognosesikkerhed samt danske afskrivningsregler gør disse ejendomme særligt egnede for private investorer.
- Ejendomsobligationer. Innovativ finansieringsform via højtforrentede obligationer med sikkerhed i udlejningsboliger.
- "Partners"-selskaber. Et begrænset antal primært institutionelle investorer tilbydes deltagelse i projekttyper, der dels er ejendomssegmentspecialiseret og dels skattemæssigt optimeret til investorkredsen. Partners-selskaber indeholder et væsentligt incentive element, hvorved Kristensen Properties A/S' indtægter er afhængige af projektets langsigtede afkast til investorerne.

Udvikling i året

Ejendomsinveste- ringsprojekter

Ejendomsobligationer

Kommanditselskaber

Hovedparten af selskabets ressourcer er anvendt på udvikling og gennemførelse af ejendomsinvesteringsprojekter. Selskabet har i året udviklet investeringsprojekter – alle baseret på fast ejendom – hvoraf de væsentligste er følgende:

Der er via Kristensen Germany A/S etableret et obligationsudstedende selskab Kristensen Germany AG, og med obligationslån på DKK 500.000.000. Kristensen Germany AG har erhvervet 8.281 lejligheder til en samlet anskaffelsessum af EUR 282 mio. Strategien for porteføljen er via aktivt management at øge værdien gennem forbedring af udlejningen.

I regnskabsperioden er der etableret fem projekter inden for dette segment til en samlet værdi af DKK 465 mio. Den stigende efterspørgsel fra internationale investorer efter ejendomme i vore udvalgte segmenter, har i 2006 medført en øget prissætning og derfor færre gennemførte transaktioner end forventet.

Fokus fastholdes dog fortsat på Tyskland og på det udvalgte segment.

Der er afhændet flere kommanditselskaber, som i tidligere år blev etableret med eksterne private investorer, med tilfredsstillende resultater for investorkredsen. Der er således udbetalt DKK 93,4 mio. til investorerne før skat. Antallet af kommanditselskaber under forvaltning er derfor konstant.

EJENDOMMEN FREMTIDEN



LEDELSENS BERETNING

Partners-selskaber

Kristensen Partners I har tre pensionskasser med en ejerandel der i 2007 er ændret fra 89% til 92,5% som investorer samt Kristensen Properties A/S med en ejerandel der i 2007 er ændret fra 11% til 7,5%. Det samlede kapitaltilsagn bliver i 2007 øget til DKK 400 mio. Kapitaltilsagnet muliggør ejendomskøb på indtil DKK 1,4 mia. Forretningsgrundlaget er køb af tyske ejendomme i segmenterne tyske kontorejendomme og tyske supermarkeder.

Samlet er forventningerne opfyldt og med et tilfredsstillende resultat til følge. Dette især set i lyset af, at der er realiseret ejendomme med gode resultater for vore investorer.

Ejendomsudvikling

Ejendomsudviklingen har i henhold til målsætningen primært været koncentreret om færdigudvikling og afvikling af egenbeholdningen af ejendomme og udviklingsprojekter.

På boligområdet blev kollegiebyggeriet ved Bispebjerg Station, København afleveret til køber. Som følge af større forurening end forventet, samt ændrede krav til bygningen, har resultatet ikke været tilfredsstillende. Endvidere har myndighedsbehandling været længere end forventet, hvorfor projektet blev væsentligt forsinket og endnu ikke helt er afsluttet. Selskabet ejer fortsat 10 af lejlighederne.

Indenfor erhvervsområdet er ejendommen Nitvej, Frederiksberg samt selskabets andel af Vesterbro 14, Aalborg afhændet med tilfredsstillende resultater.

Der resterer således afhændelse af selskabets lejligheder i Kollegiebyggeriet ved Bispebjerg Station samt afhændelse af en mindre grund i Flensborg, Tyskland. Målsætningen om reduktion af egenbeholdningen er indfriet, og resultaterne har været som forventet.

Det økonomiske resultat

Resultatopgørelse

Nettoomsætningen udgjorde DKK 206,8 mio. og bruttoresultatet DKK 123,2 mio. mod DKK 214,9 mio. svarende til en tilbagegang på ca. 43%. Bruttoresultatet består af modtagne honorarer i forbindelse med etablering af projekter, honorarer for administration af projekter, resultat ved afhændelse af developmentaktiviteter samt indtægter fra udlejning.

Personaleomkostninger udgjorde DKK 29 mio. mod DKK 24 mio. i 2005. Stigningen kan henføres til den øgede aktivitet, hvilket har ført til en stigning i antallet af medarbejdere, primært i Tyskland.

KRISTENSEN PARTNERS I -KORMORANWEG, WIESBADEN, 2.682 m² kontor



LEDELSENS BERETNING

Det økonomiske resultat (fortsat)

Korrigeret for afskrivninger udgør Resultat før finansielle poster (EBIT) herefter DKK 91,2 mio. mod DKK 177,3 mio. i 2005. Det betydelige udsving fra 2005 til 2006 skal ses i sammenhæng med, at Kristensen Germany A/S for størstedelen af 2005 var 100% ejet af Kristensen Properties A/S, og således resultatmæssigt – for denne periode – konso-lideret. I balancen pr. 31.12.2005 og fremover indgår selskabet alene som et associeret selskab med en 20%'s ejerandel.

Finansielle indtægter og udgifter udgjorde netto DKK 18,7 mio. mod DKK – 74,9 mio. i 2005. De finansielle indtægter består hovedsageligt af resultat af øvrige kapitalandele, renteindtægter fra associerede virksomheder, renteindtægter fra likvide beholdninger samt renteudgifter fra optagne lån hos kreditinstitutter til finansiering af development-aktiviteter. Faldet i nettorente fra 2005 til 2006 skyldes afhændelse af projekter.

Resultat før skat blev dermed et overskud på DKK 91,5 mio. mod DKK 102 mio. i 2005.

Skat af årets resultat er indregnet med DKK 26,3 mio. svarende til periodens betalte skatter samt forskydning i udskudte skatteforpligtelser.

Resultatet på DKK 65,2 mio. efter skat findes tilfredsstillende og er højere end forventet.

Balance

De samlede aktiver udgjorde pr. 31. december 2006 i alt DKK 398,7 mio., hvilket er et fald på DKK 18,6 mio. Faldet dækker primært mindre projektbeholdning og igangværende arbejde for fremmed regning. Dette modsvares dog af en tilgang på bygninger og andre kapitalandele og en stigning i de likvide beholdninger.

Egenkapitalen udgør DKK 208 mio. svarende til en soliditetsgrad på 52,1%. Egenkapitalen er i perioden forøget med DKK 63,3 mio. som følge af årets resultat og værdiregulering af ejendommene i Kristensen Germany A/S.

Der er i perioden betalt DKK 30 mio. i udbytte.

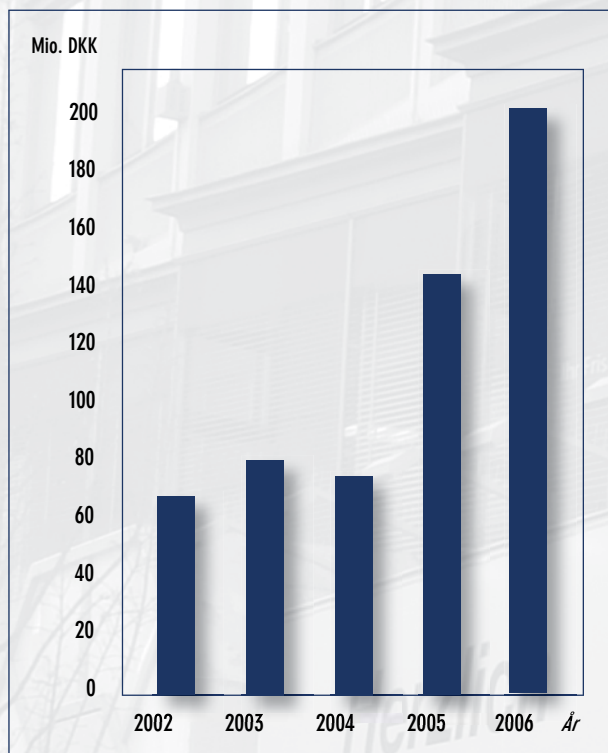
Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Markedsrisici

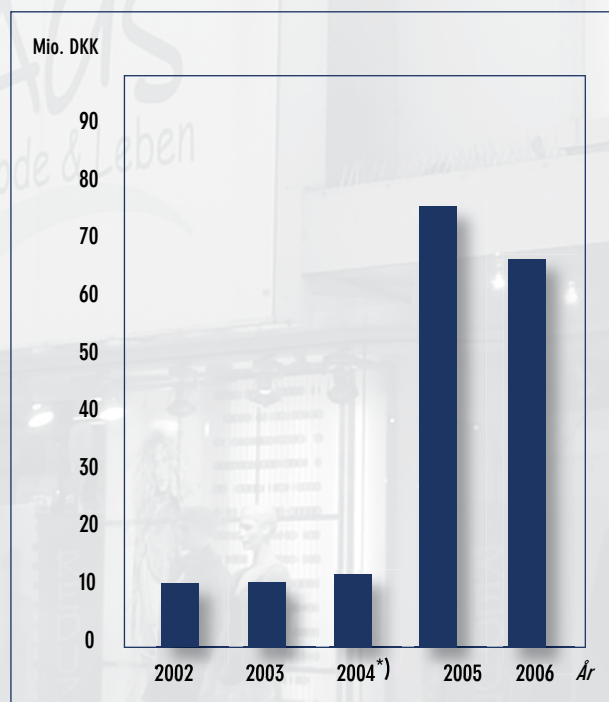
Udvikling af ejendomme er i høj grad underlagt lejerens efterspørgsel og dermed den generelle udvikling i samfundsøkonomien.

Udvikling af ejendomsinvesteringsprojekter er imidlertid mere præget af alternative investeringsmuligheder.

LEDELSENS BERETNING



Udvikling i
egenkapital



Udvikling i
resultat efter
skat

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

LEDELSENS BERETNING

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 finansieringen typisk med rentebindingsperioden fra 4 til 10 år.

Kreditrisici

I købs-/salgstransaktioner sikres pengestrømmen ved aktivets overgang 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.

Retssager

Der er uoverensstemmelser med Andelsboligforeningen Høje Brygge, idet der er indledt en voldgiftssag.

Efterfølgende begivenheder

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

LEDELSENS BERETNING

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Der forventes fortsat stor efterspørgsel fra private, professionelle og institutionelle investorer efter vore koncepter for indirekte ejendomsinvesteringer.

Tyskland vil fortsat være vor geografiske fokusområde.

Ejendomsinveste- ringsprojekter

Kommanditselskaber

På baggrund af vore kvalitetskrav sammenholdt med det begrænsede udbud i det valgte segment, forventes der gennemført projekter for samlet DKK 800 mio.

Ejendomsobligationer

Der forventes ikke gennemført projekter med udbud af obligationer.

Partners-selskaber

Kristensen Partners I erhverver tyske ejendomme i ejendomssegmenterne kontor-ejendomme og supermarkeder og vil i 2007 øge sine aktiver med mere end DKK 800 mio.

Kristensen Partners II forventes etableret med henblik på køb og drift af tyske udlejningsboliger.

Kristensen Partners III, der er ejet via Kristensen Germany A/S, har påbegyndt aktivitet med køb af blandede gågadeejendomme. Der planlægges en senere udvidelse af ejerkredsen i Kristensen Partners III.

Ejendomsudvikling i Danmark

Selskabet vil fortsat kunne tilbyde sig som kapitalpartner, om end projektudviklingsprojekter eller ejendomsinvesteringer i Danmark ikke søges aktivt.

Konklusion

For året 2007 forventes et væsentligt lavere resultat end for 2006, idet betydelige dele af den fremtidige indtjening forskydes frem i tid, i forhold til aktiviteterne i 2006. Der er særligt tale om, at væsentlige dele af indtjeningen først forventes realiseret ved udløb af projekterne, mod tidligere up front og løbende.

Der pågår forhandlinger om køb af en række ejendomme, som egner sig til erhvervelse i de forskellige ejendomssegmenter. Som følge af stigning i aktiviteterne forventes også i 2007 at ske en organisatorisk udbygning. Dette for yderligere at styrke selskabets kompetencer samt muliggøre opnåelse af de langsigtede mål.

RESULTATOPGØRELSE (DKK 1.000)

1. januar til 31. december 2006

NOTE	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2006	2005	2006	2005
Nettoomsætning	136.575	128.488	206.773	458.900
Projektomkostninger	-14.819	-8.733	-71.604	-270.431
Andre driftsindtægter	0	0	0	34.839
Andre eksterne omkostninger	-8.524	-5.799	-11.960	-8.380
Bruttofortjeneste	113.232	113.956	123.209	214.928
1 Personaleomkostninger	-20.730	-19.092	-29.486	-24.278
Resultat før afskrivninger og finansielle poster	92.502	94.864	93.723	190.650
2 Afskrivninger	-634	-639	-2.523	-13.307
Resultat før finansielle poster (EBIT)	91.868	94.225	91.200	177.343
7 Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder før skat	18.253	-669	0	0
8 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder før skat	-39.052	-6	-18.408	-5
3 Finansielle indtægter	22.575	7.113	22.365	10.586
4 Finansielle omkostninger	-2.129	-532	-3.620	-85.466
Resultat før skat	91.515	100.131	91.537	102.458
5 Skat af årets resultat	-26.326	-22.518	-26.326	-22.515
Resultat før minoritetsinteresser	65.189	77.613	65.211	79.943
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	-	-	-22	-2.330
Årets resultat	65.189	77.613	65.189	77.613
Resultatdisponering				
Forslag til resultatdisponering:				
Overført overskud	44.719	51.235		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-9.530	-3.622		
Foreslået udbytte	30.000	30.000		
	65.189	77.613		



BALANCE (DKK 1.000)

NOTE	AKTIVER	MODERSELSKAB		KONCERN	
		31. december 2006	31. december 2005	31. december 2006	31. december 2005
	Bygninger	0	0	26.394	0
	Driftsmidler og inventar	250	66	409	200
	Indretning af lejede lokaler	0	0	40	48
	Automobiler	816	938	1.684	1.171
	EDB-anlæg	309	201	489	384
6	Materielle anlægsaktiver	1.375	1.205	29.016	1.803
7	Kapitalandele i dattervirksomheder	22.923	142	0	0
8	Kapitalandele i associerede virksomheder	186	3.876	224	3.913
9	Andre kapitalandele	35.362	6.311	50.631	6.467
10	Deposita	208	182	74	74
	Finansielle anlægsaktiver	58.679	10.511	50.929	10.454
	Anlægsaktiver	60.054	11.716	79.945	12.257
13	Projektbeholdninger	0	0	7.298	104.503
	Projektbeholdninger	0	0	7.298	104.503
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	44.317	56.633	0	30.000
11	Tilgodehavende hos associerede virksomheder	94.445	63.337	94.610	60.317
	Tilgodehavende fra øvrige kapitalandele	13.432	7.657	13.436	7.657
	Tilgodehavender fra salg	0	14.013	1.094	14.435
	Igangværende arbejder for fremmed regning	0	0	0	123.000
	Andre tilgodehavender	2.529	1.156	10.430	9.413
	Udskudt skatteaktiv	4.593	3.097	6.336	5.441
	Periodeafgrænsningsposter	190	61	206	93
	Tilgodehavender	159.506	145.954	126.112	250.356
12	Værdipapirer	21.840	9.985	21.840	12.143
	Likvide beholdninger	23.760	17.210	163.536	38.056
	Omsætningsaktiver	205.106	173.149	318.786	405.058
	Aktiver i alt	265.160	184.865	398.731	417.315

		MODERSELSKAB		KONCERN	
NOTE	PASSIVER	31. december 2006	31. december 2005	31. december 2006	31. december 2005
	Aktiekapital	52.500	52.500	52.500	52.500
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	19.333	1.246	0	3.288
	Foreslået udbytte	30.000	30.000	30.000	30.000
	Overført overskud	105.873	60.640	125.206	58.598
	Egenkapital	207.706	144.386	207.706	144.386
	Minoritetsinteresser	0	0	141	719
7	Hensættelse vedrørende tilknyttede virksomheder	1.787	1.441	0	0
	Hensættelse til garantiforpligtelse	0	0	1.000	0
	Hensættelse til huslejegaranti m.v.	0	0	1.593	2.373
	Hensatte forpligtelser	1.787	1.441	2.593	2.373
	Realkreditinstitutter	0	0	13.223	21.187
	Depositem	0	0	320	375
14	Langfristede gældsforpligtelser	0	0	13.543	21.562
	Realkreditinstitutter	0	0	262	435
	Gæld til pengeinstitutter	6.829	18	98.941	158.475
	Gæld til tilknyttede virksomheder	13.721	12.936	0	0
	Gæld til associerede virksomheder	0	177	0	1.183
	Gæld til øvrige kapitalandele	138	0	138	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.399	1.858	41.755	59.784
	Selskabsskat	10.217	1.575	10.211	1.575
	Anden gæld	10.375	22.474	11.410	25.867
	Periodeafgrænsningsposter	11.988	0	12.031	956
	Kortfristede gældsforpligtelser	55.667	39.038	174.748	248.275
	Gældsforpligtelser	55.667	39.038	188.291	269.837
	Passiver i alt	265.160	184.865	398.731	417.315
15	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
16	Eventualforpligtelser				
17	Kontraktlige forpligtelser				
18	Nærtstående parter og ejerforhold				

K/S PROJEKTER



K/S Mittelstrasse,
Neuwied.
Erhvervet i 2006 for
EUR 11,5 mio.



K/S Admiralstrasse,
Bremen.
Erhvervet i 2006 for
EUR 6,4 mio.



K/S Groner Strasse,
Göttingen.
Erhvervet i 2006 for
EUR 10,3 mio.



K/S Mittelstrasse 49,
Neuwied.
Erhvervet i 2006 for
EUR 2,7 mio.



K/S Olivandenhof,
Köln.
Erhvervet i 2006 for
EUR 26,5 mio.

Kristensen Properties A/S har i regnskabsperioden etableret investeringsprojekter i kommanditselskabsform for i alt DKK 465 mio. fordelt på 5 mellemstore tyske byer.

Projekterne er kendetegnet ved at have solide lejere og en central beliggenhed på byernes hovedstrøg.

I 2006 er endvidere flere kommanditselskaber afhændet med gode resultater for investorerne.

EGENKAPITALOPGØRELSE (DKK 1.000)

MODERSELSKAB					
	Aktie- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdi metode	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2006	52.500	1.246	60.640	30.000	144.386
Udbetalt udbytte	0	0	0	-29.486	-29.486
Udbetalt udbytte, egne aktier	0	0	514	-514	0
Kursregulering til ultimokurs m.v.	0	64	0	0	64
Andel af egenkapitalposter	0	27.553	0	0	27.553
Årets resultat	0	-9.530	44.719	30.000	65.189
Egenkapital pr. 31. december 2006	52.500	19.333	105.873	30.000	207.706

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 til 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.

KONCERN					
	Aktie- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdi metode	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2006	52.500	3.288	58.598	30.000	144.386
Udbetalt udbytte	0	0	0	-29.486	-29.486
Udbetalt udbytte, egne aktier	0	0	514	-514	0
Kursregulering til ultimokurs m.v.	0	64	0	0	64
Andel af egenkapitalposter	0	27.553	0	0	27.553
Årets resultat	0	-30.905	66.094	30.000	65.189
Egenkapital pr. 31. december 2006	52.500	0	125.206	30.000	207.706

PENGESTRØMSOPGØRELSE (DKK 1.000)

		KONCERN	
NOTE		2006	2005
	Årets resultat	65.189	77.613
19	Reguleringer	33.811	-13.266
	Ændring i projektbeholdning	70.254	16.132
	Ændring i tilgodehavender fra salg	13.342	-8.102
	Ændring i igangværende arbejder fra fremmed regning	123.000	8.901
	Ændring i øvrige tilgodehavender	-11.202	-85.461
	Ændring i værdipapirer	-9.697	-12.143
	Ændring i gæld til kreditinstitutter	-59.535	969
	Ændringer i leverandører af varer og tjenesteydelser, anden gæld og periodeafgrænsningsposter	-22.457	15.369
	Betalt selskabsskat	-21.639	-30.391
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	181.066	-30.379
	Køb af materielle anlægsaktiver	-2.376	-1.793
	Salg af materielle anlægsaktiver	413	785
	Køb af finansielle anlægsaktiver	-15.964	-3.059
	Salg af finansielle anlægsaktiver	596	37.620
	Modtagne udbytter fra associerede virksomheder	0	1.087
	Regulering vedrørende kapitalandele overført til associerede virksomheder	0	-479
	Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-17.331	34.161
	Udbetalt udbytte	-29.486	-12.286
	Regulering fra minoritetsinteresser	-578	-8.366
	Indfrielse/optagelse af lån hos realkreditinstitutter	-8.136	-378
	Tilbagebetalte/modtagne deposita til lejere	-55	-2.341
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-38.255	-23.371
	Ændring i likvider	125.480	-19.589
	Likvider pr. 1. januar 2006	38.056	57.645
	Likvider pr. 31. december 2006	163.536	38.056

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN (DKK 1.000)

1 Personaleomkostninger	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2006	2005	2006	2005
Lønninger og gager	-20.576	-18.963	-29.257	-24.140
Pensioner	-34	-25	-109	-34
Andre omkostninger til social sikring	-120	-104	-120	-104
	-20.730	-19.092	-29.486	-24.278
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:				
Direktion	8.621	10.218	8.621	10.218
Bestyrelse	392	192	392	192
	9.013	10.410	9.013	10.410
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	20	18	35	23

2 Afskrivninger	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2006	2005	2006	2005
Materielle anlægsaktiver	-550	-452	-1.844	-12.695
Gevinst/tab ved salg af anlægsaktiver	144	30	144	30
Mindre nyanskaffelser	-228	-217	-823	-642
	-634	-639	-2.523	-13.307

3 Finansielle indtægter	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2006	2005	2006	2005
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	1.378	3.532	4.313	86
Renteindtægter associerede virksomheder	3.542	74	3.542	0
Resultat øvrige kapitalandele	14.909	2.282	14.510	2.282
Øvrige finansielle indtægter	2.746	1.225	0	8.218
	22.575	7.113	22.365	10.586

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN (DKK 1.000)

4 Finansielle omkostninger

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2006	2005	2006	2005
Øvrige finansielle omkostninger	-1.688	-488	-3.620	-85.466
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	-441	-44	-	-
	-2.129	-532	-3.620	-85.466

5 Skat af årets resultat

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2006	2005	2006	2005
Årets aktuelle skat	-27.094	-27.811	-27.952	-28.022
Skat i dattervirksomheder	-3.008	1.537	0	0
Skat i associerede virksomheder	2.280	-1	-41	-40
Ændring af skatteprocent fra 30% til 28%	0	269	0	269
Skatteeffekt af sambeskatning med danske dattervirksomheder	0	-2.818	0	0
Årets udskudte skatter	1.496	6.306	1.667	5.278
	-26.326	-22.518	-26.326	-22.515

6 Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver kan specificeres således:

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	Drifts- midler og inventar	Auto- mobiler	Drifts- midler og inventar	Auto- mobiler
Kostpris pr. 1. januar 2006	67	1.237	669	1.587
Tilgang	197	558	289	1.686
Afgang	0	-562	0	-563
Kostpris 31. december 2006	264	1.233	958	2.710
Afskrivninger 1. januar 2006	1	300	469	416
Årets afskrivninger	13	411	80	904
Afskrivning på årets afgang	0	-294	0	-294
Afskrivninger 31. december 2006	14	417	549	1.026
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2006	250	816	409	1.684

	MODER- SELSKAB	KONCERN		
	EDB-anlæg	Bygninger	EDB-anlæg	Indretning af lejede lokaler
Materielle anlægsaktiver kan specificeres således:				
Kostpris pr. 1. januar 2006	288	0	1.090	84
Tilgang	233	26.950	401	0
Kostpris 31. december 2006	521	26.950	1.491	84
Afskrivninger 1. januar 2006	87	0	706	36
Årets afskrivninger	125	556	296	8
Afskrivninger 31. december 2006	212	556	1.002	44
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2006	309	26.394	489	40

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. januar 2006 udgør TDKK 19.600.



NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN (DKK 1.000)

7 Kapitalandele i dattervirksomheder

MODER- SELSKAB

Kostpris 1. januar 2006	732
Tilgang	567
Kostpris pr. 31. december 2006	1.299
Værdiregulering 1. januar 2006	-2.031
Kursregulering til ultimokurs	-1
Årets resultatandele før skat	18.241
Ændring i interne avancer	12
Skat på resultatandele	-3.050
Andel af egenkapitalposter	6.666
Værdiregulering 31. december 2006	19.837
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensættelser	1.787
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2006	22.923

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

NAVN	HJEMSTED	SELSKABSKAPITAL	EJERANDEL
Kristensen Ejendomme A/S	Aalborg, Danmark	DKK 500.000	100,0%
Kristensen Properties GmbH	Berlin, Tyskland	EUR 100.000	100,0%
Kristensen Zweite Beteiligungsverwaltung GmbH & Co. KG	Berlin, Tyskland	EUR 1.000	100,0%
Kristensen Wohnimmobilien GmbH & Co. KG	Berlin, Tyskland	EUR 1.000	100,0%
Barona City Center SIA	Riga, Letland	LVL 2.000	100,0%

8 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar 2006

Tilgang

Kostpris 31. december 2006

Værdiregulering 1. januar 2006

Kursregulering til ultimokurs

Andel af egenkapitalposter

Årets resultatandele før skat

Skat på resultatandele

Regulering Kristensen Germany A/S, 2005

Ændring i interne avancer

Overført

Værdiregulering 31. december 2006**Regnskabsmæssig værdi 31. december 2006**

MODER- SELSKAB	KONCERN
600	625
91	91
691	716
3.276	3.288
65	65
20.888	20.888
-14.116	-14.115
2.321	2.321
-4.284	-4.284
-20.643	-20.643
11.988	11.988
-505	-492
186	224

NAVN	HJEMSTED	SELSKABSKAPITAL	EJERANDEL
Kristensen Germany A/S	Aalborg, Danmark	DKK 2.500.000	20,0%
Kristensen Zweite Beteiligungsverwaltung GmbH	Berlin, Tyskland	EUR 25.000	49,0%
Kristensen Wohnimmobilien Beteiligungsmanagement GmbH	Berlin, Tyskland	EUR 25.000	49,0%
P. Skramsgade ApS	Skive, Danmark	DKK 125.000	20,0%

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN (DKK 1.000)

9 Andre kapitalandele

Kostpris 1. januar 2006

Tilgang

Afgang

Kostpris pr. 31. december 2006

Værdiregulering 1. januar 2006

Årets værdireguleringer

Værdireguleringer vedrørende afgang

Værdiregulering 31. december 2006

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2006

	MODER- SELSKAB	KONCERN
Kostpris 1. januar 2006	5.775	5.775
Tilgang	15.872	15.872
Afgang	-440	-596
Kostpris pr. 31. december 2006	21.207	21.051
Værdiregulering 1. januar 2006	537	692
Årets værdireguleringer	14.537	29.806
Værdireguleringer vedrørende afgang	-919	-918
Værdiregulering 31. december 2006	14.155	29.580
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2006	35.362	50.631
	182	74
	26	0
Kostpris 31. december 2006	208	74
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2006	208	74

10 Deposita

Kostpris 1. januar 2006

Tilgang

Kostpris 31. december 2006

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2006

MODERSELSKAB		KONCERN	
2006	2005	2006	2005
21.349	11.299	21.514	8.279
73.096	52.038	73.096	52.038
94.445	63.337	94.610	60.317

11 Tilgodehavender hos associerede virksomheder

Tilgodehavende

Tilgodehavender der forfalder efter 1 år

12 Værdipapirer

Børsnoterede obligationer
Warrants
Pantebrev

MODERSELSKAB		KONCERN	
2006	2005	2006	2005
10.879	9.985	10.879	9.985
10.961	0	10.961	0
0	0	0	2.158
21.840	9.985	21.840	12.143

13 Projektbeholdninger

Ikke solgte projekter

Rente aktiveret som projektbeholdning
andraget

MODERSELSKAB		KONCERN	
2006	2005	2006	2005
0	0	7.298	104.503
0	0	0	0





NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN (DKK 1.000)

14 Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrører gæld til realkreditinstitutter.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år

Mellem 1 og 5 år

Langfristet del

Inden for 1 år

KONCERNREGNSKAB	
2006	2005
12.064	19.294
1.159	1.893
13.223	21.187
263	435
13.486	21.622





15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern

Koncernen har udstedt ejerpantebreve, skadesløsbreve og lignende for i alt TDKK 112.193, der giver pant i bygninger og projektbeholdninger, hvis samlede regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2006 andrager TDKK 26.147. Ejerpantebreve, skadesløsbreve og lignende er deponeret til sikkerhed for forpligtelser til kreditinstitutter. Gælden andrager pr. 31. december 2006 TDKK 105.486.

Koncernen er overfor Kristensen Germany AG forpligtiget til at stille garanti for et ansvarligt lån på op til EUR 7,5 mio.

Til sikkerheder for garantier har koncernen deponeret indestående i pengeinstitut på TDKK 124.237.

16 Eventualforpligtelser

Moderselskabet

Selskabet har for datterselskabers engagement med kreditinstitutter afgivet selvskyldnerkautioner maksimeret til TDKK 101.580. Datterselskabernes forpligtelser til kreditinstitutterne udgør pr. 31. december 2006 TDKK 92.000.

Endvidere har selskabet for tidligere associeret selskabs engagement med kreditinstitutter afgivet selvskyldnerkaution maksimeret til TDKK 11.250. Det tidligere associerede selskabs forpligtelse til kreditinstitut udgør pr. 31. december 2006 TDKK 10.690.

Selskabet har afgivet kautioner for i alt TDKK 54.988 overfor kreditinstitutter vedrørende kommanditselskaber. Hovedparten af kautionerne frigives, når dokumenter er færdigekspederet.

Selskabet er overfor Kristensen Germany AG forpligtiget til at stille garanti for et ansvarligt lån på op til EUR 7,5 mio.

Selskabet har tegnet kapitalandele i kommanditselskaber for i alt TDKK 49.727. Selskabet har indbetalt TDKK 20.360, og den samlede restforpligtelse andrager således TDKK 29.368.

I forbindelse med salg af det tidligere indirekte ejede datterselskab Kristensen Real Estate Kiel GmbH indestår Kristensen Properties A/S for Kristensen Kiel AG's garanti over for køber for eventuelle efterfølgende skatte- og afgifts-krav mod selskabet. Der er i Kristensen Kiel AG hensat EUR 1,5 mio. til dækning af disse eventuelle krav.

Koncernen

Koncernen har afgivet kautioner for i alt TDKK 54.988 overfor kreditinstitutter vedrørende kommanditselskaber. Hovedparten af kautionerne frigives når dokumenter er færdigekspederet.

Koncernen har tegnet kapitalandele i kommanditselskaber for i alt TDKK 49.727. Selskabet har indbetalt TDKK 20.360, og den samlede restforpligtelse andrager således TDKK 29.368.

I forbindelse med salg af det tidligere indirekte ejede datterselskab Kristensen Real Estate Kiel GmbH indestår Kristensen Properties A/S for Kristensen Kiel AG's garanti over for køber for eventuelle efterfølgende skatte- og afgifts-krav mod selskabet. Der er i Kristensen Kiel AG hensat EUR 1,5 mio. til dækning af disse eventuelle krav.

17 Kontraktlige forpligtelser

Moderselskabet

Selskabet har indgået lejeforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør TDKK 318 i uopsigelighedsperioden.

Koncernen

Koncernen har indgået lejeforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør TDKK 3.506 i uopsigelighedsperioden.

18 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

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

Grundlag

Hovedaktionær
Aktionær

Øvrige nærtstående parter

Kent Hoeg Sørensen, Aalborg
Peter Westphal, Aalborg
Hans Peter Larsen, Mariager

Direktion
Direktion
Direktion

Tage Benjaminsen, Holte
Thorkild Kristensen, Dybvad
Bent Erik Krogh Jensen, Svendborg
Morten Pedersen, Aalborg

Bestyrelse
Bestyrelse
Bestyrelse
Bestyrelse

Jf. note 7

Dattervirksomheder

Jf. note 8

Associerede virksomheder

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 (DKK 1.000)

19 Reguleringer (pengestrømsopgørelse)

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

KONCERN	
2006	2005
30.276	22.515
1.700	771
-9.283	-2.437
11.794	5
0	-34.839
-676	-1.611
0	2.330
33.811	-13.266



REGNSKABS PRAKSIS

Regnskabsgrundlag

Generelt om indregning og måling

Årsrapporten for Kristensen Properties A/S for 1. januar til 31. december 2005 er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

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

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

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

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

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

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 modsvarer en forventet ugunstig udvikling i de pågældende dattervirksomheder, indregnes i balancen under periodeafgrænsningsposter som negativ goodwill og indregnes som indtægt i resultatopgørelsen i takt med, at de forhold, der ligger til grund for forskelsværdien realiseres.

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 datter- virksomheder 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

Brutto- fortjeneste

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendommens driftsomkostninger, projektomkostninger 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

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

For ejendomme foretages der tillige løbende opskrivninger til dagsværdi. Opskrivningerne indregnes direkte på egenkapitalen under opskrivningshenlæggelser.

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:

Bygninger	50 år
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 11.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

REGNSKABS PRAKSIS

Nedskrivning af anlægsaktiver

Projekt- beholdning

Tilgodehavender

Værdipapirer (omsætningsaktiver)

Egenkapital

Balancen, fortsat

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.

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 nettorealisationsværdien, hvor denne skønnes lavere.

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, 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.

Børsnoterede værdipapirer måles til fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

Andre værdipapirer måles til en forsigtig opgjort dagsværdi.

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

Finansielle
gælds-
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.

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 (kurs-tabet) 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
investerings-
aktivitet

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

Pengestrøm fra
finansierings-
aktivitet

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:

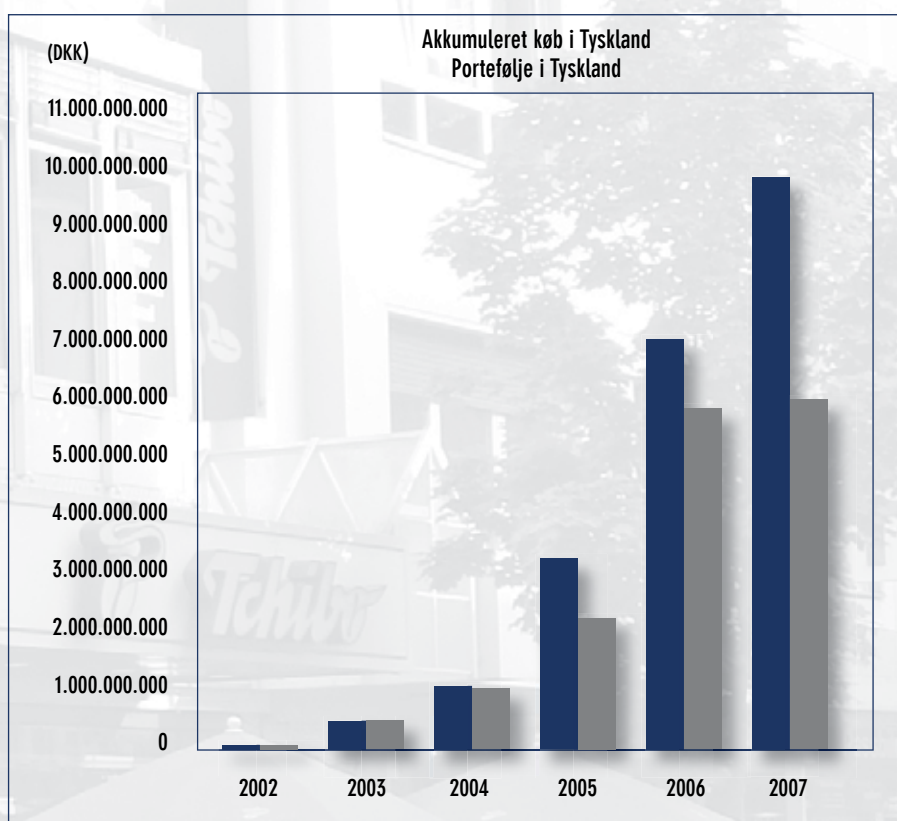
$$\text{Afkastningsgrad} = \frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$$

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

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

FUND & ASSET MANAGEMENT

Selskabet har sammen med medinvestorer foretaget en række investeringer baseret på fast ejendom. Selskabet forestår finansiering, administration og udviklingen af disse ejendomme, også betegnet "Fund & Asset Management". Nedenstående graf viser udviklingen i de samlede investeringer der alene er foretaget i Tyskland siden 2002.



■ Akkumuleret erhvervet siden 2002 til april 2007

■ Aktuel portefølje pr. april 2007

Siden 2002 og indtil 2004 har der været en jævn udvikling af aktiver under Fund and Asset management. Aktiver har primært bestået af strøgejendomme ejet af kommanditselskaber samt enkelte boligejendomme. Som følge af erhvervelsen af boligporteføljerne i Kiel, Salzgitter og Kassel samt porteføljen i Kristensen Germany og Kristensen Partners I er der sket en kraftig stigning i 2006 i aktivmassen under forvaltning.

Denne tendens ventes at fortsætte i årene fremover, hvor erhvervelse af kontorejendomme vil understøtte væksten.

BAG OM KRISTENSEN PROPERTIES A/S

Mission og kerneværdier

Mission

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.

Kerneverdier

KONGRUENS: Det vi siger, er det vi gør - det vi gør, er det vi siger!

INTEGRITET: Vi værner om vort firmas ry!

TROVÆRDIGHED: Vi holder mere, end vi lover.

GOD FORRETNINGSSKIK: Vore medinvestorers langsigtede målsætninger vægtes i forhold til vore egne interesser.

Værdi- skabelse

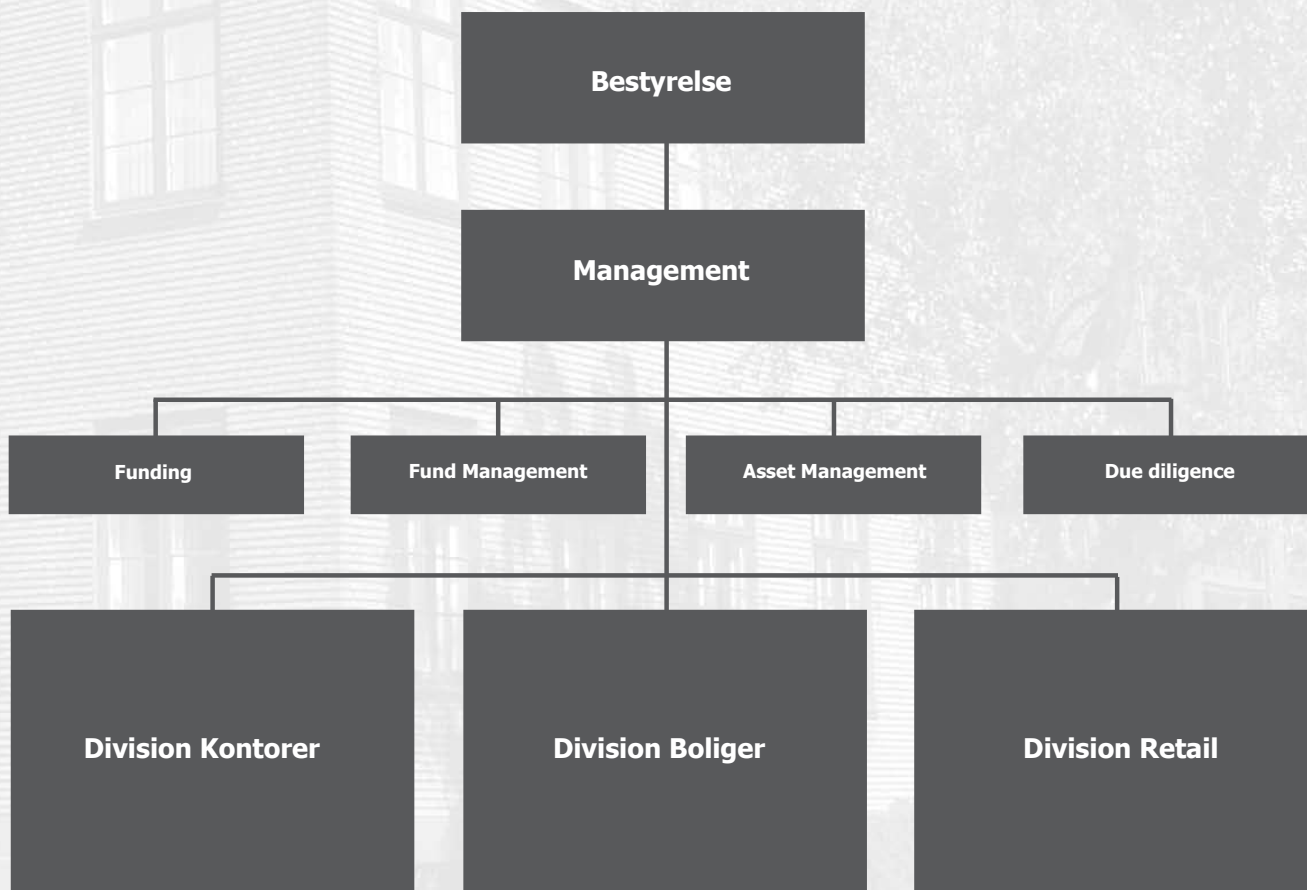
Resultatet af vore bestræbelser skal afspejles i de værdier vi skaber for vore medinvestorer.

Organisation

Den øgede kompleksitet i selskabets aktiviteter er løst ved en divisionering og dermed øget fokusering på de udvalgte ejendomssegmenter, henholdsvis kontorejendomme, udlejningsboliger og butiksejendomme.

Divisionen ledes af hver sin divisionsdirektør med reference til Management. Både divisionsdirektører og Management har fire stabsfunktioner til rådighed:

- Funding (egenkapitalfremskaffelse)
- Fund Management (økonomisk rapportering og regnskaber)
- Asset Management (ejendomsudvikling)
- Due Diligence (acquisition, closing og finansiering)



BAG OM KRISTENSEN PROPERTIES A/S

Bestyrelse



*Tage Benjaminsen
Bestyrelsesformand*



*Thorkild Kristensen
Næstformand*



*Morten Pedersen
Bestyrelsesmedlem*



*Bent Erik Krogh Jensen
Bestyrelsesmedlem*

Direktion



*Kent Hoeg Sørensen
Adm. direktør, CEO*

Uddannelse

Top Governance ved Business Institute, Aalborg 2004. MBA fra Business Institute, Aalborg 2001, Cand. Merc. jur. fra Aalborg Universitet 1989.



*Peter Westphal
Vicedirektør, COO*

Uddannelse

HD i finansiering og investering fra Handelshøjskolen i Aarhus 1990, HD i regnskab og økonomistyring fra Aalborg Universitet 1988, HA fra Aalborg Universitet 1986.



*Hans Peter Larsen
Økonomidirektør, CFO*

Uddannelse

Revisoruddannet med HD i Regnskabsvæsen fra Handelshøjskolen i København, 1985.

KONCERNENS SELSKABSOVERSIGT

Navn	Hjemsted	Kapital	Ejerandel
Kristensen Properties A/S	Aalborg, Danmark	TDKK	52.500
Kristensen Ejendomme A/S	Aalborg, Danmark	TDKK	500
8 datterselskaber			
1 Ejendommen Fremtiden ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
2 Lindgreens Allé København ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	130
3 Åboulevarden Århus ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
4 Hadsund Butikstov ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
5 Kristensen Nord ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
6 Kristensen Nord II ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	145
7 Ejendomsselskabet Nitivej, Frederiksberg ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
8 K/S Porcelænsgaarden, København	Aalborg, Danmark	TDKK	6.000
1 associeret selskab			
1 P. Skramsgade ApS	Skive, Danmark	TDKK	125
K/S Ejendomsprojekter			
22 kommanditselskaber samt et tilsvarende antal anpartselskaber			
1 K/S Franz-Ludwig-Strasse, Bamberg	Aalborg, Danmark	TDKK	18.000
2 Bamberg 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
3 K/S Reeder-Bischoff-Strasse, Bremen Vegesac	Aalborg, Danmark	TDKK	20.000
4 Bremen 2003 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
5 K/S Admiralstrasse, Bremen	Aalborg, Danmark	TDKK	20.000
6 Bremen 2006 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
7 K/S Ketschengasse, Coburg	Aalborg, Danmark	TDKK	14.000
8 Coburg 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
9 K/S Lange Strasse, Delmenhorst	Aalborg, Danmark	TDKK	14.000
10 Delmenhorst 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
11 K/S Karolinenstrasse, Hof	Aalborg, Danmark	TDKK	25.000
12 Hof 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
13 K/S Schraderstrasse, Kaufbeuren	Aalborg, Danmark	TDKK	9.000
14 Kaufbeuren 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
15 K/S Gronerstrasse, Göttingen	Aalborg, Danmark	TDKK	35.000
16 Göttingen 2006 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
17 K/S Fischmarkt, Halberstadt	Aalborg, Danmark	TDKK	12.000
18 Halberstadt 2005 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
19 K/S Holstenstrasse, Kiel	Aalborg, Danmark	TDKK	20.000
20 Kiel 2005 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
21 K/S Kronstrasse, Landau	Aalborg, Danmark	TDKK	12.000
22 Landau 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
23 K/S Georgstrasse, Leer	Aalborg, Danmark	TDKK	9.000
24 Leer 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
25 K/S Stadttorstrasse, Lünen	Aalborg, Danmark	TDKK	10.000
26 Lünen 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
27 K/S Mittelstrasse, Neuwied	Aalborg, Danmark	TDKK	37.000
28 Neuwied 2006 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
29 K/S Mittelstrasse 49, Neuwied	Aalborg, Danmark	TDKK	10.000
30 Neuwied 2006 II ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
31 K/S Lange Strasse, Oldenburg	Aalborg, Danmark	TDKK	30.000
32 Oldenburg 2005 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
33 K/S Johannisstrasse, Osnabrück	Aalborg, Danmark	TDKK	25.000
34 Osnabrück 2003 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
35 K/S Adam-Opel-Strasse, Rüsselsheim	Aalborg, Danmark	TDKK	25.000
36 Rüsselsheim 2005 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
37 K/S Mecklenburgstrasse, Schwerin	Aalborg, Danmark	TDKK	15.000
38 Schwerin 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
39 K/S Hauptstrasse, Solingen	Aalborg, Danmark	TDKK	14.000
40 Solingen 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
41 K/S Ludwigsplatz, Straubing	Aalborg, Danmark	TDKK	22.000
42 Straubing 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
43 K/S Friedrich-Ebertstrasse, Ulm	Aalborg, Danmark	TDKK	17.000
44 Ulm 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125

Navn	Hjemsted	Kapital	Ejerandel
45 K/S Adenauerstrasse, Würselen	Aalborg, Danmark	TDKK 14.000	6,4%
46 Würselen 2005 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	6,4%
K/S Kristensen Partners I	Aalborg, Danmark	TDKK 135.000	11,0%
10 datterselskaber			
1 K/S German Retail A	Aalborg, Danmark	TDKK 1.000	100,0%
2 Komplementarselskabet German Retail A ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	100,0%
3 K/S German Retail B	Aalborg, Danmark	TDKK 1.000	100,0%
4 Komplementarselskabet German Retail B ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	100,0%
5 K/S German Retail C	Aalborg, Danmark	TDKK 1.000	100,0%
6 Komplementarselskabet German Retail C ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	100,0%
7 K/S German Retail D	Aalborg, Danmark	TDKK 1.000	100,0%
8 Komplementarselskabet German Retail D ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	100,0%
9 Kristensen Büroimmobilien GmbH & Co. KG	Berlin, Tyskland	EUR 1.000	100,0%
10 Kristensen Büroimmobilien GmbH	Berlin, Tyskland	EUR 25.000	100,0%
Komplementarselskabet Kristensen Partners I ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	11,0%
Kristensen Germany A/S	Aalborg, Danmark	TDKK 2.500	20,0%
Kristensen Germany AG	Berlin, Tyskland	EUR 8.000.000	100,0%
Kristensen Germany Holding GmbH	Berlin, Tyskland	EUR 25.000	100,0%
*) 1 Kristensen Real Estate Berlin GmbH	Berlin, Tyskland	EUR 25.000	94,0%
*) 2 Kristensen Real Estate Hennigsdorf GmbH	Berlin, Tyskland	EUR 25.000	94,0%
*) 3 Kristensen Real Estate Braunschweig GmbH	Berlin, Tyskland	EUR 25.000	94,0%
*) 4 Kristensen Real Estate Leipzig GmbH	Berlin, Tyskland	EUR 25.000	94,0%
*) 5 Kristensen Real Estate Halle GmbH	Berlin, Tyskland	EUR 25.000	94,0%
*) 6 Kristensen Real Estate Merseburg GmbH	Berlin, Tyskland	EUR 25.000	94,0%
*) 7 Kristensen Real Estate Erfurt GmbH	Berlin, Tyskland	EUR 25.000	94,0%
*) 8 Kristensen Real Estate Dresden GmbH	Berlin, Tyskland	EUR 25.000	94,0%
*) 9 Kristensen Real Estate Munich GmbH	Berlin, Tyskland	EUR 25.000	94,0%
*) 10 Kristensen Real Estate Alpha GmbH	Berlin, Tyskland	EUR 25.000	94,0%
*) 11 Kristensen Energy GmbH	Berlin, Tyskland	EUR 25.000	94,0%
*) 12 Kristensen Multimedia GmbH	Berlin, Tyskland	EUR 25.000	94,0%
Kristensen Wohnimmobilien GmbH & Co. KG	Berlin, Tyskland	EUR 1.000	100,0%
Kristensen Wohnimmobilien Beteiligungsmanagement GmbH	Berlin, Tyskland	EUR 25.000	49,0%
Kristensen Salzgitter AG	Berlin, Tyskland	EUR 3.240.000	100,0%
**) Kristensen Real Estate Salzgitter GmbH	Berlin, Tyskland	EUR 25.000	94,0%
Kristensen Zweite Beteiligungs-verwaltung GmbH & Co. KG	Berlin, Tyskland	EUR 1.000	100,0%
Kristensen Zweite Beteiligungs-verwaltung GmbH	Berlin, Tyskland	EUR 25.000	49,0%
GSV Beteiligungsverwaltungs GmbH	Berlin, Tyskland	EUR 25.000	100,0%
Kristensen Kiel AG	Berlin, Tyskland	EUR 2.200.000	100,0%
Kristensen Properties GmbH	Berlin, Tyskland	EUR 100.000	100,0%
*) Kristensen Wohnimmobilien GmbH & Co. KG, ejer de med *) resterende 6%			
**) Kristensen Zweite Beteiligungs-verwaltung GmbH, ejer de med **) resterende 6%			
Barona City Center SIA	Riga, Letland	LVL 2.000	100,0%
1 datterselskab			
Valdemara Projekts SIA	Riga, Letland	LVL 2.000	100,0%

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



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



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

