

KRISTENSEN PROPERTIES A/S

ÅRSRAPPORT

2007



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 2007 21

Balance pr. 31. december 2007 22

Egenkapitalopgørelse 25

Pengestrømsopgørelse for koncernen 1. januar til 31. december 2007 26

Noter til årsrapporten 27

Regnskabspraksis 39

Fund & Asset Management 45

Bag om Kristensen Properties A/S 47

Koncernens selskabsoversigt 50

LEDELSES PÅTEGNING

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2007 til 31. december 2007 for Kristensen Properties A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

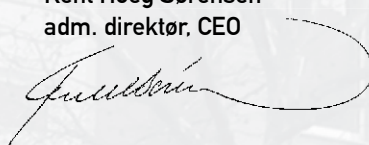
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsrapporten giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat og pengestrømme.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 14. maj 2008

Direktion

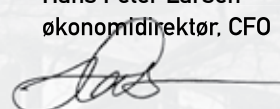
Kent Hoeg Sørensen
adm. direktør, CEO



Peter Westphal
vicedirektør, COO

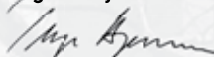


Hans Peter Larsen
økonomidirektør, CFO

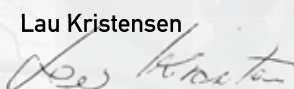


Bestyrelse

Tage Benjaminsen, formand



Lau Kristensen



Bent Erik Krogh Jensen



Årsrapporten er forelagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 14. maj 2008.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til aktionærerne
i Kristensen
Properties A/S

Ledelsens ansvar
for årsrapporten

Revisors ansvar
og den udførte
revision

Vi har revideret årsrapporten for Kristensen Properties A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2007 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.

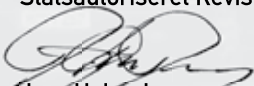
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

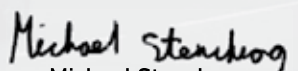
Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2007 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2007 i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.

Aalborg, den 14. maj 2008

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab


Jørrn 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
Lau Kristensen
Bent Erik Krogh Jensen

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

Sparekassen Lolland A/S
Nygade 4
DK-4900 Nakskov

HOVED & NØGLETAL (DKK 1.000)

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

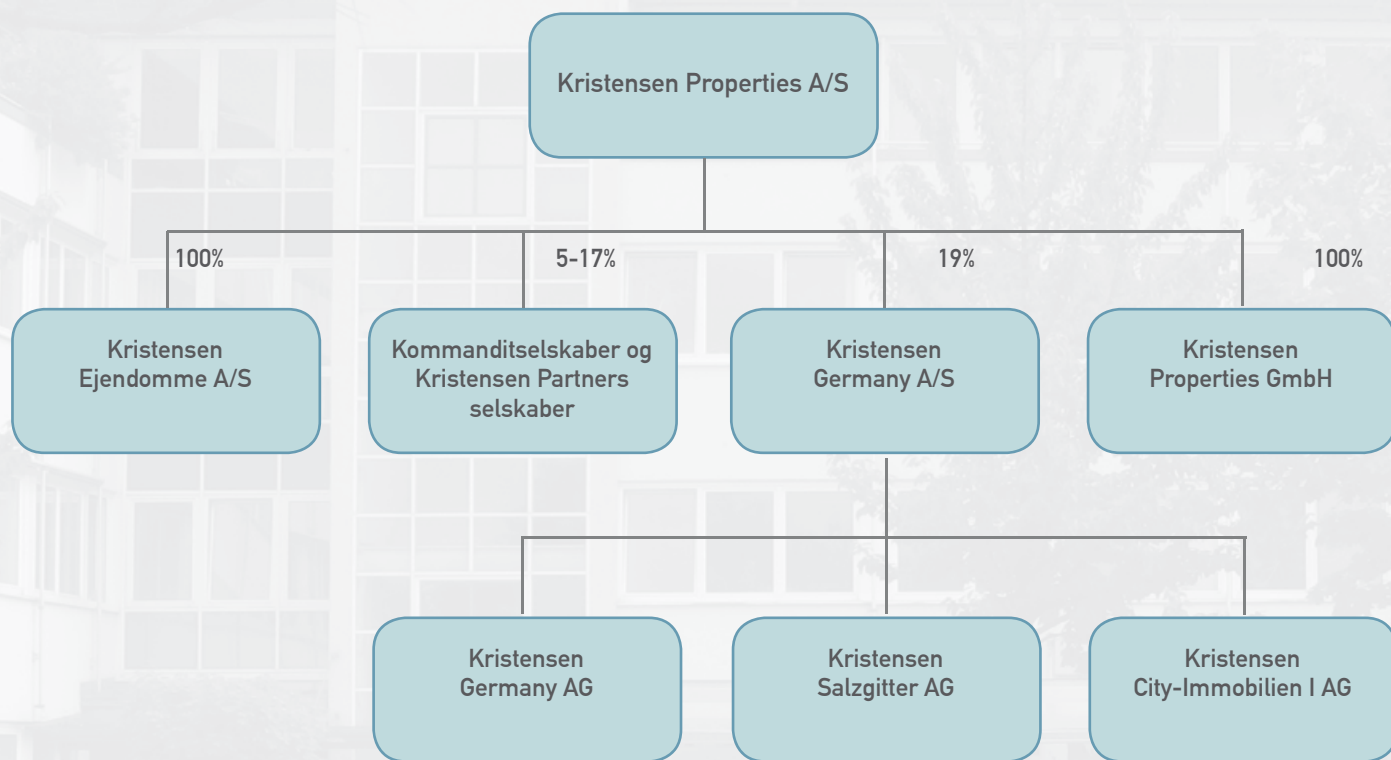
Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

HOVEDTAL	2007	2006	2005	2004 *)	2003/2004
Resultat					
Nettoomsætning	88.427	206.773	458.900	102.875	172.825
Bruttofortjeneste	57.371	123.353	214.958	27.130	31.544
Resultat før afskrivninger og finansielle poster (EBITDA)	29.997	93.867	190.680	15.335	21.956
Resultat før finansielle poster (EBIT)	26.994	91.200	177.343	14.767	20.953
Resultat af finansielle poster	35.494	297	-73.348	259	-2.997
Resultat før skat	62.488	91.497	103.995	15.026	17.956
Årets resultat	48.680	65.189	77.613	8.619	11.270
Balance					
Balancesum	318.788	398.732	417.315	346.419	332.697
Egenkapital	232.040	207.706	144.386	76.255	80.695
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-111.819	181.066	-30.379	64.703	-33.622
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-9.974	-17.331	34.161	18.110	58.746
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-24.620	-38.255	-23.371	-39.098	-18.307
Ændring i likvider	-146.413	125.480	-19.589	43.715	6.817
Antal medarbejdere	42	35	23	19	18
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	8,5	22,9	42,5	6,4	6,3
Soliditetsgrad	72,8	52,1	34,6	22,0	24,3
Forrentning af egenkapital	22,1	37,0	70,4	16,5	15,0

*) 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

Forretningsgrundlaget for Kristensen Properties A/S er aktiv forvaltning af ejendoms-kapital for private investorer, institutionelle investorer og investeringsselskaber. Kristensen Properties A/S deltager som hovedregel i alle de projekter, som investorerne indskyder kapital i.

Kristensen Properties A/S udøver med en international betegnelse "Fund & Asset Management".

- "Fund Management" omfatter ledelses- og administrationsopgaver for en lang række af ejendomsselskaber.
- "Asset Management" omfatter løbende ajourføring med udviklingen på lokale ejendomsmarkeder og en kontinuerlig opfølgning på og tilpasning af forretningsplaner for hver ejendom med henblik på leje- og driftsoptimering og deraf følgende værditilvækst.

Hovedaktiviteten for Kristensen Properties A/S er investering i fast ejendom, hvor leje-forhold allerede er etableret.

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.

Kristensen Properties A/S er medlem af INREV, der med mere end 293 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

Ejendomsmarkederne ændrede sig markant i andet halvår af 2007. Indtil da havde markederne i nogle år været præget af stedsige stigende priser, som bl.a. har kunnet tilskrives et lavt renteniveau. Der var et stærkt udbud af både fremmedkapital og egenkapital, men et behersket udbud af ejendomme.

I løbet af 3. kvartal 2007 sås de første virkninger af den såkaldte 'Sub Prime Crisis', som successivt voksede, og fik karakter af en international likviditetskrise for banker. Reduceret likviditet i interbank markederne førte til stigende omkostninger for bankfinansiering. Og hertil kom betydelige negative påvirkninger fra de globale aktie-markeder.

K/S KRISTENSEN PARTNERS I

Kristensen Partners I blevet stiftet i december 2005 af Kristensen Properties A/S sammen med tre danske pensionskasser. Selskabets primære strategi er at investere i kontorejendomme med centrale beliggenheder i mellemstore tyske byer.

Selskabet har et kapitaltilsagn på DKK 400 mio. som i 2008 er forhøjet til DKK 540 mio. Ejendomsporteføljen består af 12 kontorejendomme og 4 supermarkeder med en samlet værdi på DKK 1,2 mia.

I 2007 blev porteføljen tilpasset ved afhændelse af syv ejendomme med gode resultater for investorerne.



LEDELSENS BERETNING

Investorerne

Egenkapitalinvestorer har udvist tilbageholdenhed.

Der er sket et paradigmeskifte, hvor udbuddet af fremmedfinansiering og egenkapital p.t. nu er knapt, medens udbuddet af ejendomme er forøget.

Dette paradigme kan efter Kristensen Properties A/S' opfattelse være ved nogen tid endnu, men formentlig med gradvis aftagende styrke.

Kristensen Properties A/S tilpasser sin ageren på markederne efter dette. Tilgang til ejendomsmarkeder skal altid være selektive og specifikke. Med de nuværende markedsforhold skal tilgangen til markedet være yderligere selektiv.

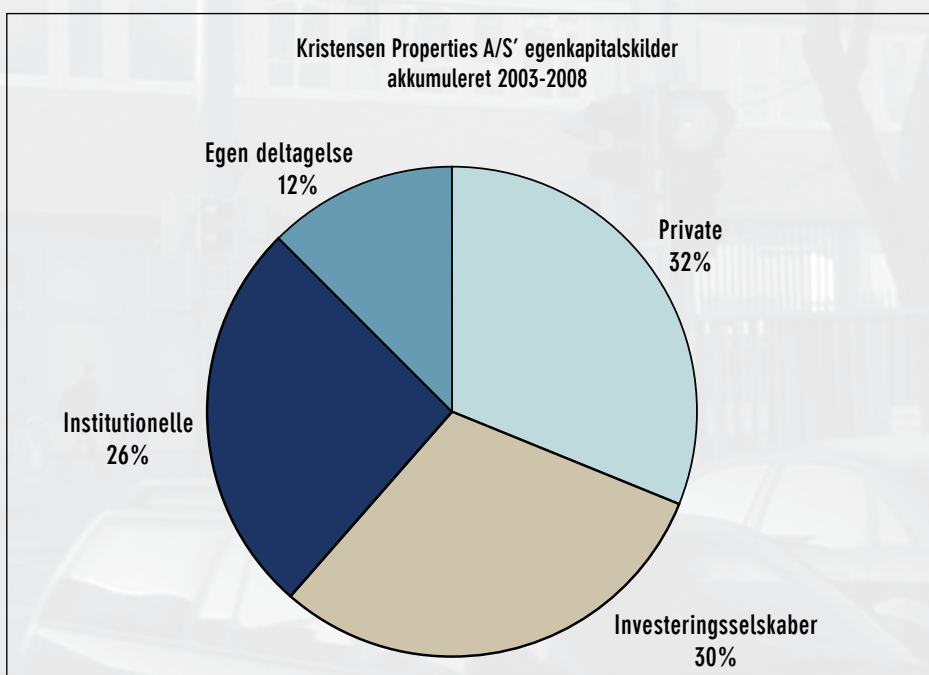
Kristensen Properties A/S har hidtil udelukkende henvendt sig til danske investorer, henholdsvis private, investeringsselskaber og institutionelle.

Som et resultat af stigende pensionsopsparing er placerings- og investeringsbehovet både i indland og udland stigende hos institutionelle investorer, særligt hos pensionskasserne. Som følge af den finansielle krise, dog med nogen tilbageholdenhed.

Også hos private investorer har investeringsbehovet og -lysten været stigende. Det er rettet mod investeringer, hvor langsigtet værdidannelse er i særlig fokus. Men fald i værdien af allerede foretagne investeringer, primært aktier har p.t. medført en vis tilbageholdenhed.

Kristensen Properties A/S måler sin succes ved evnen til at tiltrække egenkapital til ejendomsinvestering. Samlet har Kristensen Properties A/S siden 2003 allokateret mere end DKK 2,2 mia. fra danske investorer alene til tyske ejendomsinvesteringer.

I forbindelse med, at Kristensen Properties A/S ser forbedrede muligheder på det danske ejendomsmarked, og også på de nordiske markeder generelt, vil vi påbegynde samarbejde med udenlandske investorer på disse markeder.



KRISTENSEN PARTNERS III A/S

Primo 2008 blev Kristensen Partners III A/S fuldttegnet med et samlet tegningsprovenu på DKK 225 mio. og dermed en investeringsvolume på DKK 750 mio. Selskabet fik i forbindelse med emissionen mere end 165 aktionærer.

Det er selskabets strategi at investere i forretningsejendomme med city beliggenheder i mellemstore tyske byer og dermed opbygge en ejendomsportefølje i et traditionelt stabilt ejendomssegment.

Ejendomsporteføljen består i dag af ni ejendomme med en samlet værdi på DKK 205 mio. inkl. købsomkostninger. Kristensen Partners III forventes fuldt investeret i løbet af 2008.



LEDELSENS BERETNING

Ejendomme Tyskland

Interessen for tyske ejendomme som investeringsobjekter er fortsat stor som følge af en mere stabil værdiudvikling, end på andre ejendomsmarkeder. 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 og andre transaktioner underbygger en stigende indenlandsk investoraktivitet.

Kristensen Properties A/S vil med sin positionering i markedet og med en målrettet indsats fortsat kunne erhverve attraktive ejendomme, og – tror vi – måske i højere grad end tidligere, idet finansieringen af køb er blevet vanskeligere for mange. Vi ser gode muligheder indenfor kontorejendomme, centrale byejeendomme og boligudlejnings-ejendomme, udlejet på vilkår, som giver grundlag for værditilvækst over de kommende år.

Det danske ejendomsmarked har set en vis afmatning i forhold til tidligere år. Kristensen Properties A/S ser det igen som attraktivt. Vi vil derfor styrke vor deltagelse på det danske ejendomsmarked i samarbejde med udenlandske investorer.

Øvrige markeder

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

Produkter

Selskabet tilbyder indirekte ejendomsinvesteringer afstemt til de enkelte investores investeringsprofil. I øjeblikket hovedsageligt baseret på tyske ejendomme, men forventeligt også danske og nordiske ejendomme.

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

Udvikling i året

Nogle af Kristensen Properties A/S' mål for 2007 blev ikke nået, primært som følge af den internationale kreditkrise, som havde betydelig negativ effekt for ejendomstransaktioner. De ejendomsmarkeder, hvor selskabet er aktivt, har undergået et paradigmeskifte, hvor aktiviteterne nu og en periode fremover skal indrette sig efter sværere tider for egenkapital og fremmedkapital funding.

LEDELSENS BERETNING

I 2007 er der placeret egenkapital på DKK 404 mio. i fast ejendom, hvilket er lavere end vort mål for året.

Samlet er der i 2007 erhvervet tyske ejendomme for DKK 1,2 mia. og i samme periode afhændet ejendomme for DKK 1,5 mia., bestående hovedsageligt af ejendomsporteføljen i Salzgitter og Kassel.

I lyset af udviklingen på kapitalmarkederne i 3. og 4. kvartal kan vores tilbageholdende investeringsaktivitet i 2007 på sigt vise sig at have været en god disponering.

Ejendomsinvesteringsprojekter

Hovedparten af Kristensen Properties A/S' ressourcer er anvendt på udvikling og gennemførelse af ejendomsinvesteringsprojekter. Kristensen Properties A/S forvalter aktuelt ejendomme for DKK 6,5 mia. i bogførte markedsværdier. Det samlede areal, der kan udlejes, overstiger 826.000 m².

Samlet har Kristensen Properties A/S en indirekte ejendomseksponering via ejerandele på vægtet 15% af markedsværdierne, svarende til knap DKK 1 mia., heraf DKK 0,7 mia. i tyske udlejningsboliger.

Udviklingen i selskabets væsentligste investeringsprojekter er følgende:

Kommanditselskaber

I løbet af regnskabsperioden er der etableret fire projekter indenfor dette segment til en samlet værdi af DKK 322 mio. Investorinteressen er fortsat høj, men få transaktioner blev gennemført, idet første halvdel af 2007 udviste en uacceptabel høj prissætning for udbudte ejendomme på baggrund af stor efterspørgsel fra investeringsselskaber. Dette efterfulgtes af en i lyset af kreditkrisen usikker periode i andet halvår 2007.

Kristensen Partners I

Kristensen Partners I har tre pensionskasser med en ejerandel på 92,5% som investorer samt Kristensen Properties A/S med en ejerandel på 7,5%. Det samlede kapitaltilsagn blev i 2007 øget til DKK 400 mio. og efterfølgende til DKK 540 mio. Kapitaltilsagnet muliggør en ejendomsportefølje på indtil DKK 1,8 mia. Forretningsgrundlaget er primært tyske kontorejendomme og sekundært supermarkeder. Kristensen Partners I har i 2007 erhvervet 12 ejendomme for samlet DKK 695 mio. Samtidig er der afhændet ejendomme for DKK 120 mio. Samlet er porteføljen i Kristensen Partners I bogført til DKK 1,2 mia., fordelt med DKK 1 mia. kontorejendomme og DKK 0,2 mia. supermarkeder.

Kristensen Partners II

Kristensen Partners II er søgt etableret med en kapital på DKK 2 mia. og en investeringsvolumen på DKK 7 mia. Forretningsgrundlaget er køb og udvikling af tyske boligudlejningsejendomme.

Kristensen Partners III

Kristensen Partners III er etableret med henblik på erhvervelse af centralt beliggende byejendomme. Emissionen på DKK 225 mio. blev fuldttegnet den 15. februar 2008. Den samlede investeringskapacitet udgør DKK 750 mio.

Kristensen Properties A/S har pr. ultimo december 2007 etableret en initial portefølje bestående af 8 ejendomme for samlet DKK 133 mio. ekskl. købsomkostninger. Disse er efterfølgende overdraget til Kristensen Partners III.

LEDELSENS BERETNING

Kristensen Germany A/S

Med virkning fra 30. juni 2007 blev ejendomsporteføljen i datterselskabet Kristensen Salzgitter AG afhændet til et ledende tysk ejendomsselskab. Ejendomsporteføljen bestod af 5.800 udlejningsboliger, erhvervslejemål og garager m.v. beliggende i byerne Salzgitter og Kassel. Den 30. september 2007 blev obligationslånet på i alt nominelt EUR 27 mio. indfriet til kurs 118. I alt DKK 237 mio. blev således sendt tilbage til investorerne.

I behold er ejendommene i datterselskabet Kristensen Germany AG. Porteføljen består af boligudlejningsejendomme i Braunschweig, Berlin, Dresden, Leipzig, Erfurt og Halle m.v. i alt 8.300 enheder. Porteføljen er pr. december 2007 markedsvurderet til DKK 2,9 mia. (EUR 384 mio.) inkl. Kristensen Energy GmbH. Selve driften af ejendomsporteføljen udvikler sig som budgetteret, og dette forventes også at være tilfældet i 2008. Der er i 2007 som forventet ikke gennemført nye projekter med udbud af obligationer.

Ejendomsudvikling

Ejendomsudviklingen har i henhold til målsætningen udelukkende været koncentreret om færdigudvikling og afvikling af egen beholdning af ejendomme og udviklingsprojekter.

På boligområdet blev 10 lejligheder i kollegiebyggeriet ved Bispebjerg Station, København afhændet med et tilfredsstillende resultat.

Ejendomsudvikling må herefter betegnes som et afsluttet kapitel i selskabets historie, idet der blot resterer afhændelse af en mindre grund i Flensborg, Tyskland samt afklaring af mindre uoverensstemmelser i forbindelse med afsluttede byggeprojekter.

Resultatopgørelse

Det økonomiske resultat

Nettoomsætningen udgjorde DKK 88,4 mio. og bruttoresultatet DKK 57,4 mio. mod DKK 123,4 mio. året før. Bruttoresultatet består af modtagne honorarer i forbindelse med etablering af projekter (hvoraf en del vedrører avancer, som tidligere har været elimineret), Fund Management honorarer fra projekter, resultat ved afhændelse af developmentaktiviteter samt indtægter fra udlejning.

Årsagen til tilbagegangen ligger i, at der i 2007 ikke er etableret obligationsudstedende selskaber, samt at resultatet af developmentaktiviteterne er lavere. Imidlertid opvejes dette delvist af højere Fund Management indtægter og Akkvisitions honorarer.

Personaleomkostninger udgjorde DKK 27,4 mio. mod DKK 29,4 mio. i 2007. Faldet skyldes et fald i de resultatafhængige lønninger, og er således ikke et udtryk for et fald i medarbejderantallet. Medarbejderantallet udgør ved årets slutning 42, hvilket er en stigning på 7. Denne stigning kan henføres til øget aktivitet, hvilket har ført til en stigning i antallet af medarbejdere, primært i Tyskland.

Korrigeret for afskrivninger udgør Resultat før finansielle poster (EBIT) herefter DKK 27,0 mio. mod DKK 91,2 mio. i 2006.

Den betydelige stigning fra 2006 til 2007 i Resultat af øvrige kapitalandele skal ses i sammenhæng med, at ejerandelen i Kristensen Germany A/S, der i 2006 var 20% ejet, er reduceret til 19%. Herved føres alle værdireguleringer via resultatopgørelsen mod tidligere på egenkapitalen og eliminerede interne avancer er indtægtsført. Dermed indgår selskabet fremover som en del af Resultat af øvrige kapitalandele. Resultat af øvrige kapitalandele udgør DKK 28,1 mio. og består primært af andel af resultat i Kristensen Germany A/S, samt af resultatandel af Kristensen Partners og kommanditselskaber.

KRISTENSEN PARTNERS I
-PRE-PARK, KAISERSLAUTERN, 24.200 m² kontor



LEDELSENS BERETNING

Finansielle indtægter og udgifter udgjorde netto DKK 7,4 mio. mod DKK 4,2 mio. i 2006. De finansielle indtægter består hovedsageligt af renteindtægter fra øvrige kapitalandele, renteindtægter fra likvide beholdninger samt renteudgifter fra optagne lån hos kreditinstitutter til finansiering af development-aktiviteter.

Resultat før skat blev dermed et overskud på DKK 62,5 mio. mod DKK 91,5 mio. i 2006.

Skat af årets resultat er indregnet med DKK 13,9 mio. svarende til periodens betalte skatter samt forskydning i udskudte skatteforpligtelser.

Resultatet på DKK 48,7 mio. efter skat findes tilfredsstillende og er højere end forventet.

Balance

De samlede aktiver udgjorde pr. 31. december 2007 i alt DKK 318,8 mio., hvilket er et fald på DKK 79,9 mio. Faldet skyldes primært, at lån er tilbagebetalt med likvide midler. Dette modsvares af en tilgang i kapitalandele.

Egenkapitalen udgør DKK 232 mio. svarende til en soliditetsgrad på 72,8%. Egenkapitalen er i perioden forøget med DKK 24,3 mio. 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 lejerers efterspørgsel og dermed den generelle udvikling i samfundsøkonomien. Udvikling af ejendomsinvesteringsprojekter er imidlertid mere præget af alternative investeringsmuligheder.

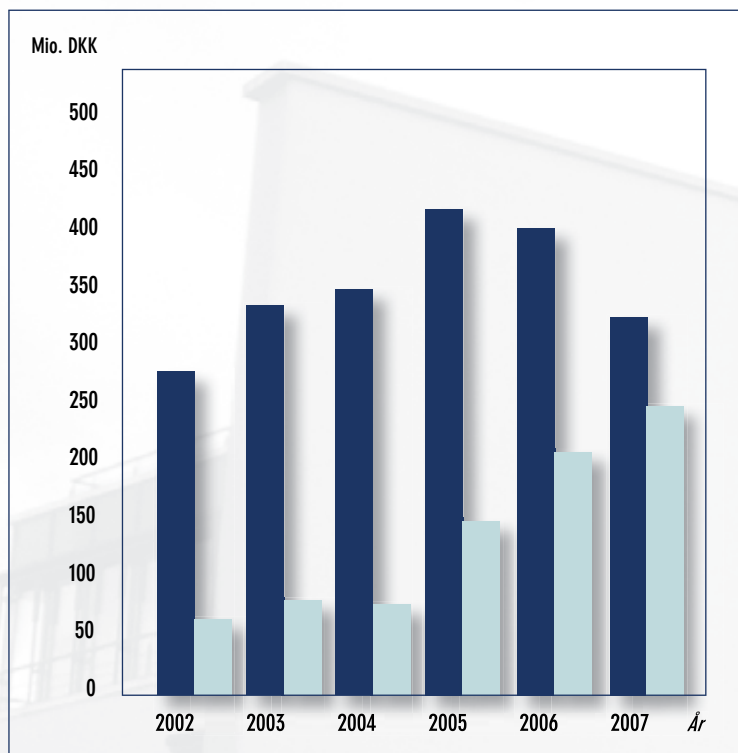
Valutarisici

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.

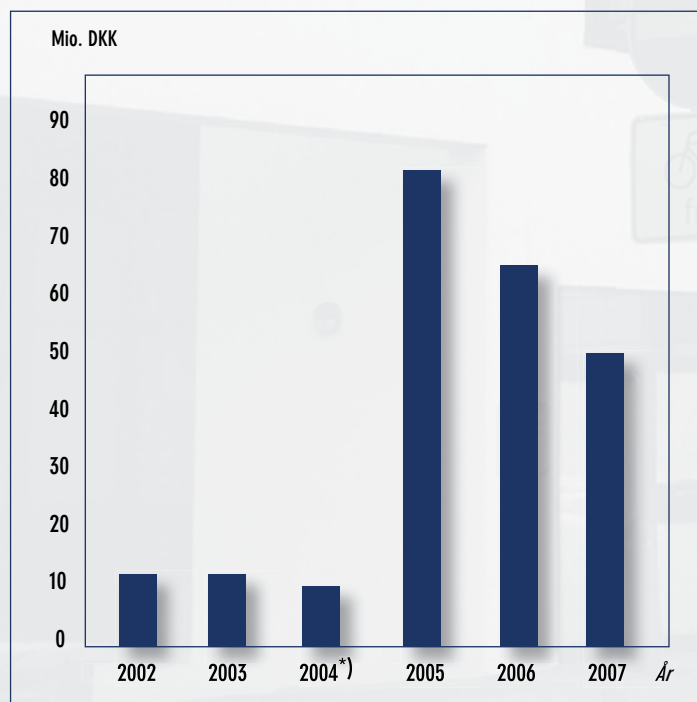
LEDELSENS BERETNING

Udvikling i balancesum og egenkapital



■ Balancesum
■ Egenkapital

Udvikling i resultat efter skat



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

LEDELSENS BERETNING

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, og der er indledt en voldgiftssag, hvis udfald er uden reel betydning for selskabets indtjenings- og formueforhold.

Efterfølgende begivenheder

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

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Forvaltning og udvikling af den eksisterende portefølje af ejendomme vil være i højsædet og en moderat udvidelse vil blive søgt gennemført. En udvidelse af porteføljen er afhængig af, hvorledes finansieringsmarkederne udvikler sig, idet denne udvikling influerer på efterspørgslen efter vore koncepter for indirekte ejendomsinvesteringer fra private, professionelle og institutionelle investorer.

LEDELSENS BERETNING

Ejendomsudvikling i Danmark

Asset Management

Konklusion

Ejendomsinveste- ringsprojekter

Kristensen Partners

Kommanditselskaber

Kristensen Germany A/S

Kristensen Properties A/S vil søge at etablere ejendomsinvesteringer i Danmark. Ejendommene vil primært være koncentreret i København.

Der vil fortsat være fuld fokus på Asset Management af den eksisterende ejendomsportefølje, og af nytilkomne porteføljer. I 2008 bliver dette område yderligere styrket personalemæssigt.

For året 2008 forventes et lavere resultat end for 2007. Der forventes ikke væsentlige indtægter vedrørende ejendomme, der allerede er indkøbt til de etablerede projekter, udover hvad Fund and Asset Management bidrager med.

Den resterende del af indtjeningen skal komme fra nyindkøbte ejendomme. Der pågår forhandlinger om køb af en række ejendomme, som egner sig til erhvervelse i de forskellige ejendomssegmenter.

Som følge af stigning i danske aktiviteter forventes der også i 2008 at ske en organisatorisk udbygning. Denne sker for yderligere at styrke selskabets kompetencer og muliggøre opnåelse af de langsigtede mål.

Tyskland vil fortsat være vort geografiske fokusområde sammen med Danmark.

Kristensen Partners I erhverver tyske ejendomme i ejendomssegmenterne kontor-ejendomme og supermarkeder og vil i 2008 øge sine aktiver, idet kapitaltilsagnet er udvidet til DKK 540 mio. Med dette kapitalgrundlag er der basis for yderligere køb af ejendomme for DKK 500 mio. Såfremt dette selskab i 2008 bliver fuldt investeret, vil et nyt blive etableret med et lignende forretningsgrundlag.

Kristensen Partners II er etableret i 2007 med henblik på køb og drift af tyske udlejningsboliger. Projektet har en lav aktivitet, indtil finansierings- og markedsforholdene for netop dette ejendomssegment er normaliseret.

Kristensen Partners III er etableret med henblik på erhvervelse af blandede gågade-ejendomme. Kapitalen på DKK 225 mio. muliggør en investeringskapacitet på DKK 750 mio., hvilket skønnes fuldt investeret i årets løb. Ved fuld investering forventes et nyt selskab etableret med et lignende forretningsgrundlag.

K/S'er til private bliver et mindre og mindre forretningsområde, blandt andet fordi afskrivningsmulighederne fra 2008 reduceres fra 5% til 4%, og fordi investering gennem Kristensen Partners III er en skattemæssig mere hensigtsmæssig konstruktion. Der forventes en lav aktivitet i dette segment.

Der forventes ikke gennemført projekter med udbud af obligationer, medmindre markeds- og finansieringsforholdene positivt ændrer sig.

RESULTATOPGØRELSE (DKK 1.000)

1. januar til 31. december 2007

NOTE	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2007	2006	2007	2006
Nettoomsætning	42.190	136.575	88.427	206.773
Projektomkostninger	-17.561	-14.819	-13.448	-71.604
Andre driftsindtægter	0	144	207	144
Andre eksterne omkostninger	-13.961	-8.524	-17.815	-11.960
Bruttofortjeneste	10.668	113.376	57.371	123.353
1 Personaleomkostninger	-15.324	-20.730	-27.374	-29.486
Resultat før afskrivninger og finansielle poster	-4.656	92.646	29.997	93.867
2 Afskrivninger	-913	-778	-3.003	-2.667
Resultat før finansielle poster (EBIT)	-5.569	91.868	26.994	91.200
7 Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder	16.222	15.245	0	0
8 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	15	-36.772	14	-18.449
9 Resultat af øvrige kapitalandele	43.229	14.910	28.118	14.510
3 Finansielle indtægter	9.917	7.665	9.090	7.856
4 Finansielle omkostninger	-1.413	-2.129	-1.728	-3.620
Resultat før skat	62.401	90.787	62.488	91.497
5 Skat af årets resultat	-13.721	-25.598	-13.903	-26.286
Resultat før minoritetsinteresser	48.680	65.189	48.585	65.211
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	-	-	95	-22
Årets resultat	48.680	65.189	48.680	65.189
Resultatdisponering				
Forslag til resultatdisponering:				
Overført overskud	18.942	44.719		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	19.738	-9.530		
Foreslået udbytte	10.000	30.000		
	48.680	65.189		



BALANCE (DKK 1.000)

NOTE	AKTIVER	MODERSELSKAB		KONCERN	
		31. december 2007	31. december 2006	31. december 2007	31. december 2006
	Bygninger	0	0	25.735	26.394
	Driftsmidler og inventar	421	250	932	410
	Indretning af lejede lokaler	0	0	31	39
	Automobiler	406	816	1.038	1.684
	EDB-anlæg	275	309	577	489
6	Materielle anlægsaktiver	1.102	1.375	28.313	29.016
7	Kapitalandele i dattervirksomheder	43.051	22.923	0	0
8	Kapitalandele i associerede virksomheder	202	186	202	224
9	Andre kapitalandele	72.573	35.362	105.526	50.631
10	Deposita	212	208	74	74
	Finansielle anlægsaktiver	116.038	58.679	105.802	50.929
	Anlægsaktiver	117.140	60.054	134.115	79.945
14	Projektbeholdninger	0	0	1.682	7.298
	Projektbeholdninger	0	0	1.682	7.298
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	20.014	44.317	0	0
11	Tilgodehavende hos associerede virksomheder	818	94.445	4.174	94.610
12	Tilgodehavende hos andre kapitalandele	120.937	13.432	120.938	13.436
	Tilgodehavender fra salg	0	0	67	1.094
	Andre tilgodehavender	3.827	2.529	6.254	10.430
	Udskudt skatteaktiv	0	4.593	0	6.336
	Selskabsskat	4.469	0	4.469	0
	Periodeafgrænsningsposter	5.917	190	5.918	206
	Tilgodehavender	155.982	159.506	141.820	126.112
13	Værdipapirer	24.048	21.840	24.048	21.840
	Likvide beholdninger	11.638	23.760	17.123	163.536
	Omsætningsaktiver	191.668	205.106	184.673	318.786
	Aktiver i alt	308.808	265.160	318.788	398.731

NOTE	PASSIVER	MODERSELSKAB		KONCERN	
		31. december 2007	31. december 2006	31. december 2007	31. december 2006
	Aktiekapital	52.500	52.500	52.500	52.500
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	39.070	19.333	11	0
	Foreslået udbytte	10.000	30.000	10.000	30.000
	Overført overskud	130.470	105.873	169.529	125.206
	Egenkapital	232.040	207.706	232.040	207.706
	Minoritetsinteresser	0	0	46	141
7	Hensættelse vedrørende tilknyttede virksomheder	566	1.787	0	0
	Hensættelse udskudt skat	7.025	0	6.392	0
	Hensættelse til skatteforpligtelse Tyskland	11.218	0	11.218	0
	Hensættelse i øvrigt	3.000	0	4.700	2.593
	Hensatte forpligtelser	21.809	1.787	22.310	2.593
	Realkreditinstitutter	0	0	12.974	13.223
	Depositem	0	0	405	320
15	Langfristede gældsforpligtelser	0	0	13.379	13.543
	Realkreditinstitutter	0	0	248	262
	Gæld til pengeinstitutter	3.286	6.829	3.562	98.941
	Gæld til dattervirksomheder	20.523	13.721	0	0
	Gæld til øvrige kapitalandele	18.874	138	18.874	138
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.221	2.399	19.013	41.755
	Selskabsskat	0	10.217	0	10.211
	Anden gæld	8.055	10.375	9.316	11.410
	Periodeafgrænsningsposter	0	11.988	0	12.031
	Kortfristede gældsforpligtelser	54.959	55.667	51.013	174.748
	Gældsforpligtelser	54.959	55.667	64.392	188.291
	Passiver i alt	308.808	265.160	318.788	398.731
16	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
17	Eventualforpligtelser				
18	Kontraktlige forpligtelser				
19	Nærtstående parter og ejerforhold				

K/S PROJEKTER



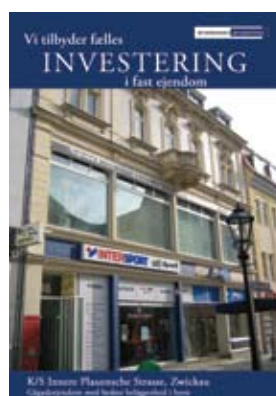
K/S Alter Markt,
Wuppertal.
Erhvervet i 2007 for
EUR 28,3 mio.



K/S Hegaustrasse,
Singen.
Erhvervet i 2007 for
EUR 6,8 mio.



K/S Kaiser-Wilhelm-
Strasse, Bünde
Erhvervet i 2007 for
EUR 5,1 mio.



K/S Innere Plauensche
Strasse, Zwickau.
Erhvervet i 2007 for
EUR 3,1 mio.

I 2007 blev der etableret investeringsprojekter i kommanditselskabsform for i alt EUR 43,3 mio. (DKK 322,6 mio.)

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 2007	52.500	19.333	105.873	30.000	207.706
Udbetalt udbytte	0	0	0	-29.486	-29.486
Udbetalt udbytte, egne aktier	0	0	514	-514	0
Salg af egne aktier	0	0	5.139	0	5.139
Kursregulering til ultimokurs m.v.	0	-1	2	0	1
Årets resultat	0	19.738	18.942	10.000	48.680
Egenkapital pr. 31. december 2007	52.500	39.070	130.470	10.000	232.040

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

KONCERN					
	Aktie- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdi metode	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2007	52.500	0	125.206	30.000	207.706
Udbetalt udbytte	0	0	0	-29.486	-29.486
Udbetalt udbytte, egne aktier	0	0	514	-514	0
Salg af egne aktier	0	0	5.139	0	5.139
Kursregulering til ultimokurs m.v.	0	0	1	0	1
Årets resultat	0	12	38.668	10.000	48.680
Egenkapital pr. 31. december 2007	52.500	12	169.528	10.000	232.040

PENGESTRØMSOPGØRELSE (DKK 1.000)

		KONCERN	
NOTE		2007	2006
20	Årets resultat	48.680	65.189
	Reguleringer	-17.305	33.811
	Ændring i projektbeholdning	5.616	70.254
	Ændring i tilgodehavender fra salg	1.027	13.342
	Ændring i igangværende arbejder for fremmed regning	0	123.000
	Ændring i øvrige tilgodehavender	-18.599	-11.202
	Ændring i værdipapirer	-2.208	-9.697
	Ændring i gæld til kreditinstitutter	-95.379	-59.535
	Ændringer i leverandører af varer og tjenesteydelser, anden gæld og periodeafgrænsningsposter	-18.130	-22.457
	Betalt selskabsskat	-15.521	-21.639
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-111.819	181.066
	Køb af materielle anlægsaktiver	-1.869	-2.376
	Salg af materielle anlægsaktiver	299	413
	Køb af finansielle anlægsaktiver	-16.589	-15.964
	Salg af finansielle anlægsaktiver	5.214	596
	Modtagne udbytter fra øvrige kapitalandele	2.971	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-9.974	-17.331
	Udbetalt udbytte	-29.486	-29.486
	Salg af egne aktier	5.139	0
	Regulering fra minoritetsinteresser	-95	-578
	Indfrielse/optagelse af lån hos realkreditinstitutter	-263	-8.136
	Tilbagebetalte/modtagne deposita til lejere	85	-55
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-24.620	-38.255
Ændring i likvider		-146.413	125.480
Likvider pr. 1. januar 2007		163.536	38.056
Likvider pr. 31. december 2007		17.123	163.536

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN (DKK 1.000)

1 Personaleomkostninger	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2007	2006	2007	2006
Lønninger og gager	-15.158	-20.576	-27.208	-29.257
Pensioner	-34	-34	-34	-109
Andre omkostninger til social sikring	-132	-120	-132	-120
	-15.324	-20.730	-27.374	-29.486
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:				
Direktion	5.153	8.621	5.153	8.621
Bestyrelse	277	192	277	192
	5.430	8.813	5.430	8.813
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	22	20	42	35

2 Afskrivninger	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2007	2006	2007	2006
Materielle anlægsaktiver	-653	-550	-2.271	-1.844
Mindre nyanskaffelser	-260	-228	-732	-823
	-913	-778	-3.003	-2.667

3 Finansielle indtægter	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2007	2006	2007	2006
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	1.035	1.377	0	4.313
Renteindtægter associerede virksomheder	323	3.542	323	3.542
Renteindtægter øvrige kapitalandele	4.942	0	4.942	0
Øvrige finansielle indtægter	3.617	2.746	3.825	1
	9.917	7.665	9.090	7.856

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN (DKK 1.000)

4 Finansielle omkostninger

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2007	2006	2007	2006
Øvrige finansielle omkostninger	-715	-1.688	-1.728	-3.620
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	-698	-441	-	-
	-1.413	-2.129	-1.728	-3.620

5 Skat af årets resultat

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2007	2006	2007	2006
Årets aktuelle skat	-756	-27.094	-835	-27.953
Regulering af skat	-41	0	-41	0
Betalt tysk skat	-1.306	0	-1.306	0
Årets udskudte skatter	-11.618	1.496	-11.721	1.667
	-13.721	-25.598	-13.903	-26.286

6 Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver kan specificeres således:

Kostpris pr. 1. januar 2007

Tilgang

Afgang

Kostpris 31. december 2007

Afskrivninger 1. januar 2007

Årets afskrivninger

Afskrivning på årets afgang

Afskrivninger 31. december 2007

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2007

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	Drifts- midler og inventar	Auto- mobiler	Drifts- midler og inventar	Auto- mobiler
Kostpris pr. 1. januar 2007	264	1.233	958	2.710
Tilgang	228	0	719	464
Afgang	0	1	0	-385
Kostpris 31. december 2007	492	1.234	1.677	2.789
Afskrivninger 1. januar 2007	14	417	549	1.026
Årets afskrivninger	57	411	196	1.058
Afskrivning på årets afgang	0	0	0	-333
Afskrivninger 31. december 2007	71	828	745	1.751
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2007	421	406	932	1.038

	MODER- SELSKAB	KONCERN		
	EDB-anlæg	Byg- ninger	EDB-anlæg	Indretning af lejede lokaler
Materielle anlægsaktiver kan specificeres således:				
Kostpris pr. 1. januar 2007	521	26.950	1.491	84
Tilgang	151	144	542	0
Afgang	0	-247	0	0
Kostpris 31. december 2007	672	26.847	2.033	84
Afskrivninger 1. januar 2007	212	556	1.002	45
Årets afskrivninger	185	556	454	8
Afskrivninger 31. december 2007	397	1.112	1.456	53
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2007	275	25.735	577	31

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. januar 2007 udgør TDKK 19.600.



NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN (DKK 1.000)

7 Kapitalandele i dattervirksomheder

MODER- SELSKAB

Kostpris 1. januar 2007	1.299
Tilgang	2.125
Kostpris pr. 31. december 2007	3.424
Værdiregulering 1. januar 2007	19.838
Kursregulering til ultimokurs	1
Årets resultatandele	16.222
Reklassificering af hensættelser	3.000
Værdiregulering 31. december 2007	39.061
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensættelser	566
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2007	43.051

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

NAVN	HJEMSTED	SELSKABSKAPITAL	EJERANDEL
Kristensen Ejendomme A/S	Aalborg, Danmark	DKK 500.000	100,0%
Kristensen Partners II ApS	Aalborg, Danmark	DKK 1.000.000	100,0%
Kristensen Partners III 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

	MODER- SELSKAB	KONCERN
Kostpris 1. januar 2007	691	717
Afgang	-25	-50
Overført til andre kapitalandele	-475	-475
Kostpris 31. december 2007	191	192
Værdiregulering 1. januar 2007	-505	-492
Overført fra periodeafgrænsningsposter	-11.988	-11.988
Afgang til andre kapitalandele	13.553	13.553
Årets resultatandele	15	14
Udbetalt udbytte	0	-13
Afgang	-1.064	-1.064
Værdiregulering 31. december 2007	11	10
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2007	202	202

NAVN	HJEMSTED	SELSKABSKAPITAL	EJERANDEL
Kristensen Zweite Beteiligungsverwaltung GmbH	Berlin, Tyskland	EUR 25.000	49,0%
Kristensen Wohnimmobilien Beteiligungsmanagement GmbH	Berlin, Tyskland	EUR 25.000	49,0%

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN (DKK 1.000)

9 Andre kapitalandele

Kostpris 1. januar 2007
Overført fra associerede virksomheder
Tilgang
Afgang

Kostpris pr. 31. december 2007

Værdiregulering 1. januar 2007
Overført fra associerede virksomheder
Årets værdireguleringer
Tidligere elimineret avance vedrørende solgte ejendomsprojekter
Tilbageført intern avance vedrørende tidligere associeret selskab
Årets udlodninger
Værdireguleringer vedrørende afgang
Øvrige reguleringer

Værdiregulering 31. december 2007

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2007

MODER- SELSKAB	KONCERN
21.207	21.051
16.589	16.589
475	475
-4.729	-4.729
33.542	33.386
14.155	29.579
-13.553	-13.553
9.458	-5.653
13.128	13.128
20.643	20.643
-2.971	-2.971
-435	-434
-1.394	31.401
39.031	72.140
72.573	105.526

10 Deposita

Kostpris 1. januar 2007
Tilgang

Kostpris 31. december 2007

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2007

208	74
4	0
212	74
212	74

11 Tilgodehavender hos associerede virksomheder

Tilgodehavende
Tilgodehavender der forfalder efter 1 år

MODERSELSKAB		KONCERN	
2007	2006	2007	2006
0	21.349	0	21.514
818	73.096	4.174	73.096
818	94.445	4.174	94.610

12 Tilgodehavende hos andre kapitalandele

Tilgodehavende

Tilgodehavender der forfalder efter 1 år

MODERSELSKAB		KONCERN	
2007	2006	2007	2006
113.481	13.432	113.481	13.436
7.457	0	7.457	0
120.938	13.432	120.938	13.436

13 Værdipapirer

Børsnoterede obligationer

Warrants

MODERSELSKAB		KONCERN	
2007	2006	2007	2006
11.488	10.879	11.488	10.879
12.560	10.961	12.560	10.961
24.048	21.840	24.048	21.840

14 Projektbeholdninger

Ikke solgte projekter

Rente aktiveret som projektbeholdning andrager

MODERSELSKAB		KONCERN	
2007	2006	2007	2006
0	0	1.682	7.298
0	0	0	0



15 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	
2007	2006
11.756	12.064
1.218	1.159
12.974	13.223
248	263
13.222	13.486



16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**Koncern**

Koncernen har udstedt ejerpanterebreve, skadesløsbreve og lignende for i alt TDKK 13.793, der giver pant i bygninger, hvis samlede regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2007 andrager TDKK 26.736. Ejerpanterebreve, skadesløsbreve og lignende er deponeret til sikkerhed for forpligtelser til kreditinstitutter. Gælden andrager pr. 31. december 2007 TDKK 13.223.

Til sikkerheder for garantier har koncernen deponeret indestående i pengeinstitut på TDKK 759.

17 Eventualforpligtelser**Moderselskabet**

Selskabet har afgivet kautioner for i alt TDKK 35.605 overfor kreditinstitutter vedrørende kommanditselskaber. Hovedparten af kautionerne frigives, når dokumenter er færdigekspederet.

Selskabet har afgivet kaution for ialt TDKK 99.920 overfor Kristensen City-Immobilien I AG.

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 71.635. Selskabet har indbetalt TDKK 32.453, og den samlede restforpligtelse andrager således TDKK 39.182.

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

Koncernen

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

Koncernen har afgivet kautioner for i alt TDKK 35.605 overfor kreditinstitutter vedrørende kommanditselskaber. Hovedparten af kautionerne frigives når dokumenter er færdigekspederet.

Koncernen har afgivet kaution for i alt TDKK 99.920 overfor Kristensen City-Immobilien I AG.

Koncernen har tegnet kapitalandele i kommanditselskaber for i alt TDKK 71.635. Selskabet har indbetalt TDKK 32.453, og den samlede restforpligtelse andrager således TDKK 39.182.

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

Der er mindre uoverensstemmelser vedrørende afsluttede ejendomsprojekter hvis resultater er uden reel betydning for selskabets indtjenings- og formueforhold.

Koncernen har afgivet kautioner for i alt TDKK 558 og garantier på TDKK 1.500.

18 Kontraktlige forpligtelser

Moderselskabet

Selskabet har indgået leje- og leasingforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør TDKK 690 i uopsigelighedsperioden.

Koncernen

Koncernen har indgået leje- og leasingforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør TDKK 4.163 i uopsigelighedsperioden.

19 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
Lau Kristensen, Vedbæk
Bent Erik Krogh Jensen, Svendborg

Bestyrelse
Bestyrelse
Bestyrelse

Jf. note 7
Jf. note 8

Dattervirksomheder
Associerede virksomheder

Transaktioner

Selskabet har afhændet egne aktier nom. TDKK 900 til direktionsmedlemmer, samt aktier nom. TDKK 25 i Kristensen Germany A/S til Hoeg og Kold ApS.

Herudover har der 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 nærtstående parter, eller når nærtstående parter udfører arbejde for et andet selskab, sker afregningen på markedsbaserede vilkår eller på omkostningsdækkende basis. Handel foretages efter kontraktlig aftale mellem selskaberne med mindre transaktionerne er ubetydelige.

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

20 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
Andre reguleringer

KONCERN	
2007	2006
13.567	30.276
2.271	1.700
-46.454	-9.283
-14	11.794
13.325	-676
-17.305	33.811

21 Koncernregnskab

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

REGNSKABS PRAKSIS

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Kristensen Properties A/S for 1. januar til 31. december 2007 er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

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 for året under posten "Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder".

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

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

Af- og
nedskrivninger

Andre drifts-
indtægter/
-omkostninger

Finansielle
poster

Andre
kapitalandele

Materielle
anlægsaktiver

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendommenes 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 indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet, herunder gevinst og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

Balancen

Andre kapitalandele måles til dagsværdier, der som udgangspunkt baseres på kapitalandelens indre værdi. 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.

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

Aktiver med en anskaffelsessum på under DKK 11.600 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 nettorealiseringsværdien, hvor denne skønnes lavere.

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.

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:

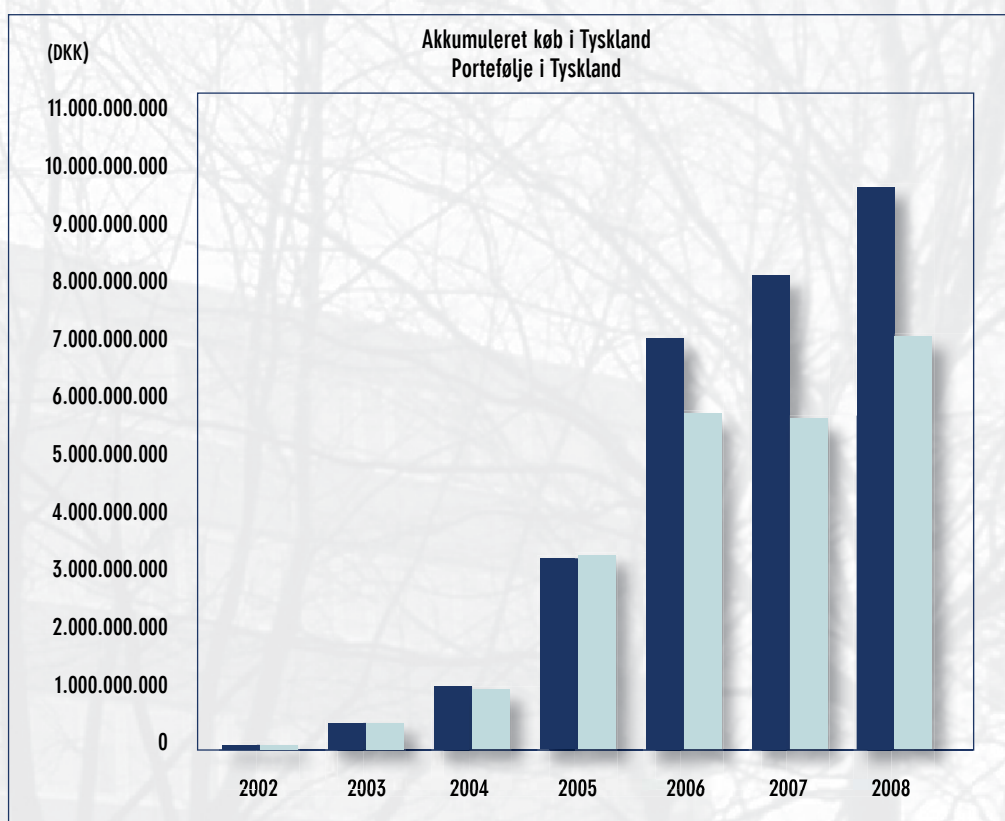
$$\text{Afkastningsgrad} = \frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$$

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

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

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 erhvervelse af tyske ejendomme siden 2002 til april 2008

■ Aktuel kontrolleret portefølje af tyske ejendomme pr. april 2008

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 2007 i aktiver under forvaltning.

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

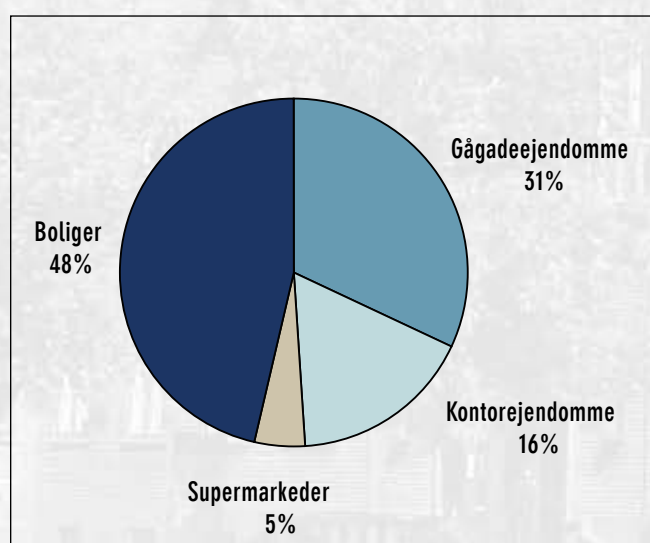
FUND & ASSET MANAGEMENT

Produkter

Division Kontorejendomme	Division Boligejendomme		Division Cityejendomme	
Kristensen Partners I	Kristensen Partners II	Kristensen Germany A/S	Kristensen Partners III	Kommanditselskaber
Kontorejendomme	Boligejendomme	Boligejendomme	Cityejendomme	Gågadeejendomme
Kapitaltilsagn på DKK 540 mio.	Kapitaltilsagn på op til DKK 2 mia.	Egenkapital på DKK 222 mio.	Egenkapital på DKK 225-300 mio.	Egenkapital på ca. DKK 700 mio.
Samlet forventet investeringsvolumen på DKK 1,8 mia.	Samlet forventet investeringsvolumen på DKK 6-7 mia.	Samlet investeringsvolumen på DKK 2,9 mia.	Samlet investeringsvolumen på op til DKK 1 mia.	Samlet investeringsvolumen på DKK 2,2 mia.
Institutionelle investorer	Institutionelle investorer	Private investorer	Private investorer	Private investorer
12 kontorejendomme + 4 supermarkeder - markedsværdi på DKK 1,2 mia.	Ingen ejendomme for nuværende	8.400 boliger - markedsværdi på DKK 2,9 mia.	9 ejendomme aktuelt - markedsværdi på DKK 200 mio.	30 gågadeejendomme - markedsværdi på DKK 1,8 mia.

Samlet ejendomseksponering primo 2008

samlet markedsværdi på DKK 6,5 mia.



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.

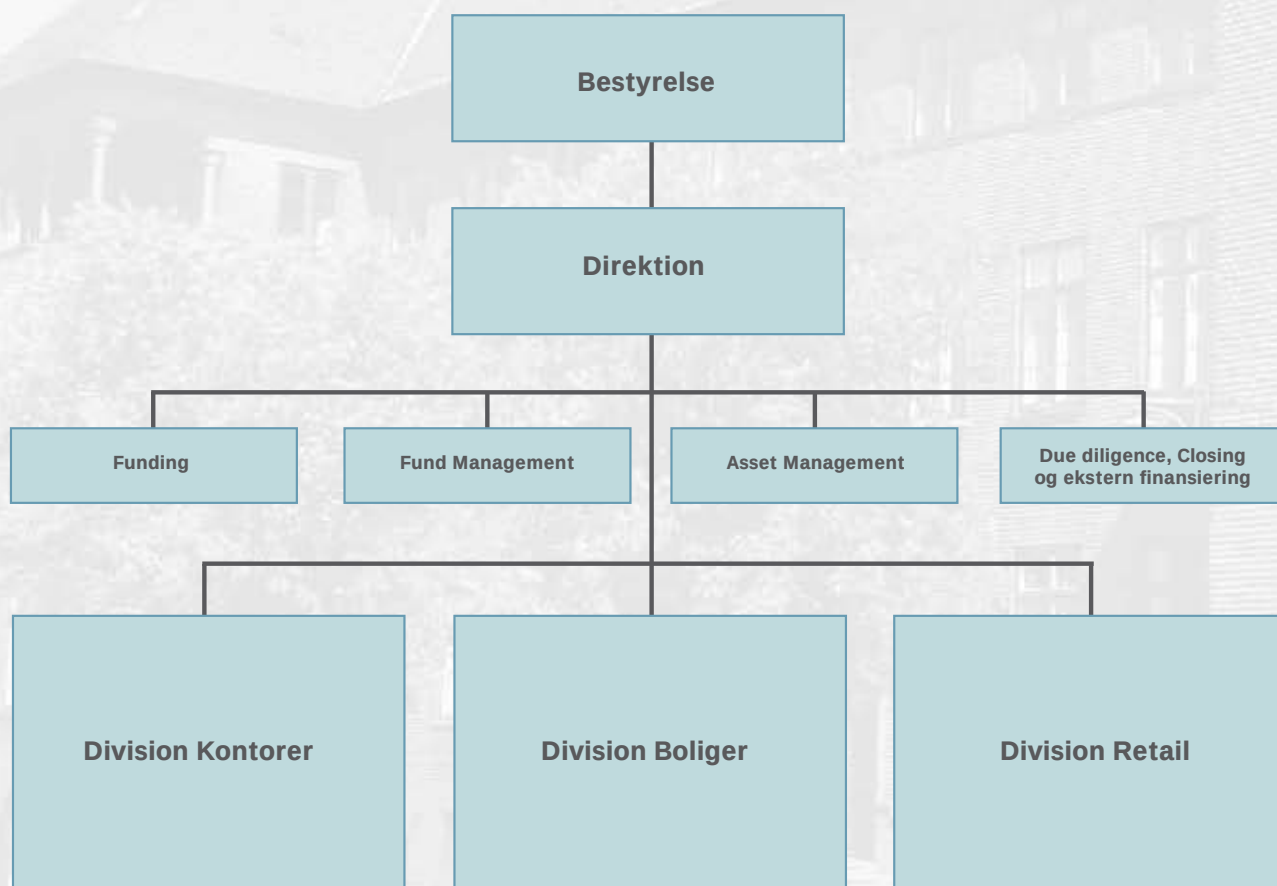
BAG OM KRISTENSEN PROPERTIES A/S

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 Direktionen har fire stabsfunktioner til rådighed:

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



Bestyrelse



Tage Benjaminsen
Bestyrelsesformand



Lau Kristensen
Bestyrelsesmedlem



Bent Erik Krogh Jensen
Bestyrelsesmedlem

Direktion



Kent Hoeg Sørensen
Adm. direktør, CEO



Peter Westphal
Vicedirektør, COO



Hans Peter Larsen
Økonomidirektør, CFO

KONCERNENS SELSKABSOVERSIGT

Navn	Hjemsted	Kapital	Ejerandel
Kristensen Properties A/S	Aalborg, Danmark	TDKK 52.500	
Kristensen Ejendomme A/S	Aalborg, Danmark	TDKK 500	100,0%
Datterselskaber			
Ejendommen Fremtiden ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	100,0%
Lindgreens Allé København ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 130	100,0%
Åboulevarden Århus ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	100,0%
Hadsund Butikstov ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	100,0%
Kristensen Nord ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	100,0%
Kristensen Nord II ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 145	100,0%
Ejendomsselskabet Nitivej, Frederiksberg ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	100,0%
K/S Porcelængaarden, København	Aalborg, Danmark	TDKK 6.000	60,0%
K/S Ejendomsprojekter			
K/S Franz-Ludwig-Strasse, Bamberg	Aalborg, Danmark	TDKK 18.000	10,00%
Bamberg 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	10,00%
K/S Reeder-Bischoff-Strasse, Bremen Vegesack	Aalborg, Danmark	TDKK 20.000	17,00%
Bremen 2003 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	17,00%
K/S Admiralstrasse, Bremen	Aalborg, Danmark	TDKK 20.000	10,00%
Bremen 2006 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	10,00%
K/S Ketschengasse, Coburg	Aalborg, Danmark	TDKK 14.000	10,00%
Coburg 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	10,00%
K/S Lange Strasse, Delmenhorst	Aalborg, Danmark	TDKK 14.000	10,00%
Delmenhorst 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	10,00%
K/S Karolinenstrasse, Hof	Aalborg, Danmark	TDKK 25.000	6,00%
Hof 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	6,00%
K/S Schraderstrasse, Kaufbeuren	Aalborg, Danmark	TDKK 9.000	10,00%
Kaufbeuren 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	10,00%
K/S Groner Strasse, Göttingen	Aalborg, Danmark	TDKK 35.000	6,10%
Göttingen 2006 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	6,10%
K/S Fischmarkt, Halberstadt	Aalborg, Danmark	TDKK 12.000	10,00%
Halberstadt 2005 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	10,00%
K/S Holstenstrasse, Kiel	Aalborg, Danmark	TDKK 20.000	6,00%
Kiel 2005 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	6,00%
K/S Kronstrasse, Landau	Aalborg, Danmark	TDKK 12.000	5,00%
Landau 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	5,00%
K/S Georgstrasse, Leer	Aalborg, Danmark	TDKK 9.000	6,67%
Leer 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	6,67%
K/S Stadttorstrasse, Lünen	Aalborg, Danmark	TDKK 10.000	10,00%
Lünen 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	10,00%
K/S Mittelstrasse, Neuwied	Aalborg, Danmark	TDKK 37.000	6,20%
Neuwied 2006 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	6,20%
K/S Mittelstrasse 49, Neuwied	Aalborg, Danmark	TDKK 10.000	6,00%
Neuwied 2006 II ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	6,00%
K/S Lange Strasse, Oldenburg	Aalborg, Danmark	TDKK 30.000	7,30%
Oldenburg 2005 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	7,30%
K/S Johannisstrasse, Osnabrück	Aalborg, Danmark	TDKK 25.000	10,00%
Osnabrück 2003 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	10,00%
K/S Adam-Opel-Strasse, Rüsselsheim	Aalborg, Danmark	TDKK 25.000	8,00%
Rüsselsheim 2005 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	8,00%
K/S Mecklenburgstrasse, Schwerin	Aalborg, Danmark	TDKK 15.000	10,00%
Schwerin 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	10,00%
K/S Hegastrasse, Singen	Aalborg, Danmark	TDKK 24.000	6,25%
Singen 2007 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	6,25%
K/S Hauptstrasse, Solingen	Aalborg, Danmark	TDKK 14.000	10,00%
Solingen 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	10,00%
K/S Ludwigsplatz, Straubing	Aalborg, Danmark	TDKK 22.000	15,00%
Straubing 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	15,00%
K/S Friedrich-Ebert-Strasse, Ulm	Aalborg, Danmark	TDKK 17.000	5,90%
Ulm 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	5,90%
K/S Alter Markt, Wuppertal	Aalborg, Danmark	TDKK 90.000	10,00%
Wuppertal 2007 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	10,00%
K/S Adenauerstrasse, Würselen	Aalborg, Danmark	TDKK 14.000	6,43%
Würselen 2005 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	6,43%
K/S Innere Plauensche Strasse, Zwickau	Aalborg, Danmark	TDKK 12.000	10,83%
Zwickau 2007 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	10,83%
K/S Georgstrasse, Hannover	Aalborg, Danmark	TDKK 12.000	6,00%
Hannover 2006 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	6,00%
K/S Kaiser-Wilhelm-Strasse, Bünde	Aalborg, Danmark	TDKK 20.000	6,00%
Bünde 2007 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	6,00%

Navn	Hjemsted	Kapital	Ejerandel
K/S Kristensen Partners I	Aalborg, Danmark	TDKK 312.000	7,50%
Datterselskaber og kapitalandele			
Kristensen Büroimmobilien GmbH & Co. KG	Berlin, Tyskland	TEUR 14.400	100,00%
Kristensen Büroimmobilien Beteiligungsmanagement GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	100,00%
Kristensen Büroimmobilien II GmbH & Co. KG	Berlin, Tyskland	TEUR 19.800	100,00%
Kristensen Büroimmobilien III GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	100,00%
Kristensen Büroimmobilien IV GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	100,00%
Kristensen Büroimmobilien V GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	100,00%
K/S German Retail A	Aalborg, Danmark	TDKK 30.000	6,00%
Komplementarselskabet German Retail A ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	6,00%
K/S German Retail B	Aalborg, Danmark	TDKK 20.000	6,00%
Komplementarselskabet German Retail B ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	6,00%
K/S German Retail C	Aalborg, Danmark	TDKK 25.000	6,00%
Komplementarselskabet German Retail C ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	6,00%
K/S German Retail D	Aalborg, Danmark	TDKK 1.000	100,00%
Komplementarselskabet German Retail D ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	100,00%
K/S German Retail E	Aalborg, Danmark	TDKK 1.000	100,00%
Komplementarselskabet German Retail E ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	100,00%
Komplementarselskabet Kristensen Partners I ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	7,50%
Komplementarselskabet Kristensen Partners II ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 1.000	100,00%
Datterselskab			
K/S Kristensen Partners II	Aalborg, Danmark	TDKK 500	100,00%
Kristensen Partners III A/S	Aalborg, Danmark	TDKK 500	100,00%
Kristensen Germany A/S	Aalborg, Danmark	TDKK 2.500	19,00%
Datterselskaber			
Kristensen Germany AG	Berlin, Tyskland	TEUR 8.000	100,00%
Kristensen Germany Holding GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	100,00%
*) Kristensen Real Estate Berlin GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	94,00%
*) Kristensen Real Estate Braunschweig GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	94,00%
*) Kristensen Real Estate Dresden GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	94,00%
*) Kristensen Real Estate Erfurt GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	94,00%
*) Kristensen Real Estate Halle GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	94,00%
*) Kristensen Real Estate Hennigsdorf GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	94,00%
*) Kristensen Real Estate Leipzig GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	94,00%
*) Kristensen Real Estate Merseburg GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	94,00%
*) Kristensen Real Estate Munich GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	94,00%
*) Kristensen Real Estate Alpha GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	94,00%
*) Kristensen Energy GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	94,00%
*) Kristensen Multimedia GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	94,00%
Kristensen Salzgitter AG	Berlin, Tyskland	TEUR 3.240	100,00%
**) Kristensen Real Estate Salzgitter GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	94,00%
GSV-Ratsbleiche Baubetreuungs und Verwaltungs GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	100,00%
Kristensen City-Immobilien I AG	Berlin, Tyskland	TEUR 2.200	100,00%
Kristensen Wohnimmobilien GmbH & Co. KG	Berlin, Tyskland	TEUR 1	100,00%
Kristensen Wohnimmobilien Beteiligungsmanagement GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	49,00%
Kristensen Zweite Beteiligungsmanagement GmbH & Co. KG	Berlin, Tyskland	TEUR 1	100,00%
Kristensen Zweite Beteiligungsmanagement GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	49,00%
Kristensen Properties GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 100	100,00%
Barona City Center SIA	Riga, Letland	LVL 2.000	100,00%
Datterselskab			
Valdemara Projekts SIA	Riga, Letland	LVL 2.000	100,00%

*) Kristensen Wohnimmobilien GmbH & Co. KG, ejer de med *) resterende 6%

**) Kristensen Zweite Beteiligungs-verwaltung GmbH & Co. KG ejer de med **) resterende 6%

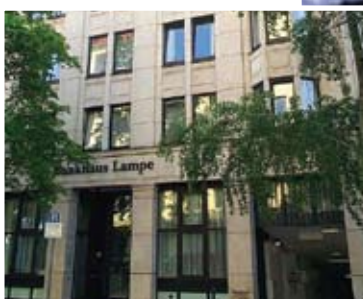
Vesterbro 18
DK-9000 Aalborg
Tlf: +45 70 22 88 80



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



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



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

