

KRISTENSEN PROPERTIES A/S

ÅRSRAPPORT 2008



kristensen properties



INDHOLDSFORTEGNELSE

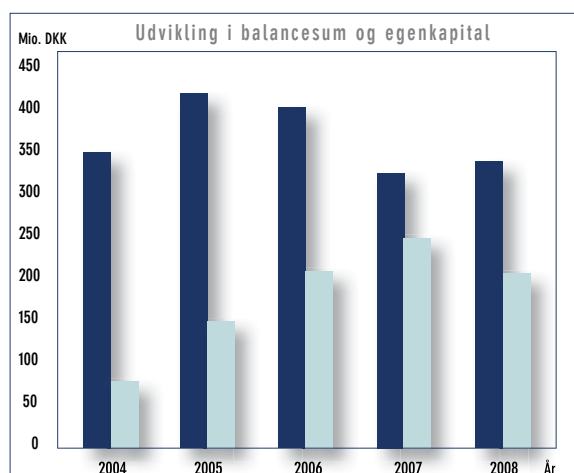


2008 i hovedtræk	4
Forventninger til 2009	5
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	6
Den uafhængige revisors påtegning	7
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	8
Koncernoversigt	8
Forretningsgrundlag	10
Hoved- og nøgletal for koncernen	11
Ledelsesberetning	12
Koncern- og årsregnskab	
Regnskabsberetning	18
Resultatopgørelse for 1. januar til 31. december 2008	22
Balance pr. 31. december 2008	24
Egenkapitalopgørelse	26
Pengestrømsopgørelse for koncernen 1. januar til 31. december 2008	27
Noter til årsrapporten	28
Regnskabspraksis	38
Koncernens selskabsoversigt	44
Bag om Kristensen Properties A/S	46

2008 I HOVEDTRÆK

VÆKST TRODS VANSKELIGE FORHOLD

- Kristensen Properties A/S og dets datterselskaber og kapitalandele (herefter Koncernen) har i året 2008 fortsat sin udvikling som 'Fund & Asset Manager' og har ved udgangen af 2008 aktiver for DKK 14.536 mio. under management. Ved udgangen af 2007 udgjorde beløbet ca. DKK 6.010 mio.
- Forøgelsen i 2008 af ejendomme under management er sket ved overtagelse af eksisterende aftaler vedr. ejendomsprojekter, tidligere markedsført af andre udbydere. Væksten kommer særligt fra såkaldte 10 mands kommanditselskaber med ejendomme i Tyskland og England. Der er ligeledes sket forøgelse i 'Fund & Asset Management' aktiviteter for boligejendomme, hvor projekterne er aktieselskabsbaserede. Indtægterne herfra slår i al væsentlighed først igennem i 2009 og fremover.
- Koncernen har på trods af uudnyttede egenkapitalressourcer og tilsagn, ført en tilbageholdende indkøbspolitik siden efteråret 2007. Købene i 2008 har således været få. Koncernen har et stærkt indkøbsberedskab til brug for kommende mere balancerede markedsforhold.
- 2008 har været et omstillingsår, hvor køb og salg af fast ejendom er afløst af øget fokus på management, som medfører et lavere indtjeningsniveau. Til gengæld er der skabt et grundlag for en videreudvikling af selskabet.
- De ejendomsinvesteringer, der foretages sammen med Koncernens investorer i de forskellige strukturer søges som udgangspunkt sikret mod rentestigninger fra købstidspunktet. Der indgås derfor rentesikringsaftaler. På grund af den lave rente henimod slutningen af året, har indgåelsen af disse rentesikringsaftaler medført et regnskabsmæssigt tab ultimo 2008 på DKK 9,8 mio., som over de følgende år imidlertid vil kunne indtægtsføres.
- Værdireguleringer på ejendomme har derimod haft begrænset indvirkning på Koncernens resultat og udgør DKK -5,3 mio., hvilket svarer til en regulering på af værdierne på under 1%. Den væsentligste andel af værdiansættelsen af ejendomsporteføljen er sket af eksterne valuarer.
- Der er i årets løb anvendt betydelige økonomiske og ledelsesmæssige ressourcer på en udvidelse af organisationen til det dobbelte antal ansatte. Koncernen beskæftiger ved årets udgang 125 ansatte.
- Samlet udgør resultatet før skat et underskud på DKK 20,2 mio., hvilket er påvirket negativt af værdireguleringer og nedskrivning af goodwill med DKK 18,6 mio.
- Årets resultat efter skat er herefter et resultat på DKK -16,2 mio. (2007 DKK 48,6 mio.).
- Koncernens samlede aktiver udgør ved årets slutning DKK 332,3 mio. (2007 DKK 318,8 mio.), og Koncernens egenkapital udgør DKK 204,9 mio. (2007 DKK 232,0 mio.).
- Koncernens likviditet er i årets løb ændret med DKK -12,0 mio. (2007 DKK -146,4 mio.). Ændringen kan henføres til finansiering af omstilling af aktiviteten.



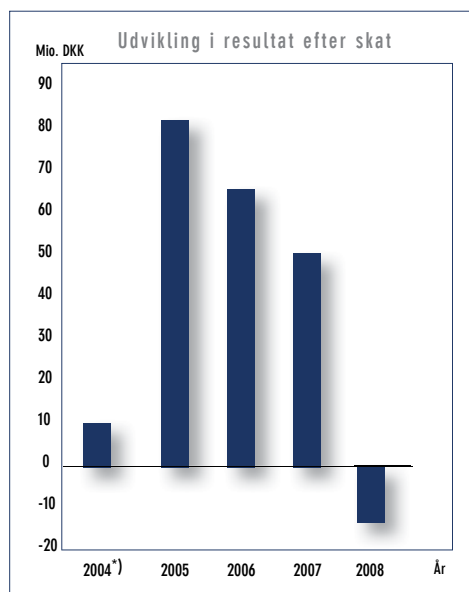
■ Balancesum
■ Egenkapital



FORVENTNINGER TIL 2009

Koncernen forventer i 2009 en yderligere udvidelse af aktiviteterne inden for 'Fund & Asset Management', ligesom der i et vist omfang forventes etableret investeringsprojekter inden for Partners segmentet.

Resultat før skat for 2009 forventes i størrelsesordenen DKK 15 mio. Det forventede resultatet lever ikke op til koncernens målsætning. Omstillingen af selskabet til i højere grad at være 'Fund & Asset Management' baseret kræver fortsat en betydelig økonomisk og ledelsesmæssig indsats, hvor indtjeningen er forskudt frem i tid. Først efter etablering af et højere volumen inden for 'Fund & Asset Management' forventes opnået en tilfredsstillende indtjening på niveau med koncernens målsætning.



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



LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2008 til 31. december 2008 for Kristensen Properties A/S.

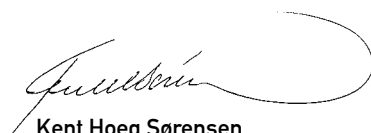
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 29. maj 2009

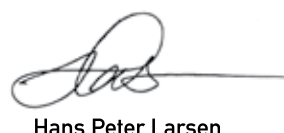
Direktion



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



Jørn Holm Jensen

Årsrapporten er forelagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 29. maj 2009.



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til aktionærerne i Kristensen Properties A/S

Vi har revideret årsrapporten for Kristensen Properties A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008 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.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

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.

Revisors ansvar og den udførte revision

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 aflæggelse 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.

Konklusion

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 2008 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008 i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.

Aalborg, den 29. maj 2009

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Michael Stenskrog

Michael Stenskrog
statsautoriseret revisor



SELSKABSOPLYSNINGER

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
Jørn Holm Jensen

Direktion

Kent Hoeg Sørensen
Peter Westphal
Hans Peter Larsen

Advokat

Dahl
Vingårdsgade 22
DK-9000 Aalborg

Accura Advokataktieselskab
Tuborg Boulevard 1
DK-2900 Hellerup

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Skelagervej 1A
DK-9000 Aalborg

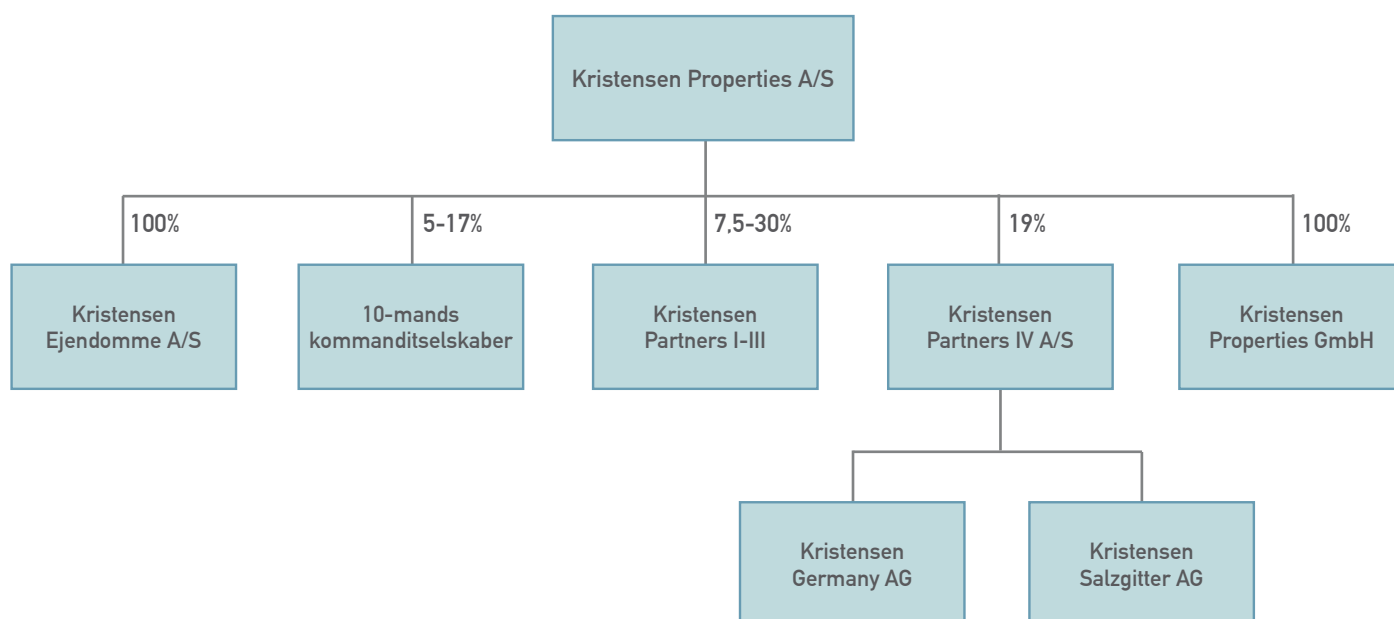
Bank

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

Sparekassen Lolland A/S
Nygade 4
DK-4900 Nakskov



KONCERNOVERSIGT



Den komplette koncernoversigt kan ses på side 44-45.



FORRETNINGSGRUNDLAG

Forretningsgrundlaget for Kristensen Properties A/S koncernen er for institutionelle investorer, private investorer og investeringsselskaber aktiv forvaltning af kapital i fast ejendom, hvor lejerforhold allerede er etableret. Koncernen deltag som hovedregel i de projekter, som udbydes.

For disse investorer og i øvrigt for andre investorer, som ønsker professionel management af deres investeringer i ejendomme, udøver Kristensen Properties A/S - med en international betegnelse - "Fund & Asset Management".

Vore tre produkter inden for 'Fund & Asset Management' er defineret som følger:

- "Fund Management" (selskabsadministration) omfatter ledelses- og administrationsopgaver for ejendomsselskaber.
- "Property Management" (ejendomsadministration) omfatter huslejeopkrævning og regulering, driftsomkostninger og vedligeholdelse, tilsyn og overvågning.
- "Asset Management" (ejendomsudvikling) 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.

Produkterne inden for indirekte ejendomsinvesteringer er afstemt til de enkelte investorers investeringsprofil.

Private og institutionelle investorer tilbydes deltagelse i projekter, der dels er ejendomssegmentspecialiseret og dels skattemæssigt optimeret til investorkredsen. Kristensen Partners indeholder væsentlige incentive elementer, hvorved Koncernens indtægter er afhængige af projektets langsigtede afkast til investorerne.

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

Kristensen Properties A/S er medlem af INREV, der med 325 medlemmer er en europæisk brancheforening for Fund & Asset managers, institutionelle investorer og ejendomsrådgivere. INREV's sigte er bl.a. samarbejde om standardisering af afkastsammenligninger, honorarer og generel transparens af etablerede fonde o.l.



HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN (DKK 1.000)

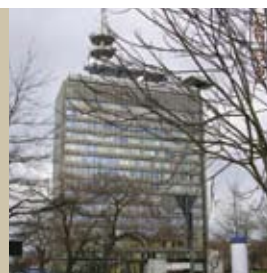
HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

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

HOVEDTAL	2008	2007	2006	2005	2004 *)
Resultat					
Nettoomsætning	43.327	88.426	206.773	458.900	102.875
Bruttofortjeneste	25.831	57.370	123.353	214.958	27.130
Resultat før afskrivninger og finansielle poster (EBITDA)	-3.833	29.996	93.867	190.680	15.335
Resultat før finansielle poster (EBIT)	-9.812	26.994	91.200	177.343	14.767
Resultat af finansielle poster	1.049	35.494	297	-73.348	259
Resultat før skat	-21.285	62.488	91.497	103.995	15.026
Årets resultat	-16.236	48.680	65.189	77.613	8.619
Balance					
Balancesum	332.343	318.785	398.732	417.315	346.419
Egenkapital	204.861	232.040	207.706	144.386	76.255
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktivitet	26.285	-111.819	181.066	-30.379	64.703
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-90.097	-9.974	-17.331	34.161	18.110
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	51.849	-24.620	-38.255	-23.371	-39.098
Ændring i likvider	-11.963	-146.413	125.480	-19.589	43.715
Antal medarbejdere	76	42	35	23	19
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	-3,0	8,5	22,9	42,5	6,4
Soliditetsgrad	61,6	72,8	52,1	34,6	22,0
Forrentning af egenkapital	-7,4	22,1	37,0	70,4	16,5

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

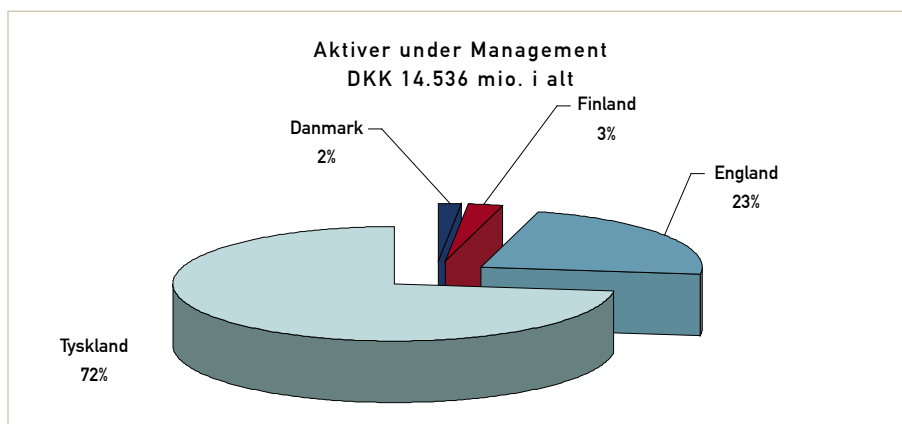
Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.



Udvikling i året

2008 blev et turbulent år og bød på en brat opbremsning i den globale økonomi udløst af finanskrisen. Den globale recession i året førte til særdeles vanskelige omsætningsforhold og en negativ priskorrektion på de ejendomsmarkeder, vi bevæger os i. Renten er rekordlav, men adgangen til finansiering af fast ejendom er stærkt hæmmet, måske endda næsten ikke-eksisterende.

De svære markedsforhold har medført markant færre transaktioner og et væsentligt øget fokus på management af ejendomsselskaber og ejendomme for 3. mand.



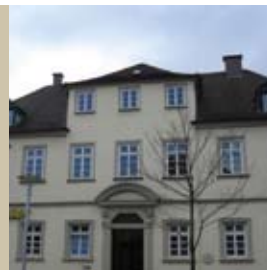
Der er i 2008 sket en betydelig udvidelse af aktiviteterne i alle ejendomssegmenter. I en periode vil udvidelsen medføre et nedadgående indtjeningsniveau. Geografisk er der ved tilkøb udvidet med aktivitet på det engelske ejendomsmarked.

Forøgelse af 'Fund & Asset Management' aktiviteterne er særligt sket ved overtagelse af kommanditselskaber og boligporteføljer og har betydet, at 'Assets under Management' er udvidet fra DKK 6.010 mio. ved indgangen til 2007 for ved udgangen af 2008 at udgøre DKK 14.536 mio. Der er i denne forbindelse afholdt omkostninger til implementering og etablering af de nødvendige administrative systemer samt personale.

Konsekvenserne af finanskrisen er bl.a. stigende arbejdsløshed og dermed en forventning om pres på huslejen og øget tomgang i alle ejendomssegmenter, undtagen udlejningsboliger – med deraf følgende vigende priser. Imidlertid har Koncernen været forberedt på, at de meget gunstige forhold på ejendomsmarkedet ville ændre sig, omend vi ikke så en så brat og en så betydelig korrektion, som det blev tilfældet.

Der er således i 2008 – og siden efteråret 2007 ikke gennemført det antal ejendomsinvesteringer, som tidligere. Sælgere har endnu ikke i tilstrækkeligt omfang korigeret prisniveauet til de nu herskende forhold på markedet. Vi har derfor generelt ikke kunnet se attraktive investeringer for vore investorer.

I alle ejendomssegmenter har vi derfor navigeret særdeles forsigtigt. Samlet er der "kun" erhvervet ejendomme for selskaber i management for DKK 552 mio. i 2008 i vore udvalgte ejendomssegmenter.

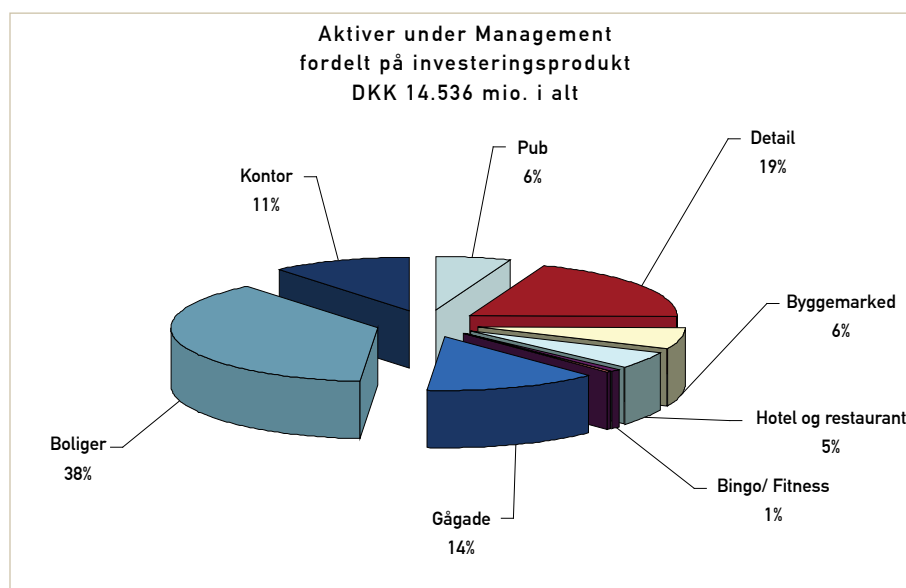


Dette har naturligt den konsekvens, at der i selskabet ikke er aflejret indtægter, som tidligere ved indkøb af ejendomme.

Koncernen ønsker for sine investorer at sikre så mange parametre som muligt i forbindelse med en ejendomsinvestering, herunder også renteniveauet. Derfor indgås der typisk rentesikringsaftaler i forbindelse med køb af ejendomme. Idet renteniveauet er faldet henimod slutningen af 2008, er der en negativ resultatmæssig påvirkning på rentesikringsaftaler, som er indgået under et højere renteniveau. Den regnskabsmæssige negative virkning på DKK 9,8 mio. indvindes over de kommende år frem til udløb af sikringsaftalen.

Værdireguleringer på ejendomme påvirker ligeledes resultatet negativt med DKK 5,3 mio. Værdireguleringen svarer til en værdiregulering på under 1%, hvilket vidner om, at de erhvervede ejendomme har været indkøbt til priser, der ikke har oversteget markedet.

Medarbejderstaben i Koncernen er i årets løb udvidet betydeligt fra ved årets begyndelse at udgøre 74 til ved udgangen af året at udgøre 125. Udvidelsen er bl.a. sket ved overtagelse af medarbejderne i Kristensen Service GmbH, der står for ejendomsadministration af boligejendomme. Endvidere er medarbejderne i Griffin Forvaltning overtaget i forbindelse med overtagelse af management af hovedparten af Griffins kommanditselskaber og interne ejendomsselskaber. Der er i denne forbindelse anvendt betydelige ledelsesmæssige og økonomiske ressourcer.



Organisation

Kristensen Properties A/S besidder alle kompetencer inden for management af kapital investeret i fast ejendom.

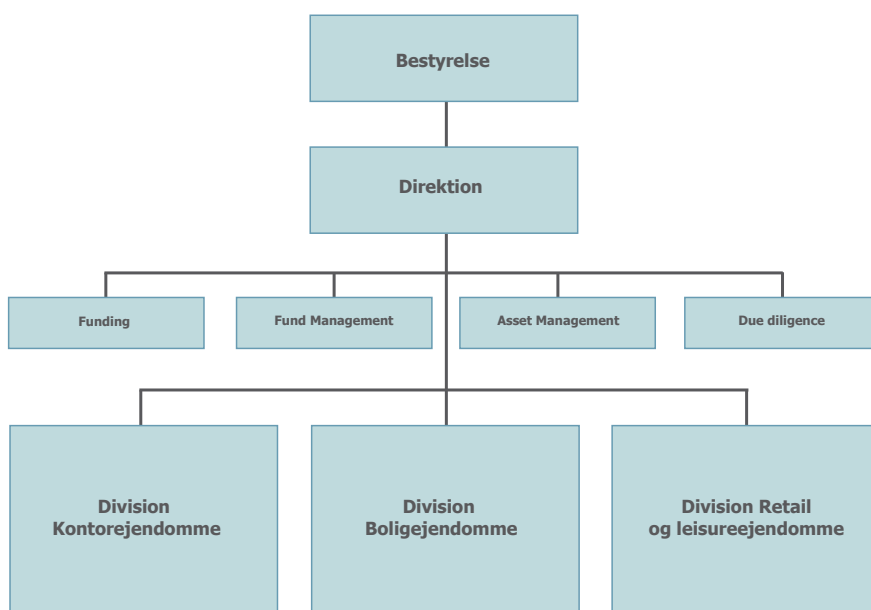
Medarbejderstaben er bl.a. sammensat af statsautoriserede ejendomsmæglere, jurister, økonomer, internationalt erfarne ejendomsudviklere, arkitekter og ingeniører.

Dette giver Kristensen Properties A/S de tværfaglige kompetencer, der tilsammen sikrer vore investorer en professionel og tryk ejendomsinvestering. Kristensen Properties A/S råder over eksperter til at tage vare på ejendommen, dens udvikling, dens finansiering og på selve selskabet, hvori ejendommen findes.

Af de i alt 125 medarbejdere er den største direkte repræsentation i Tyskland, idet tyske ejendomme fordrer en direkte kontakt til ejendommen og dens lejere. Kontorerne er beliggende i Berlin, Regensburg, Braunschweig, Bremen og Merseburg. Herudover er der kontorer i Aalborg og Glostrup. Engelske ejendomme forvaltes i tæt samarbejde med det landsdækkende GVA Grimley.

Før at øge kompetencegrundlaget er organisationen opdelt i specialiserede teams, der i et interaktivt sammenspil sikrer ejendomsinvesteringen.

Organisationsplan



Informations- teknologi

Velfungerende og effektive IT-systemer er afgørende for at skabe enkle og gennemsigtige planlægnings-, arbejds- og ledelsesprocesser. I årets løb er implementeret ejendomsadministrationssystemet DOMUS 4000. Dette giver på tværs af landegrænserne direkte adgang til den enkelte lejers data.

Endvidere har vore investorer mulighed for direkte og let adgang til alle relevante data via Investorportal på www.kristensenproperties.com.

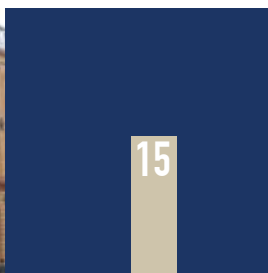
Systemerne vil fortsat blive optimeret.

Konklusion

Alt i alt er årets resultat påvirket af mindre indtægter som følge af færre investeringer, urealiserede nedskrivninger på rentesikringsaftaler og opbygningsudgifter til forøget volumen.

Vægten har været på Fund- og Asset Management, og krisen er anvendt som afsæt til en yderligere udbygning af dette centrale område.

Koncernens likviditet er i årets løb ændret med DKK -12,0 mio. (2007 DKK -146,4 mio.). Ændringen kan som helhed henføres til finansiering af omstilling af aktiviteten. Koncernens erhvervelse af aktier i Kristensen Partners III A/S er finansieret ved optagelse af banklån.



Forventninger til 2009

Udvikling af den eksisterende portefølje af ejendomme i management vil være i højsædet.

Det er ambitionen at styrke platformen for Fund, Property og Asset management, således at selskabet kan insource yderligere kommanditselskaber og ejendomsselskaber fra andre markedsaktører. Aktuelt har Kristensen Properties A/S 150 kommanditselskaber, men ambitionen er at skalere vort koncept med henblik på samlet 250 kommanditselskaber inden udgangen af 2010.

I denne forbindelse vil effektivisering, organisationsoptimering, omkostningsfokusering og priskonkurrence være en del af dagsordenen. Kristensen Properties agter imidlertid ikke at underbyde markedet.

Det er en målsætning, at Fund, Property og Asset management på sigt alene kan generere en tilfredsstillende indtjening.

Inden for vore koncepter for indirekte ejendomsinvesteringer forventes Kristensen Partners I og III at foretage yderligere investeringer, således at hovedparten af de allerede etablerede investeringsrammer udnyttes. Dette rummer den indbyggede forudsætning, at der kan erhverves ejendomme, der lever op til investeringskriterierne.

Afhængig af, hvorledes ejendomsfinansieringsmarkederne udvikler sig, vil en udvidelse af porteføljen ved etablering af endnu et partners selskab blive foretaget baseret på engelske ejendomme.

I forbindelse med opbygning og omstilling af forretningsgrundlaget har Koncernen siden efteråret 2008 opereret med negativt cashflow på månedsbasis. Inden ultimo juli 2009 forventes cashflowet igen være vendt til at være positivt, idet resultat- og likviditetsvirkning fra volumenforøgelsen nu begynder at slå igennem.

Koncernen har i foråret 2009 aktiveret et tidligere opnået tilsagn om udvidelse af sin løbende bankkredit med DKK 10,0 mio. for at styrke sin driftslikviditet. Koncernens banklån til finansiering af aktier i Kristensen Partners III A/S, p.t. godt DKK 60,0 mio., forfalder til indfrielse ultimo 2009. Koncernen planlægger en forlængelse af dette lån, medmindre aktiebeholdningen som helhed er solgt.



Konklusion

Der er betydelig usikkerhed knyttet til forventningerne til 2009. Særlig usikkerhed knytter sig til situationen på ejendoms- og finansmarkederne, som i høj grad har påvirket dagsværdien af ejendomsporteføljen og gælden i 2008. Derfor vanskeliggøres en rimelig forudsigtelse af udviklingen for det kommende år.

Koncernens driftsmæssige forventninger til 2009 er derfor opgjort uden hensyn til dagsværdireguleringer.

Resultat før skat for 2009 forventes i størrelsesordenen DKK 15 mio. Det forventede resultat lever ikke op til koncernens målsætning for indtjening.

Omstillingen af selskabet til i højere grad at være 'Fund & Asset Management' baseret kræver fortsat en betydelig økonomisk og ledelsesmæssig indsats, hvor indtjeningen er forskudt frem i tid.

Først efter etablering af et større volumen inden for 'Fund & Asset Management' forventes opnået en tilfredsstillende indtjening på niveau med koncernens målsætning.

Efterfølgende begivenheder

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



EJENDOMSINVESTERINGSPROJEKTER

Udviklingen i Koncernens væsentligste investeringsprojekter er følgende:

Kommanditselskaber

For hovedparten af de af selskabet etablerede kommanditselskaber, forløber den primære drift som planlagt. Efter at der i de foregående år er foretaget positive værdireguleringer af ejendommene, er der i visse af selskaberne sket en vis tilpasning af værdien i 2008. For de enkelte selskaber, hvor driften ikke er rentabel, mobiliseres vor ekspertise for i videst muligt omfang at genoprette denne.

Kristensen Partners I

Kristensen Partners I har tre pensionskasser med en ejerandel på 92,5 % som investorer samt Kristensen Properties A/S med den resterende ejerandel på 7,5 %. Det samlede kapitaltilsagn blev i 2008 øget til DKK 540 mio. Kapitaltilsagnet muliggør en ejendomsportefølje på indtil DKK 1.900 mio. Forretningsgrundlaget er primært tyske kontorejendomme og sekundært supermarkeder.

Ved udgangen af 2008 er erhvervet 21 ejendomme for sammenlagt DKK 1.574 mio., hvoraf DKK 1.420 mio. udgøres af kontorer og DKK 154 mio. af supermarkeder. Driften af de erhvervede ejendomme forløber planmæssigt. Resultatet i selskabet er imidlertid væsentligt påvirket af negative dagsværdireguleringer af ejendommene på DKK 5,4 mio. og negative dagsværdireguleringer af gælden på DKK 62,5 mio., hvorefter resultatet udgør et underskud på DKK 29,6 mio. Den negative dagsværdiregulering af gælden indvindes over de følgende år frem til udløb.

Egenkapitalen andrager DKK 431,0 mio. svarende til en soliditetsgrad på 26,6 %.

Kristensen Partners II

Kristensen Partners II har et forretningsgrundlag baseret på investering i engelske kontor- og retalejendomme.

Kristensen Partners III

Kristensen Partners III er etableret med henblik på investering af op til DKK 750 mio. i tyske city-ejendomme. Emissionen på DKK 225 mio. blev fuldttegnet den 15. februar 2008. Investeringen henvender sig såvel til selskaber som private.

Ved udgangen af 2008 bestod ejendomsporteføljen af ti ejendomme med en markedsværdi på samlet DKK 280,6 mio., hvilket udgør ca. 40 % af den endelige portefølje. Det er Kristensen Partners III A/S' forventning, at der sker en løbende udvidelse af porteføljen i løbet af 2009.

Driften af ejendommene forløber planmæssigt. Udlejningsprocenten har i gennemsnit udgjort 99,7 % (målt på lejeindtægten), og der forekommer ingen væsentlige lejerestancer eller uplanlagte vedligeholdelsesopgaver.

Ejendommene er vurderet af ekstern valuar pr. 31.12.2008, hvorved værdien samlet blev nedjusteret med DKK 35 mio. Nedskrivningen svarer til købsomkostninger. Årets samlede resultat blev som følge af nedskrivningen et underskud på DKK 23,0 mio.

Egenkapitalen andrager DKK 201,9 mio. svarende til en soliditetsgrad på 47,1 %.



EJENDOMSINVESTERINGSPROJEKTER

Kristensen Partners IV

I september 2006 erhvervede Kristensen Partners IV A/S via sit datterselskab Kristensen Germany AG en ejendomsportefølje på 8.281 lejligheder beliggende i større tyske byer. En del af finansieringen er tilvejebragt via udstedelse af obligationer, 7 % Kristensen Germany AG 2015, som er noteret på Københavns Fondsbørs.

Driften af ejendomsporteføljen udvikler sig som budgetteret, og dette forventes også at være tilfældet i 2009. Koncernen har for året 2008 realiseret et underskud før skat for fortsættende aktiviteter på DKK 8,6 mio. mod et forventet underskud på DKK 43,9 mio., idet der i resultatet er indeholdt en positiv nettoværdiregulering på DKK 67,9 mio., heraf DKK 55,8 mio. som tilbageførte salgsomkostninger.

Porteføljen er pr. december 2008 markedsvurderet til DKK 3,1 mia. (EUR 417,9 mio.) inkl. anlæg.

Egenkapitalen i Kristensen Partners IV A/S andrager DKK 236,1 mio. svarende til en soliditetsgrad på 7,2%.



REGNSKABSBERETNING

(TAL FOR 2007 I PARANTES)

Resultat

Kristensen Properties koncernens resultat for året 2008 blev et underskud på DKK 16,2 mio. (DKK 48,7 mio.).

Omsætningen blev DKK 43,3 mio. (DKK 88,4 mio.). Faldet i omsætningen skyldes især, at der i 2008 ikke er indtægter fra etablering af nye investeringsprojekter, og at der er lavere indtægter fra køb. Dette opvejes dog i nogen grad af højere administrationsindtægter.

Projektomkostninger er minimale og udgør på DKK 0,1 mio. (DKK 13,5 mio.), da der ikke er etableret nye projekter.

Andre eksterne omkostninger blev DKK 17,6 mio. (DKK 17,8 mio.) og består hovedsageligt af administrationsomkostninger, lokaleomkostninger og rejseomkostninger.

Personaleomkostninger blev DKK 29,7 mio. (DKK 27,4 mio.), hvor stigningen især kan henføres til forøgelse af personalet i slutningen af året i forbindelse med udvidelse af 'Fund & Asset Management' aktiviteterne.

I afskrivningerne på DKK 6,0 mio. (DKK 3,0 mio.) indgår af- og nedskrivninger på goodwill DKK 3,5 mio, der vedrører overtagelse af aktiviteterne fra Griffin Forvaltning.

Resultat for finansielle poster (EBIT) udgør herefter DKK -9,8 mio. (DKK 27,0 mio.).

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder udgjorde DKK -6,7 mio. (DKK 0,0 mio.). I 2008 indgår negativ dagsværdiregulering af ejendomme med DKK 11,9 mio. (DKK 0,0 mio.).

Resultat af øvrige kapitalandele udgjorde DKK -5,8 mio. (DKK 28,1 mio.). I 2008 indgår negativ dagsværdiregulering af gælden med DKK -9,8 mio. (DKK -8,0 mio.) og positiv dagsværdiregulering af ejendommene med DKK 6,6 mio. (DKK 60,2 mio.).

Finansielle poster blev en nettoindtægt på DKK 1,0 mio. - et betydelig fald fra 2007 (DKK 7,4 mio.), som følge af yderligere gældsætning i forbindelse med erhvervelse af kapitalandele i associeret virksomhed samt fald i øvrige finansielle indtægter.

Skatten blev DKK 5,1 mio. (DKK -13,9 mio.), idet årets skattemæssige underskud kan fremføres til modregning i forventede overskud for de kommende år.

Balancen

De samlede aktiver udgør pr. 31. december 2008 DKK 332,3 mio. (DKK 318,8 mio.).

Immaterielle og materielle anlægsaktiver DKK 27,2 mio. er i 2008 reduceret med DKK 1,1 mio. Der er fragået DKK 5,4 mio. vedrørende årets af- og nedskrivninger.

Kapitalandele i associerede virksomheder udgør DKK 61,5 mio. (DKK 0,2 mio.). Tilgangen kan primært henføres til den erhvervede andel i Kristensen Partners III A/S.

Andre kapitalandele udgør DKK 111,9 mio. (DKK 105,5 mio.) og består hovedsageligt af andele i K/S Kristensen Partners I, Kristensen Partners IV A/S, såkaldte 6 % ejerandele vedr. Kristensen Germany AG samt andele i i kommanditselskaber udbudt af selskabet, hvor ejerandele typisk er 6 % til 10 %.

REGNSKABSBERETNING

(TAL FOR 2007 I PARANTES)

Tilgodehavender DKK 114,1 mio. (DKK 141,8 mio.), bestående af tilgodehavender primært hos Kristensen Partners IV A/S samt Kristensen Germany Holding GmbH, er reduceret betydeligt i årets løb i forbindelse med salg af ejendomme.

Værdipapirer DKK 11,2 mio. (DKK 24,0 mio.) består af obligationer i 7% Kristensen Germany AG 2015. Beholdningen er reduceret ved afhændelse af warrants i Kristensen City-Immobilien I AG.

De likvide beholdninger, bestående af bankindeståender, udgør pr. 31. december 2008 DKK 5,1 mio. (DKK 17,1 mio.).

Egenkapitalen udgør DKK 204,9 mio. (DKK 232,0 mio.). I reduktionen indgår årets underskud med DKK 16,2 mio. og udbytte vedrørende 2007 med DKK 10,0 mio. samt regulering af reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode med DKK 0,9 mio.

Hensatte forpligtelser DKK 17,2 mio. (DKK 22,3 mio.) består som i tidligere år primært af hensættelser til skat i Danmark og Tyskland. Herudover er der hensættelser til tab på kapitalandele med negativ indre værdi.

Gældsforpligtelserne andrager DKK 110,2 mio. (DKK 64,4 mio.). Stigningen sammensætter sig af en øgning af gæld til pengeinstitutter på DKK 62,0 mio. og en reduktion af gæld til øvrige kapitalandele på DKK 18,1 mio.

Samlede rentebærende gældsforpligtelser udgør pr. 31. december 2008 DKK 79,0 mio. (DKK 17,2 mio.).

Pengestøm

Pengestrøm fra driften udgør DKK 26,3 mio. (DKK -111,9 mio.). I 2007 var pengestrøm fra driften negativt påvirket som følge af indfrielse af gæld til kreditinstitutter.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet udgør DKK -90,1 mio. (DKK -10,0 mio.), der hovedsageligt kan henføres til investering i Kristensen Partners III A/S.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet er positiv med DKK 51,8 mio. (DKK -24,6 mio.) idet køb af finansielle aktiver delvist er finansieret ved låneoptagelse i kreditinstitutter.

De likvide beholdninger udgør ved årets udgang DKK 5,1 mio. (DKK 17,1 mio.). Koncernen har primo 2009 aktiveret et tidligere modtaget principtilsagn om udvidelse af sin driftskredit med DKK 10,0 mio. Koncernens samlede likviditetsberedskab udgør DKK 20,9 mio.

Risici

Markedsrisici

Ejendomsinvesteringsaktivitet er konjunkturfølsom.

Udviklingen i en ejendomsværdi er i høj grad underlagt lejerens efterspørgsel og dermed den generelle udvikling i samfundsøkonomien, medens udvikling af ejendomsinvesteringsprojekter imidlertid mere er præget af alternative investeringsmuligheder samt mulighed for fremskaffelse af finansiering.

Fund & Asset Management aktivitet er ligeledes konjunkturpåvirkelig. I et nedadgående marked må det forventes, at en række projekter tvunget skifter manager, hvilket giver muligheder for konkurrencedygtige managere.

Valutarisici

Selskabets indtjening afregnes i DKK, EUR og GBP medens omkostninger er i DKK og EUR. Samlet set har koncernen dog nettoindtægt i DKK og en mindre del i GBP. Som følge heraf anvendes der ikke valtakurssikringsinstrumenter vedr. driften.

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 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.

RESULTATOPGØRELSE (DKK 1.000)

NOTE	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2008	2007	2008	2007
Nettoomsætning	30.933	42.189	43.327	88.426
Projektomkostninger	-14.486	-17.561	-120	-13.448
Andre driftsindtægter	81	0	225	207
Andre eksterne omkostninger	-8.839	-13.961	-17.601	-17.815
Bruttofortjeneste	7.689	10.667	25.831	57.370
2 Personaleomkostninger	-14.597	-15.324	-29.664	-27.374
Resultat før afskrivninger og finansielle poster	-6.908	-4.657	-3.833	29.996
3 Af- og nedskrivninger	-685	-913	-5.979	-3.002
Resultat før finansielle poster (EBIT)	-7.593	-5.570	-9.812	26.994
9 Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder	-1.325	16.222	0	0
10 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	-7.682	15	-6.707	14
Resultat af øvrige kapitalandele	-5.979	43.229	-5.815	28.117
4 Finansielle indtægter	7.745	9.918	7.191	9.091
5 Finansielle omkostninger	-5.330	-1.413	-6.142	-1.728
Resultat før skat	-20.164	62.401	-21.285	62.488
6 Skat af årets resultat	3.928	-13.721	5.038	-13.903
Resultat før minoritetsinteresser	-16.236	48.680	-16.247	48.585
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	-	-	11	95
Årets resultat	-16.236	48.680	-16.236	48.680
Resultatdisponering				
Forslag til resultatdisponering:				
Overført overskud	-5.132	18.942		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-11.104	19.738		
Foreslået udbytte	0	10.000		
	-16.236	48.680		

BALANCE (DKK 1.000)

		MODERSELSKAB		KONCERN	
NOTE	AKTIVER	31. december 2008	31. december 2007	31. december 2008	31. december 2007
	Goodwill	0	0	0	0
7	Immaterielle anlægsaktiver	0	0	0	0
	Bygninger	0	0	25.179	25.736
	Driftsmidler og inventar	377	422	847	933
	indretning af lejede lokaler	0	0	23	31
	Automobiler	397	405	554	1.038
	EDB-anlæg	236	275	604	576
8	Materielle anlægsaktiver	1.010	1.102	27.207	28.314
9	Kapitalandele i dattervirksomheder	38.725	43.051	0	0
10	Kapitalandele i associerede virksomheder	61.496	202	61.496	202
11	Andre kapitalandele	76.644	72.573	111.924	105.525
12	Deposita	217	211	73	74
	Finansielle anlægsaktiver	177.082	116.037	173.493	105.801
	Anlægsaktiver	178.092	117.139	200.700	134.115
15	Projektbeholdninger	0	0	1.099	1.682
	Projektbeholdninger	0	0	1.099	1.682
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	20.373	20.014	0	0
13	Tilgodehavende hos øvrige kapitalandele	95.571	121.756	95.571	125.111
	Tilgodehavender fra salg	0	0	5.155	67
	Andre tilgodehavender	4.071	3.827	8.680	6.252
	Selskabsskat	98	4.469	494	4.469
	Periodeafgrænsningsposter	4.235	5.917	4.236	5.918
	Tilgodehavender	124.348	155.983	114.136	141.817
14	Værdipapirer	11.248	24.048	11.248	24.048
	Likvide beholdninger	1.534	11.638	5.160	17.123
	Omsætningsaktiver	137.130	191.669	131.643	184.670
	Aktiver i alt	315.222	308.808	332.343	318.785

		MODERSELSKAB		KONCERN	
NOTE	PASSIVER	31. december 2008	31. december 2007	31. december 2008	31. december 2007
	Aktiekapital	52.500	52.500	52.500	52.500
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	27.027	39.071	0	11
	Foreslået udbytte	0	10.000	0	10.000
	Overført overskud	125.334	130.469	152.361	169.529
	Egenkapital	204.861	232.040	204.861	232.040
	Minoritetsinteresser	0	0	35	46
9	Hensættelse til tab i tilknyttede virksomheder	423	566	0	0
10	Hensættelse til tab i kapitalandele i associerede virk- somheder	789	0	789	0
11	Hensættelse til tab i andre kapitalandele	1.931		1.931	
	Hensættelse til udskudt skat	3.120	7.025	1.774	6.392
	Hensættelse til skatteforpligtelse Tyskland	11.208	11.218	11.209	11.218
	Hensættelse i øvrigt	0	3.000	1.500	4.700
	Hensatte forpligtelser	17.471	21.809	17.203	22.310
	Realkreditinstitutter	0	0	12.732	12.974
	Depositum	0	0	438	405
16	Langfristede gældsforpligtelser	0	0	13.170	13.379
	Realkreditinstitutter	0	0	242	249
	Gæld til pengeinstitutter	64.849	3.286	65.637	3.562
	Gæld til tilknyttede virksomheder	20.071	20.523	0	0
	Gæld til øvrige kapitalandele	807	18.874	808	18.874
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	913	4.221	19.732	19.013
	Anden gæld	3.666	8.055	8.060	9.312
	Periodeafgrænsningsposter	2.584	0	2.595	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	92.890	54.959	97.074	51.010
	Gældsforpligtelser	92.890	54.959	110.244	64.389
	Passiver i alt	315.222	308.808	332.343	318.785
17	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
18	Eventualforpligtelser				
20	Kontraktlige forpligtelser				
21	Nærtstående parter og ejerforhold				

EGENKAPITALOPGØRELSE (DKK 1.000)

MODERSELSKAB

	Aktie- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2008	52.500	39.071	130.469	10.000	232.040
Udbetalt udbytte	0	0	0	-10.000	-10.000
Udbetalt udbytte, egne aktier	0	0	0	0	0
Kursregulering til ultimokurs m.v.	0	0	-3	0	-3
Omkostninger ved emmission	0	-940	0	0	-940
Årets resultat	0	-11.104	-5.132	0	-16.236
Egenkapital pr. 31. december 2008	52.500	27.027	125.334	0	204.861

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

KONCERN

	Aktie- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2008	52.500	11	169.529	10.000	232.040
Udbetalt udbytte	0	0	0	-10.000	-10.000
Udbetalt udbytte, egne aktier	0	0	0	0	0
Salg af egne aktier	0	0	0	0	0
Omkostninger ved emmission	0	-940	0	0	-940
Kursregulering til ultimokurs m.v.	0	0	-3	0	-3
Årets resultat	0	929	-17.165	0	-16.236
Egenkapital pr. 31. december 2008	52.500	0	152.361	0	204.861

PENGESTRØMSOPGØRELSE (DKK 1.000)

KONCERN		
NOTE	2008	2007
Årets resultat	-16.236	48.680
22 Reguleringer	17.465	-17.305
Ændring i projektbeholdning	583	5.616
Ændring i tilgodehavender fra salg	-5.088	1.027
Ændring i øvrige tilgodehavender og periodeafgrænsningsposter	28.793	-18.599
Ændring i værdipapirer	12.800	-2.208
Ændring i gæld til kreditinstitutter	0	-95.379
Ændringer i leverandører af varer og tjenesteydelser, anden gæld og periodeafgrænsningsposter	-16.008	-18.130
Betalt selskabsskat	3.976	-15.521
Pengestrømme fra driftsaktivitet	26.285	-111.819
Køb af materielle anlægsaktiver	-998	-1.869
Køb af af immaterielle anlægsaktiver	-3.539	0
Salg af materielle anlægsaktiver	446	299
Køb af finansielle anlægsaktiver	-91.937	-16.589
Salg af finansielle anlægsaktiver	13.748	5.214
Udlodning vedrørende finansielle anlægsaktiver	0	2.971
Regulering hensættelser	-7.817	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-90.097	-9.974
Udbetalt udbytte	-10.000	-29.486
Salg af egne aktier	0	5.139
Regulering fra minoritetsinteresser	-11	-95
Indfrielse/optagelse af lån hos realkreditinstitutter	61.827	-263
Tilbagebetalte/modtagne deposita til lejere	33	85
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	51.849	-24.620
Ændring i likvider	-11.963	-146.413
Likvider pr. 1. januar 2008	17.123	163.536
Likvider pr. 31. december 2008	5.160	17.123

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN (DKK 1.000)

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af moderselskabets og Koncernens aktiver og forpligtelser. Den negative udvikling i andet halvår af 2008 og starten af 2009 medfører, at der er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver.

For moderselskabsregnskabet og koncernregnskabet består disse aktiver af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder samt tilgodehavender hos disse.

For kapitalandele er det væsentligste aktiv ejendomsporteføljen, der er værdiansat til dagsværdi. Gæld til kreditinstitutter er ligeledes optaget til dagsværdi. Ved vurdering af dagsværdierne af ejendommene er der for de væsentligste ejendomme anvendt eksterne valuarer.

For tilgodehavender er selskabernes evne til at tilbagebetale lånene vurderet.

Regnskabspraksis vurderes i øvrigt ikke pr. 31. december 2008 at være underlagt kritiske skøn eller vurderinger.

2 Personaleomkostninger

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2008	2007	2008	2007
Lønninger og gager	-14.441	-15.158	-29.285	-27.208
Pensioner	-29	-34	-245	-34
Andre omkostninger til social sikring	-127	-132	-134	-132
	-14.597	-15.324	-29.664	-27.374
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:				
Direktion	3.310	5.153	3.310	5.153
Bestyrelse	345	277	345	277
	3.655	5.430	3.655	5.430
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	22	22	76	42

3 Af- og nedskrivninger

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2008	2007	2008	2007
Materielle anlægsaktiver	-621	-653	-1.883	-2.271
Immaterielle anlægsaktiver	0	0	-3.539	0
Mindre nyanskaffelser	-64	-260	-557	-731
	-685	-913	-5.979	-3.002

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN (DKK 1.000)

2008

4 Finansielle indtægter

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2008	2007	2008	2007
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	687	1.035	0	0
Renteindtægter associerede virksomheder	0	324	0	324
Renteindtægter øvrige kapitalandele	6.424	4.942	6.424	4.942
Øvrige finansielle indtægter	634	3.617	767	3.825
	7.745	9.918	7.191	9.091

5 Finansielle omkostninger

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2008	2007	2008	2007
Øvrige finansielle omkostninger	-4.204	-715	-5.832	-1.728
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	-1.126	-698	-310	-
	-5.330	-1.413	-6.142	-1.728

6 Skat af årets resultat

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2008	2007	2008	2007
Årets aktuelle skat	152	-756	494	-835
Regulering af skat	-393	-41	-393	-41
Betalt tysk skat	-424	-1.306	-424	-1.306
Årets udskudte skatter	4.593	-11.618	5.361	-11.721
	3.928	-13.721	5.038	-13.903

7 Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver kan specificeres således:

Kostpris 1. januar 2008

Tilgang

Kostpris 31. december 2008

Af- og nedskrivninger 1. januar 2008

Årets af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger 31. december 2008

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2008

Goodwill

0

3.539

3.539

0

3.539

3.539

0

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN (DKK 1.000)

8 Materielle anlægsaktiver

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	Driftsmidler og inventar	Automobiler	Driftsmidler og inventar	Automobiler
Materielle anlægsaktiver kan specificeres således:				
Kostpris pr. 1. januar 2008	492	1.232	1.677	2.789
Kursregulering til ultimokurs	0	0	-1	-1
Tilgang	23	412	139	412
Afgang	0	-276	0	-848
Kostpris 31. december 2008	515	1.368	1.815	2.352
Afskrivninger 1. januar 2008	71	828	745	1.750
Kursregulering til ultimokurs	0	0	0	-1
Årets afskrivninger	67	388	223	676
Afskrivning på årets afgang	0	-245	0	-627
Afskrivninger 31. december 2008	138	971	968	1.798
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2008	377	397	847	554

	MODER- SELSKAB		KONCERN	
	EDB-anlæg	Bygninger	EDB-anlæg	Indretning af lejede lokaler
Materielle anlægsaktiver kan specificeres således:				
Kostpris pr. 1. januar 2008	672	26.847	2.033	84
Kursregulering til ultimokurs	0	0	-1	0
Tilgang	127	0	447	0
Afgang	-172	0	-172	0
Kostpris 31. december 2008	627	26.847	2.307	84
Afskrivninger 1. januar 2008	397	1.112	1.456	53
Kursregulering til ultimokurs	0	0	0	0
Årets afskrivninger	166	556	419	8
Afskrivning på årets afgang	-172	0	-172	0
Afskrivninger 31. december 2008	391	1.668	1.703	61
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2008	236	25.179	604	23

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN (DKK 1.000)

9 Kapitalandele i dattervirksomheder

MODERSELSKAB

Kostpris 1. januar 2008	3.424
Tilgang	500
Afgang	-1.146
Kostpris pr. 31. december 2008	2.778
Værdiregulering 1. januar 2008	39.060
Kursregulering til ultimokurs	0
Årets resultatandele	-1.325
Øvrige reguleringer	-2.211
Værdiregulering 31. december 2008	35.524
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensættelser	-423
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2008	38.725

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

NAVN	HJEMSTED	SELSKABSKAPITAL	EJERANDEL
Kristensen Ejendomme A/S	Aalborg, Danmark	DKK 500.000	100,0%
Komplementarselskabet Kristensen Partners II ApS	Aalborg, Danmark	DKK 1.000.000	100,0%
Berlin 2007 ApS	Aalborg, Danmark	DKK 125.000	100,0%
K/S Müllerstrasse, Berlin	Aalborg, Danmark	DKK 20.000.000	100,0%
Zwickau 2007 ApS	Aalborg, Danmark	DKK 125.000	100,0%
K/S Innere Plauensche Strasse, Zwickau	Aalborg, Danmark	DKK 12.000.000	100,0%
Wetzlar 2007 ApS	Aalborg, Danmark	DKK 125.000	100,0%
K/S Buderussplatz, Wetzlar	Aalborg, Danmark	DKK 30.000.000	100,0%
Esslingen 2008 ApS	Aalborg, Danmark	DKK 125.000	100,0%
K/S Plochinger Strasse, Esslingen	Aalborg, Danmark	DKK 56.000.000	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%

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN (DKK 1.000)

10 Kapitalandele i associerede virksomheder

	MODER- SELSKAB	KONCERN
Kostpris 1. januar 2008	191	192
Tilgang	82.038	82.038
Afgang til andre kapitalandele	-13.024	-13.024
Kostpris 31. december 2008	69.205	69.206
Værdiregulering 1. januar 2008	11	10
Årets resultatandele	-7.682	-6.707
Udbetalt udbytte	0	0
Interne avancer	2.500	1.525
Øvrige reguleringer	-3.327	-3.327
Værdiregulering 31. december 2008	-8.498	-8.499
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensættelser	789	789
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2008	61.496	61.496

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

NAVN	HJEMSTED	SELSKABSKAPITAL	EJERANDEL
Kristensen Partners III A/S	Aalborg, Danmark	DKK 100.000.000	29,7%%
*) Kristensen City-Immobilien I AG	Berlin, Tyskland	EUR 25.000	6,0%
*) Kristensen City-Immobilien II GmbH	Berlin, Tyskland	EUR 25.000	6,0%
*) Kristensen City-Immobilien III GmbH	Berlin, Tyskland	EUR 25.000	6,0%
*) Kristensen City-Immobilien IV GmbH	Berlin, Tyskland	EUR 25.000	6,0%
*) Kristensen City-Immobilien V GmbH	Berlin, Tyskland	EUR 25.000	6,0%
*) K/S Georgstrasse, Hannover	Aalborg, Danmark	DKK 12.000.000	6,0%
*) Hannover 2006 ApS	Aalborg, Danmark	DKK 125.000	6,0%
Kristensen Zweite Beteiligungsverwaltung GmbH	Berlin, Tyskland	EUR 25.000	49,0%
Kristensen Wohnimmobilien Beteiligungsmanagement GbmH	Berlin, Tyskland	EUR 25.000	49,0%

*) Kristensen Partners III A/S ejer disse selskaber med 94%.

11 Andre kapitalandele

	MODER- SELSKAB	KONCERN
Kostpris 1. januar 2008	33.542	33.386
Tilgang	9.788	9.899
Afgang	-724	-724
Kostpris pr. 31. december 2008	42.606	42.561
Værdiregulering 1. januar 2008	39.031	72.138
Årets værdireguleringer	-5.978	-3.763
Årets udlodninger	-1.576	-1.576
Værdireguleringer vedrørende afgang	1.358	1.359
Øvrige reguleringer	-728	-726
Værdiregulering 31. december 2008	32.107	67.432
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensættelser	1.931	1.931
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2008	76.644	111.924

12 Finansielle anlægsaktiver

	Deposita	Deposita
Kostpris 1. januar 2008	212	74
Tilgang	6	0
Afgang	-1	-1
Kostpris 31. december 2008	217	73
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2008	217	73

13 Tilgodehavender hos andre kapitalandele

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2008	2007	2008	2007
Tilgodehavender	11.419	10.667	11.419	14.023
Tilgodehavender der forfalder efter 1 år	84.152	111.089	84.153	111.089
	95.571	121.756	95.572	125.112

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN (DKK 1.000)

14 Værdipapirer

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2008	2007	2008	2007
Børsnoterede obligationer	11.100	11.488	11.100	11.488
Warrants	148	12.560	148	12.560
	11.248	24.048	11.248	24.048

15 Projektbeholdninger

	KONCERN	
	2008	2007
Ikke solgte projekter	1.099	1.682
Rente aktiveret som projektbeholdning andrager	0	0

16 Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrører gæld til realkreditinstitutter.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	KONCERN	
	2008	2007
Efter 5 år	11.339	11.756
Mellem 1 og 5 år	1.393	1.218
Langfristet del	12.732	12.974
Inden for 1 år	242	249
	12.974	13.223

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN (DKK 1.000)

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderselskabet

Aktier i associeret virksomhed DKK 55,9 mio. er pantsat til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter. Gælden andrager pr. 31. december 2008 DKK 64 mio.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve, skadesløsbreve og lignende for i alt DKK 13,8 mio. der giver pant i bygninger, hvis samlede regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2008 andrager DKK 25,2 mio.. Ejerpantebreve, skadesløsbreve og lignende er depoteret til sikkerhed for forpligtelser til kreditinstitutter. Gælden andrager pr. 31. december 2008 DKK 13,0 mio.

Til sikkerhed for garantier har Koncernen deponeret indestående i pengeinstitut på DKK 0,8 mio.

Aktier i associeret virksomhed DKK 55,9 mio. er pantsat til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter. Gælden andrager pr. 31. december 2008 DKK 64 mio.

18 Eventualforpligtelser

Moderselskabet

Selskabet har afgivet kautioner for i alt DKK 3,5 mio. overfor kreditinstitutter vedrørende kommanditselskaber.

Selskabet har afgivet støtteerklæring overfor datterselskabet Kristensen Management A/S.

Selskabet er over for Kristensen Germany AG forpligtet til at stille garanti for et ansvarligt lån på op til DKK 55,9 mio.

Selskabet har tegnet kapitalandele i kommanditselskaber for i alt DKK 214,2 mio. Selskabet har indbetalt DKK 40,4 mio. og den samlede restforpligtelse andrager således DKK 173,8 mio.

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 skatte- og afgiftskrav mod selskabet. Der er i Kristensen Properties A/S hensat DKK 11,2 mio. til dækning af disse eventuelle krav.

I forbindelse med verserende sag omkring uretmæssig ophævelse af køb af ejendom i Tyskland i dattervirksomhed indestår Kristensen Properties A/S for købesummen, som andrager DKK 23,2 mio.

Moderselskabets danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst til og med indkomståret 2004.

Koncernen

Koncernen har afgivet kautioner for i alt DKK 4,1 mio. for datterselskabsforpligtelser.

Koncernen er over for Kristensen Germany AG forpligtet til at stille garanti for et ansvarligt lån på op til DKK 55,9 mio.

Koncernen har tegnet kapitalandele i kommanditselskaber for i alt DKK 214,2 mio. Koncernen har indbetalt DKK 40,4 mio. og den samlede restforpligtelse andrager således DKK 173,8 mio.

I forbindelse med salg af det tidligere indirekte ejede datterselskab Kristensen Real Estate Kiel GmbH indestår Koncernen for Kristensen City-Immobilien I AG's garanti over for køber for eventuelle skatte- og afgiftskrav mod selskabet. Der er i Koncernen hensat DKK 11,2 mio. til dækning af disse eventuelle tab.

Der er en verserende sag omkring uretmæssig ophævelse af køb af ejendom i Tyskland på DKK 23,2 mio.

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

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst til og med indkomståret 2004.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN (DKK 1.000)

19 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2008	2007	2008	2007
Revisionshonorar til PricewaterhouseCoopers	-125	-260	-264	-521
Andre ydelser	-297	-757	-486	-757
	-422	-1.017	-750	1.278

20 Kontraktlige forpligtelser

Moderselskabet

Selskabet har indgået leje- og leasingforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør DKK 0,9 mio. i uopsigelighedsperioden.

Selskabet har indgået administrationsaftaler med 39 selskaber.

Løbetid 1-3 år	36
Løbetid 4-9 år	2
Løbetid uendelig	1

Antal kontrakter ialt	39
-----------------------	----

Koncernen

Koncernen har indgået leje- og leasingforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør DKK 3,0 mio. i uopsigelighedsperioden.

Koncernen har indgået administrationsaftaler med 159 selskaber

Løbetid 1-3 år	146
Løbetid 4-9 år	2
Løbetid 19-20 år	10
Løbetid uendelig	1

Antal kontrakter i alt	159
------------------------	-----

21 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

TKP Invest A/S, Aalborg

Grundlag

Hovedaktionær

Øvrige nærtstående parter

Hoeg og Kold ApS, Aalborg

Aktionær

Kent Hoeg Sørensen, Aalborg

Direktion

Peter Westphal, Aalborg

Direktion

Hans Peter Larsen, Mariager

Direktion

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN (DKK 1.000)

Tage Benjaminsen, Holte	Bestyrelse
Lau Kristensen, Vedbæk	Bestyrelse
Bent Erik Krogh Jensen, Svendborg	Bestyrelse
Jørn Holm Jensen, Aalborg	Bestyrelse

Jf. note 9	Dattervirksomheder
Jf. note 10	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 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 transaktioner 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

22 Reguleringer (pengestrømsopgørelse)

	KONCERN	
	2008	2007
Skat af årets resultat	0	13.567
Årets af- og nedskrivninger inkl. avancer og tab	5.422	2.271
Værdiregulering af andre kapitalandele inkl. avancer ved salg	4.708	-46.454
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	8.509	-14
Andre reguleringer	-1.174	13.325
	17.465	-17.305

23 Koncernregnskab

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

Regnskabsgrundlag

Generelt om indregning og måling

Årsrapporten for Kristensen Properties A/S for 1. januar til 31. december 2008 er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt i DKK 1.000.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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.

Konsolideringspraksis

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.

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.

Minoritetsinteresser

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

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

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultat 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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

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

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/ - omkostninger

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 poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede valuta-kursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under å contoskatteordningen.

Balancen

Andre kapitalandele

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

De indregnede kapitalandeleles væsentligste nettoaktiver omfatter investeringsejendomme og finansielle gældsforpligtelser, der efter årsregnskabslovens regler om investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi, således:

Investeringsejendommenes dagsværdi fastsættes ud fra en vurdering baseret på ejendommenes forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav, mens dagsværdien af tilknyttede, fastforrentede finansielle gældsforpligtelser værdiansættes til kursværdien.

Variabelt forrentede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris henholdsvis kursværdi.

Afledte finansielle instrumenter, herunder renteswapaftaler, knyttet til variabelt forrentede finansielle gældsforpligtelser måles til dagsværdi.

Reguleringer til kapitalandelenes dagsværdi indgår under finansielle poster.

Immaterielle anlægs- aktiver

Goodwill indregnes ved første indregning i balancen til kostpris. Efterfølgende måles goodwill til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsperioden er 5 år.

Materielle anlægsaktiver

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

For investeringsejendomme foretages der tillige løbende opskrivninger til dagsværdi. Opskrivningerne indregnes direkte på egenkapitalen under opskrivningsshenlæggelser.

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 udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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.

Projektbeholdning

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 projektkomkostninger. Der er foretaget nedskrivning til nettorealiseringsværdien, hvor denne skønnes lavere.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

(omsætningsaktiver)

Børsnoterede værdipapirer måles til fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

Andre værdipapirer måles til en forsigtig opgjort dagsværdi.

Egenkapital

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

Hensatte forpligtelser

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

Finansielle gældsforpligtelser

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

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

Pengestrøms- opgørelse

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 investeringsaktivitet Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

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

Hoved- og nøgletaloversigt

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings vejledning.

Nøgletallene er beregnet således:

Afkastningsgrad	=	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Forrentning af egenkapital	=	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

KONCERNENS SELSKABSOVERSIGT

Navn	Hjemsted	Kapital	Ejerandel
Kristensen Properties A/S	Aalborg, Danmark	TDKK	52.500
Kristensen Ejendomme A/S	Aalborg, Danmark	TDKK	500
Datterselskaber			
Kristensen Management A/S	Aalborg, Danmark	TDKK	500
Ejendommen Fremtiden ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
Lindgreens Allé København ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	130
Åboulevarden Århus ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
Hadsund Butikstovr ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
Kristensen Nord ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
Ejendomsselskabet Nitivej, Frederiksberg ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
K/S Porcelængaarden, København	Aalborg, Danmark	TDKK	6.000
K/S ejendomsprojekter			
K/S Franz-Ludwig-Strasse, Bamberg	Aalborg, Danmark	TDKK	18.000
Bamberg 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
K/S Reeder-Bischoff-Strasse, Bremen Vegesack	Aalborg, Danmark	TDKK	20.000
Bremen Vegesack 2003 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
K/S Admiralstrasse, Bremen	Aalborg, Danmark	TDKK	20.000
Bremen 2006 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
K/S Ketschengasse, Coburg	Aalborg, Danmark	TDKK	14.000
Coburg 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
K/S Lange Strasse, Delmenhorst	Aalborg, Danmark	TDKK	14.000
Delmenhorst 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
K/S Karolinenstrasse, Hof	Aalborg, Danmark	TDKK	25.000
Hof 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
K/S Schraderstrasse, Kaufbeuren	Aalborg, Danmark	TDKK	9.000
Kaufbeuren 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
K/S Groner Strasse, Göttingen	Aalborg, Danmark	TDKK	35.000
Göttingen 2006 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
K/S Fischmarkt, Halberstadt	Aalborg, Danmark	TDKK	12.000
Halberstadt 2005 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
K/S Holstenstrasse, Kiel	Aalborg, Danmark	TDKK	20.000
Kiel 2005 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
K/S Kronstrasse, Landau	Aalborg, Danmark	TDKK	12.000
Landau 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
K/S Georgstrasse, Leer	Aalborg, Danmark	TDKK	9.000
Leer 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
K/S Stadttorstrasse, Lünen	Aalborg, Danmark	TDKK	10.000
Lünen 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
K/S Mittelstrasse, Neuwied	Aalborg, Danmark	TDKK	37.000
Neuwied 2006 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
K/S Mittelstrasse 49, Neuwied	Aalborg, Danmark	TDKK	10.000
Neuwied 2006 II ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
K/S Lange Strasse, Oldenburg	Aalborg, Danmark	TDKK	30.000
Oldenburg 2005 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
K/S Johannisstrasse, Osnabrück	Aalborg, Danmark	TDKK	25.000
Osnabrück 2003 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
K/S Adam-Opel-Strasse, Rüsselsheim	Aalborg, Danmark	TDKK	25.000
Rüsselsheim 2005 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
K/S Mecklenburgstrasse, Schwerin	Aalborg, Danmark	TDKK	15.000
Schwerin 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
K/S Hegastrasse, Singen	Aalborg, Danmark	TDKK	24.000
Singen 2007 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
K/S Hauptstrasse, Solingen	Aalborg, Danmark	TDKK	14.000
Solingen 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
K/S Ludwigsplatz, Straubing	Aalborg, Danmark	TDKK	22.000
Straubing 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
K/S Friedrich-Ebert-Strasse, Ulm	Aalborg, Danmark	TDKK	17.000
Ulm 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
K/S Alter Markt, Wuppertal	Aalborg, Danmark	TDKK	90.000
Wuppertal 2007 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
K/S Adenauerstrasse, Würselen	Aalborg, Danmark	TDKK	14.000
Würselen 2005 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
K/S Kaiser-Wilhelm-Strasse, Bünde	Aalborg, Danmark	TDKK	20.000
Bünde 2007 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125

KONCERNENS SELSKABSOVERSIGT

Navn	Hjemsted	Kapital	Ejerandel
K/S Kristensen Partners I	Aalborg, Danmark	TDKK 400.000	7,50%
Datterselskaber og kapitalandele			
Kristensen Büroimmobilien GmbH & Co. KG	Berlin, Tyskland	TEUR 14.400	100,00%
Kristensen Büroimmobilien Beteiligungsmanagement GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	100,00%
Kristensen Büroimmobilien II GmbH & Co. KG	Berlin, Tyskland	TEUR 19.800	100,00%
Kristensen Büroimmobilien III GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	100,00%
Kristensen Büroimmobilien IV GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	100,00%
Kristensen Büroimmobilien V GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	100,00%
Kristensen Büroimmobilien VI GmbH & Co. KG	Berlin, Tyskland	TEUR 1	100,00%
Kristensen Büroimmobilien VII GmbH & Co. KG	Berlin, Tyskland	TEUR 1	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 100.000	29,72%
Datterselskaber			
**) Kristensen City-Immobilien I AG	Berlin, Tyskland	TEUR 2.200	94,00%
**) Kristensen City-Immobilien II GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	94,00%
**) Kristensen City-Immobilien III GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	94,00%
**) Kristensen City-Immobilien IV GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	94,00%
**) Kristensen City-Immobilien V GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	94,00%
**) K/S Georgstrasse, Hannover	Aalborg, Danmark	TDKK 12.000	94,00%
**) Hannover 2006 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	94,00%
Kristensen Partners IV 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 Service GmbH	Merseburg, Tyskland	TEUR 25	100,00%
GSV-Ratsbleiche Baubetreuungs und Verwaltungs GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	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%
Berlin 2007 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	100,00%
K/S Müllerstrasse, Berlin	Aalborg, Danmark	TDKK 20.000	100,00%
Zwickau 2007 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	100,00%
K/S Innere Plauensche Strasse, Zwickau	Aalborg, Danmark	TDKK 12.000	100,00%
Wetzlar 2007 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	100,00%
K/S Buderus Platz, Wetzlar	Aalborg, Danmark	TDKK 30.000	100,00%
Esslingen 2008 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	100,00%
K/S Plochinger Strasse, Esslingen	Aalborg, Danmark	TDKK 56.000	100,00%

*) Kristensen Wohnimmobilien GmbH & Co. KG, ejer disse selskaber med 6%

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

BAG OM KRISTENSEN PROPERTIES A/S

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.

Kerne værdier

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.

Værdiskabelse

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

Bestyrelse



Tage Benjaminsen
Bestyrelsesformand



Lau Kristensen
Bestyrelsesmedlem



Bent Erik Krogh Jensen
Bestyrelsesmedlem



Jørn Holm Jensen
Bestyrelsesmedlem

Direktion



Kent Hoeg Sørensen
Adm.direktør, CEO



Peter Westphal
Vicedirektør, COO



Hans Peter Larsen
Økonomidirektør, CFO

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

Hovedvejen 3
DK-2600 Glostrup
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