

KRISTENSEN PROPERTIES A/S

ÅRSRAPPORT 2009



kristensen properties



INDHOLDSFORTEGNELSE



2009 i hovedtræk	4
Forventninger til 2010	5
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	6
Den uafhængige revisors påtegning	7
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	8
Koncernoversigt	8
Hoved- og nøgletal for koncernen	11
Forretningsgrundlag	12
Mission og Mål	14
Corporate Governance	15
Ledelsesberetning	16
Årsregnskabet og koncernregnskabet	
Regnskabsberetning	24
Resultatopgørelse for 2009	27
Balance pr. 31. december 2009	28
Egenkapitalopgørelse	30
Pengestrømsopgørelse for 2009	31
Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet	32
Regnskabspraksis	42
Koncernens selskabsoversigt	48
Bag om Kristensen Properties A/S	50

2009 I HOVEDTRÆK

EFFEKTEN AF OPTIMERING OG TILPASNINGER SLÅR IGENNEM

- Udfordringerne, som er udløst af finanskrisen, er også for Kristensen Properties store, men optimering af processer og forretningsmæssige og organisatoriske tilpasninger har effekt. Omkostningsbasen er reduceret og der skabes fremover et solidt cash flow fra driften. Der er fremover balance mellem faste indtægter og faste udgifter.
- Finanskrisen har både haft positive og negative konsekvenser for koncernen. Der er kommet nye forretningsområder til i form af Fund & Asset Management for selskaber, som vi ikke selv har etableret. Det har udvidet forretningsomfanget betydeligt. Antallet af konkurrenter er reduceret. Men der er også en sværere tilgang til finansiering end førhen.
- Samlet set er en følge af krisen en mere strømlinjet virksomhed, hvor der er konstant fokus på rentabilitet fra det eksisterende grundlag, og hvor Kristensen Properties har positioneret sig som en troværdig og stærk aktør.
- Refinansiering af allerede etablerede låneforhold ved udløb er en risiko for Kristensen Properties.
- I Kristensen Partners I er der væsentlige uudnyttede egenkapitaltilsagn. Der er ført en tilbageholdende indkøbspolitik siden efteråret 2007. I 2009 er der ikke erhvervet ejendomme. Der er derfor et stærkt indkøbsberedskab til brug, når der er mere balancerede markedsforhold. Den samlede ejendomsportefølje i Kristensen Partners I andrager mere end DKK 1.600 mio. og kapitalberedskabet muliggør en udvidelse til DKK 1.900 mio.
- Ligeledes i Kristensen Partners III er der væsentlige uudnyttede egenkapitalressourcer. Der er ført en tilbageholdende indkøbspolitik siden efteråret 2007, og ejendomskøbene i 2009 har været begrænset til DKK 132 mio. Koncernen har et stærkt indkøbsberedskab til brug, når der er mere balancerede markedsforhold. Den samlede ejendomsportefølje i Kristensen Partners III andrager mere end DKK 400 mio. og kapitalberedskabet muliggør en udvidelse til DKK 750 mio.
- På vegne af Kristensen Partners IV forestår Kristensen Properties Fund & Asset Management af en boligudlejningsportefølje på mere end 8.300 tyske lejligheder til en værdi af DKK 3.175 mio.
- Aktuelt har vi mere end 110 kommanditselskaber i management, hvilket er på niveau med det forventede. Det er imidlertid fortsat vor ambition at skalere dette forretningsområde ved struktureret samarbejde med eller overtagelse fra andre i branchen. Den samlede ejendomsportefølje i dette segment har en værdi på DKK 5.500 mio.
- Fund & Asset Management opgaver af bolig- og erhvervsejendomsporteføljer, der på foranledning af finansielle investorer søges restruktureret, er øget betragteligt. Den samlede ejendomsportefølje i dette segment udgør mere end 4.400 tyske lejligheder til en værdi af DKK 3.300 mio.
- Samlet har Kristensen Properties ejendomme for mere end DKK 14.000 mio. i management – heraf udgør ejendomme i Tyskland mere end 80%.
- Samlet udgør resultatet før skat DKK 0,2 mio. (2008 DKK -21,3 mio.), hvilket er negativt påvirket af værdireguleringer af ejendomme og gæld med DKK 5,5 mio. Årets resultat efter skat er herefter et underskud på DKK 0,9 mio. (2008 DKK -16,2 mio.).
- Koncernens samlede aktiver udgør ved årets slutning DKK 360,5 mio. (2008 DKK 332,3 mio.), og koncernens egenkapital udgør DKK 203,9 mio. (2008 DKK 204,9 mio.).
- Koncernens likviditet er i årets løb ændret med DKK 0,2 mio. (2008 DKK -12,0 mio.).



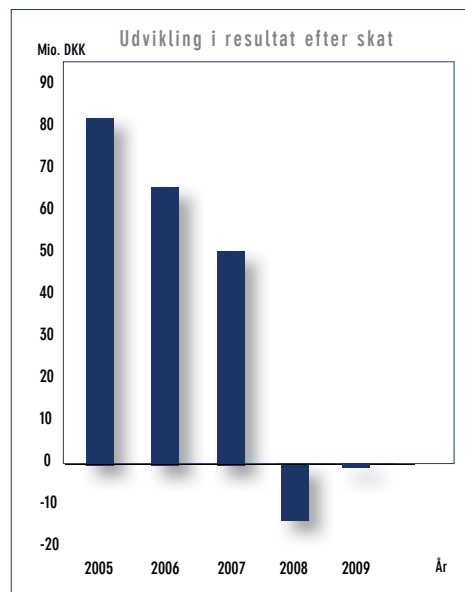
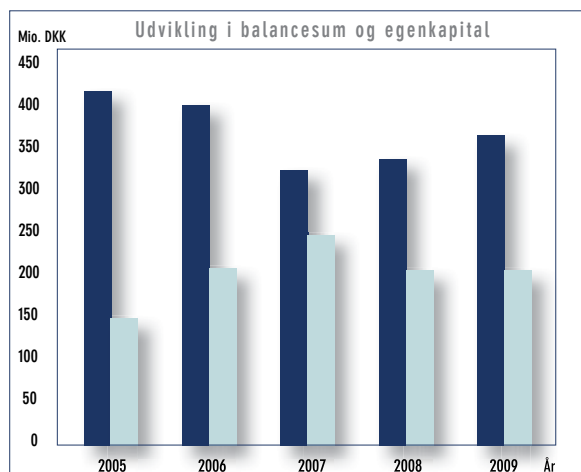
FORVENTNINGER TIL 2010

Kristensen Properties forventer i 2010 en yderligere udvidelse af Fund & Asset Management aktiviteterne. Afhængig af, hvorledes ejendomsmarkederne udvikler sig, vil en udvidelse af ejendomsporteføljen i management - ved etablering af endnu et investeringsprojekt inden for Kristensen Partners segmentet baseret på tyske kontorejendomme - blive lanceret. Investorerne vil være institutionelle danske og potentielt investorer fra andre nordiske lande. Gennemførelsen heraf rummer den indbyggede forudsætning, at der kan erhverves ejendomme, der lever op til investeringskriterierne.

Finansiering og likviditet er en afgørende og særlig udfordrende faktor i ejendomssektoren for nuværende. I 2010 vil der være særligt fokus på at sikre finansieringen og likviditeten i hele koncernen, herunder også i Kristensen Partners IV A/S. Der forventes i hele perioden et løbende positivt cash flow, der anvendes til at konsolidere koncernen ved en reduktion af den rentebærende gæld.

Resultat før skat for 2010 forventes i størrelsesordenen DKK 13 mio. Det forventede resultatet lever ikke op til koncernens langsigtede målsætning, idet der ikke er indeholdt performance afhængige indtægter. På sigt forventes denne type indtægt at give et betydeligt afkast.

En fortsat udvidelse af ejendomsporteføljen i management sammen med en forbedring af de generelle markedsbetingelser, og dermed øgede resultatafhængige indtægter, vil skabe en tilfredsstillende indtjening på niveau med koncernens målsætning.



LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 for Kristensen Properties A/S.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede skøn for forsvarlige.

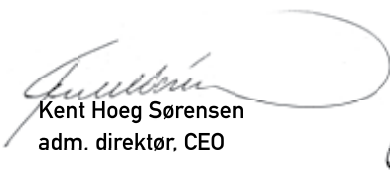
Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2009.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler, og beskriver koncernens væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer.

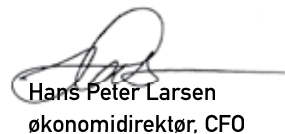
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 20. maj 2010

Direktion


Kent Hoeg Sørensen
adm. direktør, CEO


Jesper Korsbæk
vicedirektør, COO


Hans Peter Larsen
økonomidirektør, CFO

Bestyrelse


Tage Benjaminsen, formand


Lau Kristensen


Henrik Calum


Jørn Holm Jensen

Dirigent


Tage Benjaminsen

Årsrapporten er forelagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 20. maj 2010.



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til aktionærerne i Kristensen Properties A/S

Ledelsens ansvar

Vi har revideret årsregnskabet og koncernregnskabet for Kristensen Properties A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2009. Årsregnskabet og koncernregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet og koncernregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven. Ledelsesberetningen, der ikke er omfattet af revisionen, aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab og et koncernregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab og et koncernregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ansvar omfatter endvidere valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne. Ledelsen har endvidere ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet og koncernregnskabet 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 årsregnskabet og koncernregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet og koncernregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og koncernregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab og koncernregnskab, der giver et retvisende billede med henblik på at udforme revisionshandlingerne, 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 årsregnskabet og koncernregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet og koncernregnskabet giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, på side 32, hvori ledelsen redegør for de usikkerheder der er forbundet med selskabets finansiering i det førstkommande år. Ledelsen bedømmer, at den nødvendige finansiering vil blive imødekommet og aflægger årsrapporten i overensstemmelse hermed.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet og koncernregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og koncernregnskabet.

Aalborg, den 20. maj 2010

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Michael Stenskrog
Michael Stenskrog
statsautoriseret revisor



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
Jørn Holm Jensen
Henrik Calum

Direktion

Kent Hoeg Sørensen
Jesper Korsbæk
Hans Peter Larsen

Advokat

Dahl
Vingårdsgade 22
DK-9000 Aalborg

Accura Advokataktieselskab
Tuborg Boulevard 1
DK-2900 Hellerup

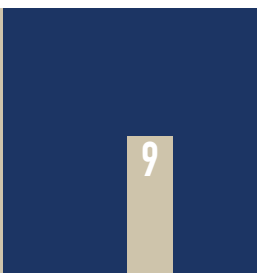
Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Skelagervej 1A
DK-9000 Aalborg

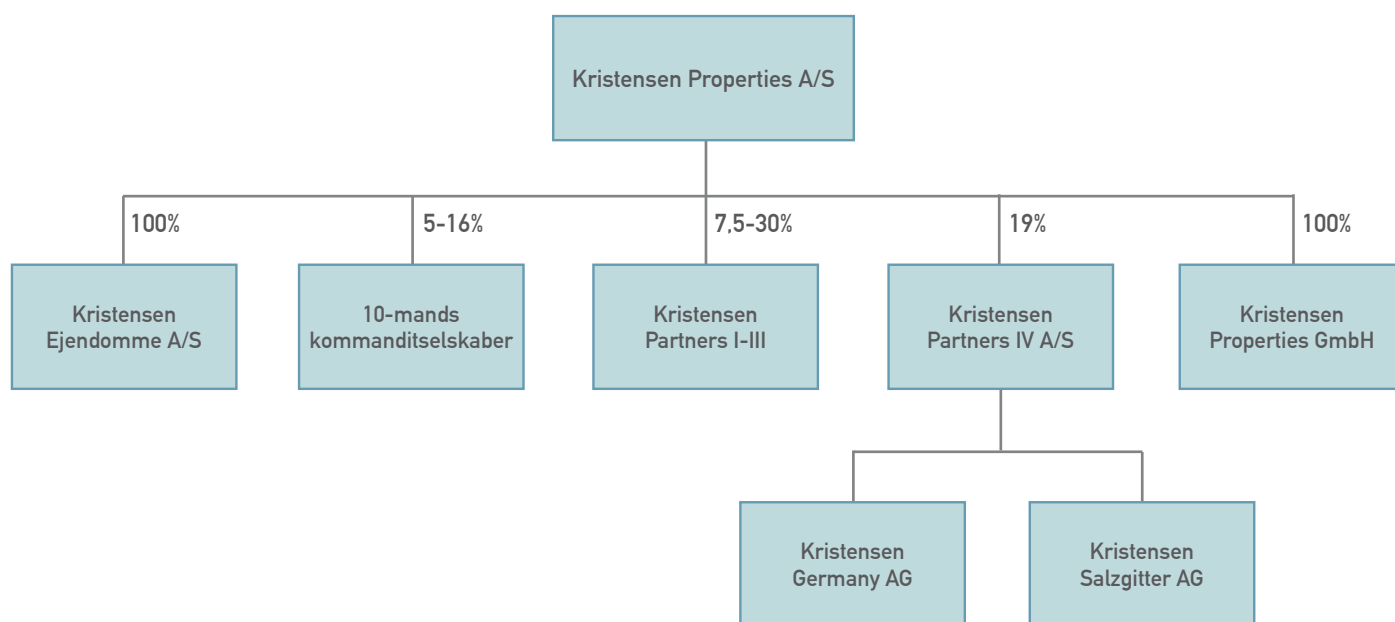
Bank

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 48-49.



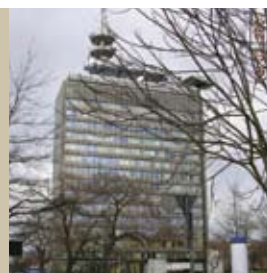
HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN (DKK 1.000)

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

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

HOVEDTAL	2009	2008	2007	2006	2005
Resultat					
Nettoomsætning	73.809	43.327	88.426	206.773	458.900
Bruttofortjeneste	51.175	25.831	57.370	123.353	214.958
Resultat før afskrivninger og finansielle poster (EBITDA)	6.209	-3.833	29.996	93.867	190.680
Resultat før finansielle poster (EBIT)	3.414	-9.812	26.994	91.200	177.343
Resultat af finansielle poster	-1.982	1.049	35.494	297	-73.348
Resultat før skat	219	-21.285	62.488	91.497	103.995
Årets resultat	-930	-16.236	48.680	65.189	77.613
Balance					
Balancesum	360.449	332.343	318.785	398.732	417.315
Egenkapital	203.909	204.861	232.040	207.706	144.386
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-14.978	26.285	-111.819	181.066	-30.379
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-9.848	-90.097	-9.974	-17.331	34.161
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	25.092	51.849	-24.620	-38.255	-23.371
Ændring i likvider	266	-11.963	-146.413	125.480	-19.589
Antal medarbejdere	88	76	42	35	23
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	0,9	-3,0	8,5	22,9	42,5
Soliditetsgrad	56,6	61,6	72,8	52,1	34,6
Forrentning af egenkapital	-0,5	-7,4	22,1	37,0	70,4

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



Forretningsgrundlaget for Kristensen Properties koncernen er for institutionelle investorer, private investorer og investeringsselskaber at udøve aktiv forvaltning af kapital, investeret i fast ejendom. Denne aktive forvaltning udøves således, at der skabes interessefællesskab mellem investorerne og Kristensen Properties koncernen, bl.a. via fælles ejerskab og resultatafhængig honorering.

For investorer, som ønsker professionel management af deres investeringer i ejendomme, udøver Kristensen Properties - med en international betegnelse - "Fund & Asset Management".

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

Fund Management

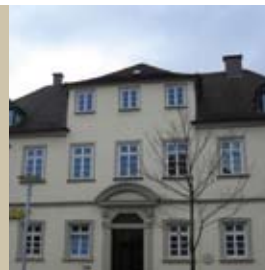
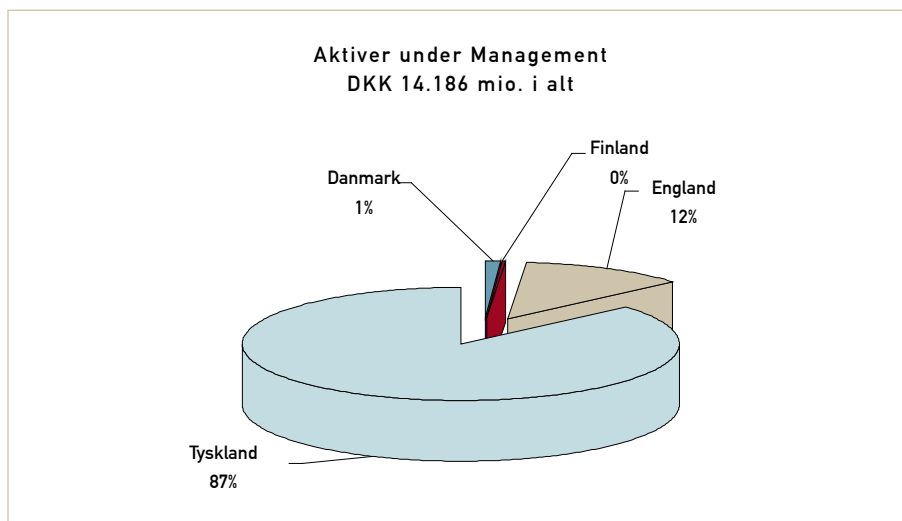
Fund Management omfatter kontakten til ejerselskabets interessenter. Den overordnede opgave for Fund Management er ledelse af selskabet med ansvar over for selskabets investorer og andre interessenter. Hertil kommer cash management, kontrol, budgetlægning, regnskab og skattebilag.

Det hidrører endvidere under Fund Management at vedligeholde en balanceret finansiering af selskabet.

Asset Management

Asset Management er den overordnede betegnelse for Property Management, Facility Management samt Property Development, der defineres på følgende måde:

"Property Management": (Ejendomsadministration). Den aktivitet, der relaterer sig til huslejeopkrævning, bogføring, budgettering og afregning af driftsudgifter, tilsyn og overvågning. En væsentlig del af denne opgave knytter sig til overvågning af ejendommenes lejeindtægter og driftsudgifter samt daglig kontakt med lejere.



FORRETNINGSGRUNDLAG

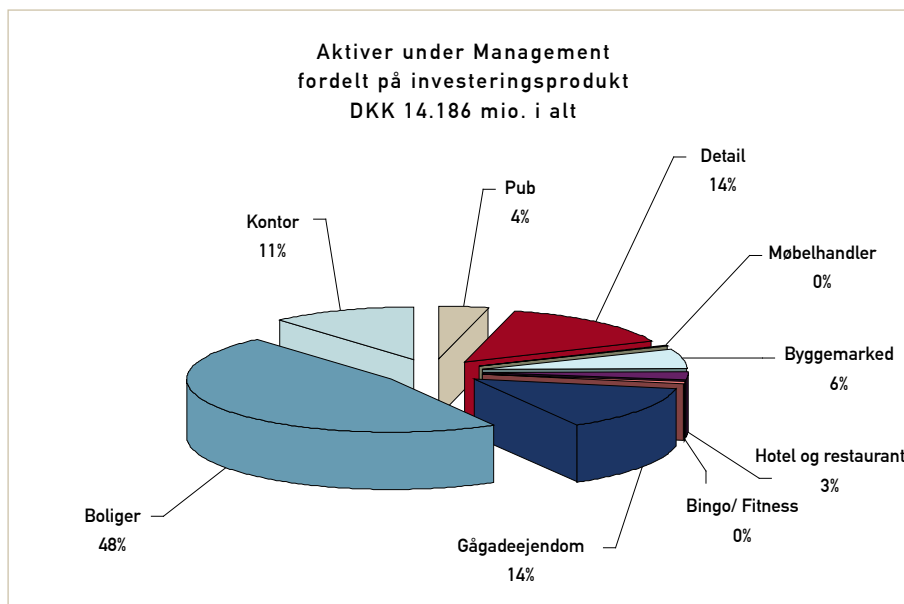
“Facility Management”: (Teknisk tilsyn). Den aktivitet, der er knyttet til ejendommenes vedligeholdelse og fornyelse af klimaskærm og tekniske installationer, samt tiltag, der måtte være fornødne for at fastholde eller udvide lejernes tilfredshed med lejemålet.

“Property Development”: (Ejendomsoptimering). Den aktivitet, der udføres med henblik på værtdioptimering, såsom f.eks. udvikling, tilpasning og implementering af forretningsplaner, udvidelse eller indskrænkning af lejemål, ændring af anvendelse, om- og tilbygninger, lejeoptimering ud over de kontraktligt fastsatte reguleringer, kontakt til større lejere i forbindelse med kontraktændringer samt særlige udlejningsopgaver ud over, hvad der indgår i den daglige administration. Hertil gennemførelse af salgsoptimering og salg. Property Development aktiviteter er som oftest målrettede ad hoc opgaver, der har projektkarakter. Property Development aktiviteterne har væsentlig betydning, idet der gennem succesfuld ejendomsudvikling kan opnås betydelige værdistigninger.

Kristensen Properties 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.

Medarbejderstaben er sammensat af statsautoriserede ejendomsmæglere, jurister, økonomer, internationalt erfarne ejendomsmæglere, arkitekter og ingeniører, der tilsammen giver Kristensen Properties solide tværfaglige kompetencer.

Kristensen Properties er medlem af INREV, der er en europæisk interesseorganisation for investorer, fund managers, rådgivere etc., som arbejder med markedet for europæiske, unoterede ejendomsfonde. www.inrev.org.



MISSION OG MÅL

Mission

Vi vil i Kristensen Properties differentiere os på markedet for ejendomsinvestering og dermed sikre ejendomsinvestorers rentabilitet og succes ved altid at udvise:

KONGRUENS

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

INTEGRITET

Vi lever af vores ry - derfor er intet vigtigere! Integritet er hjørnestenen i virksomhedens fremgang - og vores stolthed. Derfor værner vi om den for enhver pris!

TROVÆRDIGHED

Vi holder mere, end vi lover!

GOD FORRETNINGSSKIK

Vore relationer til investorerne baserer sig på loyalitet.

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

Mål

Kristensen Properties vil være en foretrukken forvalter af ejendomskapital.



CORPORATE GOVERNANCE

Kristensen Properties og ejerselskabet for et projekt vil altid efterleve relevant lovgivning og har som politik at ville efterleve governance anbefalinger.

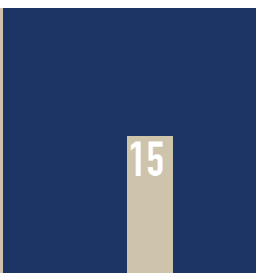
Kristensen Properties vil, til beskyttelse af investorernes interesser og investeringer, forvalte ejerselskabet efter bedste evne, med fornøden omhu, flid og integritet og vil tilsikre tilstrækkelige menneskelige, finansielle og operationelle ressourcer til gavn for ejerselskabet.

Hvert ejerselskab tildeles af Kristensen Properties en fund manager, der vil handle ansvarligt på selskabets vegne.

Fund manager vil drage omsorg for, at tilstrækkelig information vedrørende ejerselskabet formidles rettidigt til relevante interessenter på en klar, reel, fuldstændig og ikke vildledende måde.

Hvert ejerselskab ledes i investorernes interesse. Hvis der opstår interessekonflikter, varetages de på en reel og transparent måde mellem investorer, selskabet og fund manager. Et interessefællesskab mellem investorer og fund manager reducerer risikoen for sådanne konflikter.

Ikke offentlig tilgængelig information vedrørende ejerselskabet og investorers interesser heri behandles fortroligt.



Udvikling i året

Udfordringerne har som for mange været store for Kristensen Properties i 2009. Vi var forberedte på disse udfordringer, idet vi allerede i 2007 startede processen med at tilpasse forretningsgrundlaget for koncernen. Den finansielle og økonomiske krise har vanskeliggjort tilgangen til egen- og fremmedkapital, og forretningsgrundlaget er tilpasset fra at være transaktionsorienteret til at være procesorienteret. Køb og salg af ejendomme er derfor i højere grad afløst af management af allerede etablerede ejendomme og deres ejerselskaber. Dette har medført et skifte i indtjeningsniveauet, men gennem optimering af processerne, er der igen skabt grundlag for indtjening. Hvor 2008 var et omstillingsår, er 2009 et år, hvor effekten af en markedstilpasning er ved at slå igennem.

Der er gennem tilpasningerne skabt basis for et nyt fundament med en lavere omkostningsbase. Vi er meget optaget af at sikre en konkurrencedygtig og lønsom forretningsmodel.

Vi fokuserer på, at alle dele af koncernen drives effektivt og tilpasses til ændrede forhold. Dette er en løbende proces, der fortsat har til hensigt at skabe et solidt cash flow fra driften. Det er en målsætning, at Fund & Asset Management på sigt alene kan genere en tilfredsstillende indtjening. Transaktioner i form af køb og salg og resultatafhængige indtægter vil komme i tillæg hertil.

Samlet set er indtjeningen i koncernen acceptabel under de givne omstændigheder, men ikke på niveau med vores målsætning.

I alle ejendomssegmenter har vi - som i tidligere år - navigeret særdeles forsigtigt med nyindkøb det seneste år. Samlet er der i 2009 kun erhvervet ejendomme for ca. DKK 100 mio., hvilket er sket til Kristensen Partners III. På trods af, at der kun er få gode ejendomme i udbud, er det fortsat forventningen at opfylde det oprindelige mål for investeringsvolumen i vore ejendomsinvesteringsprojekter.

Den ændrede situation på ejendomsmarkedet gør det i sig selv vanskeligt at finde finansiering til nye projekter eller driftskapital og medfører, at prisen for finansiering er forhøjet. Hertil kommer, at nogle finansielle institutioner nu selv har snævrere muligheder for at agere. Bredt henover de projekter, som vi er involveret i, oplever vi derfor en forøget vanskelighed med at agere i markedet, og når kredittilsagn opnås, er disse ofte kortere og på lavere niveau end ønsket. Dette understreger behovet for en stram styring af cash flow, både direkte i Kristensen Properties og i ejerselskaberne.



Udover at vi i en række ejerselskaber, som er under vores administration, har oplevet vanskeligheder med etablering af tilfredsstillende finansieringsløsninger, har vi til finansiering af koncernens aktiepost i Kristensen Partners III A/S med ca. DKK 62,7 mio. ikke kunnet opnå et finansieringstilsagn for hele regnskabsåret 2010, men alene foreløbigt indtil 30. september 2010. Uagtet, at driftsforløbet i Kristensen Partners III A/S er acceptabelt og følger de oprindelige planer, forventer vi ikke, at aktierne for nærværende vil kunne afhændes. Vi vil arbejde for, at der kan indgås aftale om forlængelse af dette låneforhold, som er af væsentlig betydning for koncernen.

Vor hovedbankforbindelse har tilkendegivet, at banken ønsker en reduktion af vores driftskredit til et niveau, som kan være pantsikret i vores domicilejendom, "Fremtiden". Vi planlægger over en periode at kunne leve op til bankens krav, men det medfører begrænsninger i vores manøvrefrihed.

Koncernens kapitalberedskab består af likvide beholdninger og uudnyttede kreditrammer. Ved udgangen af 2009 var kapitalberedskabet på DKK 10,4 mio. mod DKK 22,1 mio. ved udgangen af 2008. Udviklingen skyldes, at der er foretaget udlån til øvrige kapitalandele.

Kristensen Properties' egen eksponering mod ejendomsmarkedet er særligt knyttet til Kristensen Germany AG, som er et helejet datterselskab af Kristensen Partners IV A/S, hvoraf Kristensen Properties ejer 19%. Kristensen Germany AG ejer 8.300 boliger, der er finansieret med senior-lån fra en tysk bank, junior-lån formidlet af en række danske pengeinstitutter samt ejendomsobligationer, der er noteret på Københavns Fondsbørs. Via ejerandelen i Kristensen Partners IV A/S, lån til selskabet, en obligationsbeholdning og honorartilgodehavender har udviklingen i Kristensen Germany AG overordentlig stor betydning for Kristensen Properties. Samlet er disse aktiver værdiansat til DKK 170 mio.

Der har i året løbende været ført drøftelser dels med udbydere af 10-mands K/S'er og dels direkte med investorkredse om sammenlægning af administrationen for at skabe en rentabel drift i dette forretningsområde. Dette er imidlertid ikke lykkedes i ønsket omfang. Årsagen hertil er, at markedet er konkurrencepræget og uigennemskueligt i pris og ydelsesforhold. Endvidere har udfordringerne i mange 10-mands K/S'ere været af en karakter, der ikke kunne løses. Vor ambition om etablering af administration for mere end 200 kommanditselskaber er ved udgangen af 2009 endnu ikke indfriet. En væsentlig del af årsagen er økonomien i kommanditselskaberne kombineret med stramme finansieringsvilkår. Det er forsat vor ambition at skalere vort koncept, omend forventeligt i mindre omfang end oprindeligt forventet.



Vi forventer forsat tilgang af Fund & Asset Management af tyske bolig- og erhvervs ejendomsporteføljer, der på foranledning af finansielle investorer gennemgår en restruktureringsproces. Opgaven består i at skabe overblik over drift og likviditet, samt iværksættelse af driftsoptimering og frasalgsplan. Dette sker ved, at der først udarbejdes en detaljeret businessplan for hver enkelt ejendom og på baggrund af denne kan en sandsynlig drifts- og exitstrategi opstilles. Vi har i årets løb påtaget os denne type opgave for porteføljer på DKK 2.240 mio. og har på nuværende tidspunkt en portefølje på DKK 3.382 mio. i management. Vor indtjening i disse sager består dels i et løbende administrationshonorar og dels et honorar i forbindelse med afhændelse af ejendommene.

Krisen har både haft positive og negative konsekvenser for koncernen. På den positive side har den betydet, at nye forretningsområder er kommet til i form af Fund & Asset Management for ikke egne etablerede selskaber. Endvidere er antallet af konkurrenter reduceret. Der er naturligt kommet mere fokus på omkostningssiden og dermed også en stram omkostningsstyring. På den negative side har den sværere tilgang til finansiering medført en nedgang i aktivitetsniveauet. Samlet set er en konsekvens af krisen en mere strømlinet virksomhed, hvor der konstant er fokus på rentabilitet fra det eksisterende grundlag. Vi har, hvad vi har.

Organisation

Kristensen Properties 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.

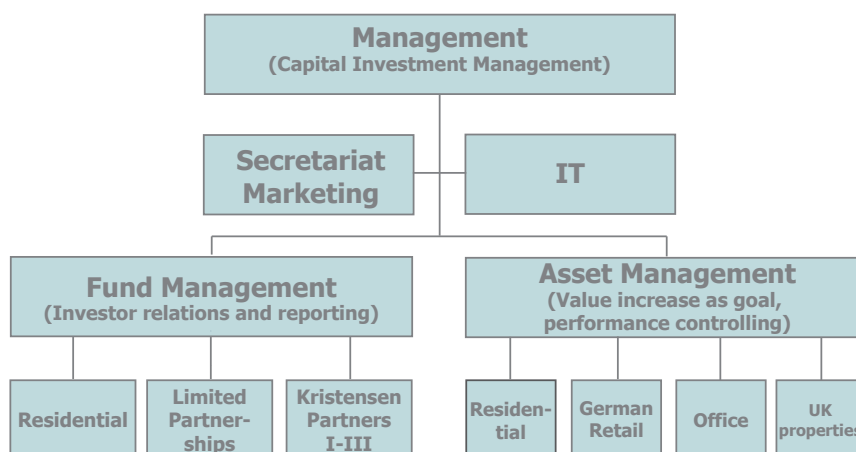
Dette giver Kristensen Properties de tværfaglige kompetencer, der tilsammen sikrer vore investorer en professionel og tryk ejendomsinvestering. Kristensen Properties råder over eksperter til at tage vare på ejendommen, dens udvikling, dens finansiering og på selve selskabet, hvori ejendommen findes.

Der er i årets løb sket en nettoudvidelse af medarbejderstaben, der er således sket en tilgang af medarbejdere i Tyskland til varetagelse af ejendommenes drift, medens der som følge af effektiviseringer og afgang af selskaber er sket en reduktion af medarbejdere i Danmark til varetagelse af selskabsadministrationen. Nettoudvidelse betyder at medarbejderstaben fra årets begyndelse udgør 125 til ved udgangen af året at udgøre 142.



Af de i alt 142 medarbejdere er den største direkte repræsentation i Tyskland, idet tyske ejendomme fordrer en direkte kontakt til ejendommene og deres lejere. Kontorerne er beliggende i Berlin, Regensburg, Braunschweig, Bremen og Merseburg. Herudover er der kontorer i Aalborg og København. Engelske ejendomme forvaltes i tæt samarbejde med det i England landsdækkende GVA Grimley.

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



Informationsteknologi

Velfungerende og effektive IT-systemer er afgørende for at skabe enkle og gennemsigtige planlægnings-, arbejds- og ledelsesprocesser. I årets løb er vore investorers mulighed for direkte og let adgang til alle relevante data via Investorportal på www.kristensenproperties.com blevet forbedret. Dette arbejde pågår løbende.

Endvidere arbejdes der konstant med ejendomsadministrationssystemer, der på tværs af landegrænserne giver direkte adgang til den enkelte lejers data.

Udsædvanlige forhold

Udover de ovenfor omtalte vilkår på ejendoms- og finansmarkederne, som anses for at være følgerne af den aktuelle, globale krise, er der ikke indtruffet usædvanlige forhold i året.

Sammenfatning

Der er for året et realiseret underskud på DKK 0,9 mio., hvori er indeholdt negative dagsværdireguleringer af ejendomme på DKK 5,5 mio. Resultatet for 2009 blev sidste år budgetteret til DKK 15 mio. ekskl. dagsværdireguleringer. Afvigelsen på knap DKK 10 mio. kan hovedsageligt henføres til, at der ikke har været den forventede tilgang af projekter i administration.

Under disse forudsætninger anses resultatet for det forløbne år for acceptabelt.



Forventninger til 2010

Der er endnu ikke klare tegn på at den økonomiske nedtur er overstået. Vi forventer kun lav vækst og ser nogle udfordrende år foran os, især på finansieringssiden. Det betyder, at vi fortsat koncentrerer ledelsesressourcerne om at udvikle og effektivisere platformen inden for Fund & Asset Management, således at selskabet kan insource yderligere kommandit-selskaber og ejendomsselskaber.

Inden for vore koncepter for indirekte ejendomsinvesteringer forventes Kristensen Partners III at foretage yderligere investeringer, således at hovedparten af de allerede etablerede investeringsrammer udnyttes, medens Kristensen Partners I kun i begrænset omfang forventes at foretage yderligere investeringer.

Afhængig af hvorledes ejendomsmarkedet udvikler sig, vil en udvidelse af porteføljen ved etablering af endnu et Kristensen Partners selskab blive foretaget baseret på tyske ejendomme. Investorerne vil være institutionelle danske og potentielt andre nordiske investorer. Dette rummer den indbyggede forudsætning, at der kan erhverves ejendomme, der lever op til investeringskriterierne.

Der vil i 2010 være fokus på at sikre finansieringen i alle af Kristensen Properties forvaltede selskaber - herunder også i Kristensen Partners IV A/S koncernen. Der forventes i hele perioden et løbende positivt cash flow, der anvendes til at konsolidere virksomheden ved en reduktion af den rentebærende gæld. Denne proces er allerede påbegyndt.

Koncernens banklån til finansiering af aktier i Kristensen Partners III A/S, p.t. DKK 62,7 mio., er bevilget til ultimo september 2010. Koncernen planlægger en forlængelse af dette lån, idet det dog må forventes at skulle reduceres over tid.



Konklusion

Der er betydelig usikkerhed knyttet til forventningerne til 2010. Særlig usikkerhed knytter sig til situationen på ejendoms- og finansmarkederne, som i høj grad har påvirket dagsværdien af ejendomsporteføljen og gælden. Derfor vanskeliggøres en forudsigtelse af udviklingen for det kommende år.

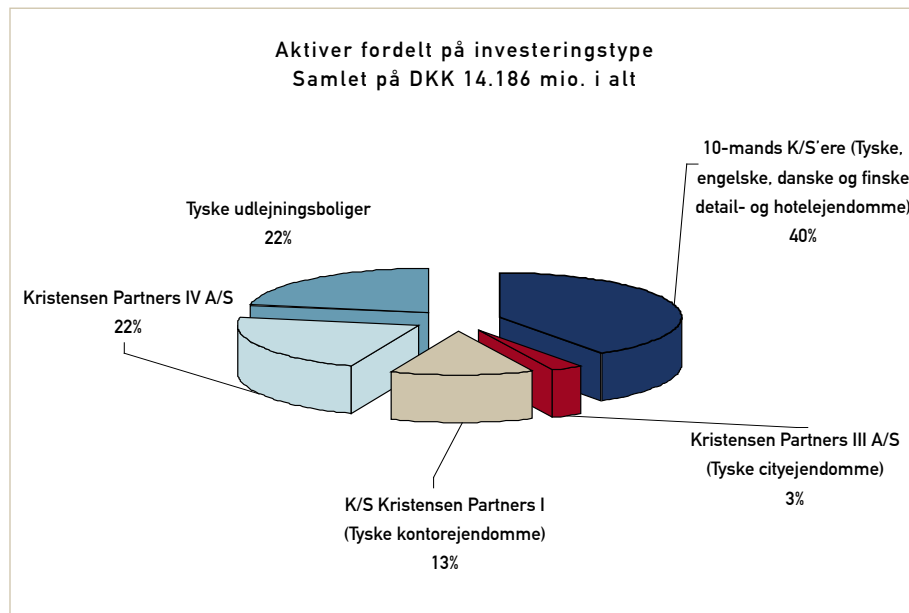
Koncernens driftsmæssige forventninger til 2010 er derfor opgjort uden hensyn til dagsværdireguleringer af ejendomme og gæld. En væsentlig del af Kristensen Properties' honorering i Kristensen Partners I og III udgøres af honorarer, der er afhængige af investorernes afkast. Uden indregning af dagsværdireguleringer, vil investorernes afkast ikke overstige den minimumsforrentning, der udløser det afkastafhængige honorar (performance fee).

På denne baggrund forventes resultat før skat for 2010 at være i størrelsesordenen DKK 13 mio. Det forventede resultatet lever ikke op til koncernens langsigtede målsætning, idet performance fee afhængige indtægter ikke indgår. På sigt forventes denne type indtægt at give et betydeligt afkast.

Endvidere vil en fortsat udvidelse af ejendomsporteføljen i management sammen med en forbedring af de generelle markedsbetingelser, og dermed øgede resultatafhængige indtægter, skabe 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

Kristensen Partners I (Ejerandel 7,5%)

Udviklingen i Koncernens væsentligste investeringsprojekter er følgende:

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 udgør DKK 540 mio. Kapitaltilsagnet muliggør etablering af en ejendomsportefølje på indtil DKK 1.900 mio. Forretningsgrundlaget er primært tyske kontorejendomme og sekundært supermarkeder. Ved udgangen af 2009 består porteføljen af 22 ejendomme til en sammenlagt, eksternt vurderet værdi af DKK 1.622 mio., hvoraf DKK 1.463 mio. udgøres af kontorejendomme og DKK 159 mio. af supermarkedsejendomme.

Driften af de erhvervede ejendomme forløber planmæssigt. Konsekvenserne af krisen kan mærkes for kontorejendomme med lettere stigende tomgang og lejerestancer.

Værdiudviklingen, baseret på eksterne vurderinger, har i 2009 for kontorejendommene samlet set været marginalt positiv – med ca. 1% i forhold til ultimo 2008 og 2,8% i forhold den oprindelige købesum inkl. købsomkostninger – hvilket er udtryk for en oprindelig forsigtig indkøbspolitik og resultatet af en aktiv asset management indsats.

Værdiudvikling, baseret på eksterne vurderinger, har i 2009 for supermarkedsejendommene været neutral, men -14% i forhold til oprindelig købesum inkl. købsomkostninger.

Tomgangsprocenten i Kristensen Partners I porteføljen er på under 2,5%.

Samlet er resultatet i selskabet påvirket af negative nettodagsværdireguleringer på DKK 6,6 mio., der sammensætter sig af positive dagsværdireguleringer af ejendommene på DKK 11,5 mio. og negative ikke-realiserede dagsværdireguleringer af gælden på DKK 18,1 mio. vedrørende indgåede renteswaps.

Resultatet udgør et overskud på DKK 32,1 mio. mod et underskud i 2008 på DKK 29,6 mio. Egenkapitalen andrager DKK 472,1 mio. svarende til en soliditetsgrad på 28,3%.

Kristensen Partners II (Forventes etableret i 2010 - Ejerandel xx%)

Investeringsstrategien er ændret til at investere i centralt beliggende kontorejendomme i mellemstore tyske byer. Projektet henvender sig primært til danske institutionelle investorer.

Investeringsstrategien tager udgangspunkt i Kristensen Properties' erfaringsgrundlag inden for tysk ejendomsinvestering, -finansiering og management. Kombineret med et gunstigt marked samt en grundig vurdering af udvalgte geografiske områder sikres et attraktivt løbende afkast og et langsigtet værdistigningspotentiale.

Egenkapitalgrundlaget forventes at blive DKK 500 – 750 mio., hvilket giver mulighed for en investeringsramme på DKK 1,5 – 2 mia.

Kristensen Partners III (Ejerandel 29,7%)

Kristensen Partners III er etableret med henblik på investering af op til DKK 800 mio. i tyske city-ejendomme. Egenkapitalgrundlaget udgør DKK 225 mio. og er tegnet af såvel selskaber som private.

Ved udgangen af 2009 bestod ejendomsporteføljen af 13 ejendomme med en markedsværdi på samlet DKK 405,7 mio., hvilket udgør godt 50% af den endelige portefølje. Det er Kristensen Partners III' forventning, at der sker en løbende udvidelse af porteføljen i løbet af 2010.

EJENDOMSINVESTERINGSPROJEKTER

Driften af ejendommene forløber planmæssigt. Af det samlede areal på 35.140 m² er blot 105 m² uden lejekontrakt. Udlejningsprocenten har i gennemsnit udgjort 99,7% (målt på lejeindtægten), og der forekommer ingen væsentlige lejerestancer eller uplanlagte vedligeholdelsesopgaver. Stigende problemer med lejerestancer må dog forventes, og der er potentielle udfordringer med hovedlejer i én af ejendommene.

Ejendommene er vurderet af ekstern valuar pr. 31. december 2009, hvorved værdien samlet blev nedjusteret med DKK 43 mio. Nedskrivningen svarer til købsomkostninger.

Samlet er resultatet i selskabet påvirket af negative dagsværdireguleringer af ejendommene på DKK 7,5 mio. Resultatet udgør et overskud på DKK 1,1 mio. mod et underskud i 2008 på DKK 23,0 mio. Egenkapitalen andrager DKK 208,3 mio. svarende til en soliditetsgrad på 40%.

Kristensen Partners IV (Ejerandel 19,0%)

Kristensen Partners IV A/S ejer via sit datterselskab Kristensen Germany AG en ejendomsportefølje på ca. 8.300 lejligheder beliggende i større tyske byer. En del af finansieringen er tilvejebragt via udstedelse af obligationer, "7% Kristensen Germany AG 2015", der er noteret på Københavns Fondsbørs.

Driften af ejendomsporteføljen udvikler sig som budgetteret. Ved årets begyndelse var der 1.488 ledige lejemål, hvilket er faldet til 1.041 ved årets slutning, svarende til en reduktion på 30%. Samme reduktion forventes i 2010. Koncernen har for året 2009 realiseret et underskud før skat for fortsættende aktiviteter på DKK 39,6 mio. svarende til det forventede før værdireguleringer.

Porteføljen er pr. december 2009 markedsvurderet til DKK 3.175 mio. (EUR 426,6 mio.) inkl. anlæg.

Gælden i selskabet består primært af senior-, junior- og obligationslån, som andrager i alt DKK 2.847 mio. Alle disse lån er med rentesikring og første forfald er på juniorslånet i september 2011, hvor det skal refinansieres. Herefter forfalder seniorslånet i september 2013 og obligationslånet i december 2015.

Herudover består gælden primært af gæld til Kristensen Properties på DKK 114,2 mio. Kristensen Properties har endvidere givet tilsagn om at foretage indskud af ansvarlig indskudskapital med indtil EUR 7,5 mio. i Kristensen Germany AG, såfremt Germany AG koncernens frie likviditet er mindre end nul, og såfremt koncernens beholdning af nom. DKK 50 mio. obligationer, "7% Kristensen Germany AG 2015", forlods er solgt.

Egenkapitalen i Kristensen Partners IV A/S andrager DKK 183,2 mio. svarende til en soliditetsgrad på 5,3%.

Kommanditselskaber (Ejerandel 5-16%)

For hovedparten af de af selskabet etablerede kommanditselskaber forløber den primære drift som planlagt og den likviditetsmæssige situation er tilfredsstillende. Der er i årets løb ikke foretaget væsentlige værdireguleringer af ejendommene. Kristensen Properties' andel af resultatet i kommanditselskaber udgør et overskud på DKK 4,2 mio., hvori er indeholdt negativ regulering af gæld på DKK 1,4 mio. Værdien af andelen udgør DKK 18,2 mio. For de enkelte selskaber, hvor driften ikke er rentabel, mobiliseres vor ekspertise for i videst muligt omfang at genoprette denne.

Resultat

Kristensen Properties koncernens resultat for året 2009 blev et underskud på DKK 0,9 mio. (DKK -16,2 mio.).

Omsætningen blev DKK 73,8 mio. (DKK 43,3 mio.). Stigningen i omsætningen skyldes især, at et helt års fund management honorarer fra kommanditselskaber overtaget fra Griffin indgår i omsætningen for 2009, medens der i omsætningen kun indgik et kvartals honorar fra disse selskaber i 2008. Med hovedparten af de tyske kommanditselskaber er der endvidere indgået property management aftaler, hvorfor tilgangen af kommanditselskaber også for dette produkt har medført en omsætningsfremgang. Endelig er omsætningen øget som følge af tilgangen af rekonstrueringsopgaver. Den positive udvikling reduceres dog af færre indtægter i forbindelse med køb af ejendomme til Partners selskaberne.

Projektomkostninger udgør DKK 3,3 mio. (DKK 0,1 mio.). I lighed med tidligere år indgår i posten udgifter til driften af selskabets domicilejendom og omkostninger vedrørende ej gennemførte projekter. Herudover indgår leje af garageanlæg, hvor de tilhørende indtægter er indeholdt i omsætningen. Den væsentligste del af stigningen kan henføres til dette leje-forhold, samt at omkostninger til domicilejendommens drift har været højere i 2009.

Andre eksterne omkostninger blev DKK 19,7 mio. (DKK 17,6 mio.) og består hovedsageligt af administrationsomkostninger, lokaleomkostninger og rejseomkostninger og stigningen kan henføres til aktivitetsudvidelsen.

Personaleomkostninger blev DKK 45,0 mio. (DKK 29,7 mio.), hvor stigningen især kan henføres til forøgelse af personalet i slutningen af 2008 i forbindelse med udvidelse af Fund & Asset Management aktiviteterne. Dette skal ses i sammenhæng med den øgede omsætning, især fra fund management honorarer.

Afskrivningerne udgør DKK 2,8 mio. (DKK 6,0 mio.). I regnskabet for 2008 indgår fuld nedskrivning på goodwill vedrørende overtagne aktiviteter.

Resultat før finansielle poster (EBIT) udgør herefter DKK 3,4 mio. (DKK -9,8 mio.).

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder udgjorde DKK -0,7 mio. (DKK -6,7 mio.). I 2009 indgår negativ dagsværdiregulering af ejendomme med DKK -2,5 mio. (DKK -11,9 mio.).

Resultat af øvrige kapitalandele udgjorde DKK -0,6 mio. (DKK -5,8 mio.). I 2009 indgår negativ dagsværdiregulering af gælden med DKK -2,9 mio. (DKK -9,8 mio.) og negativ dagsværdiregulering af ejendommene med DKK -0,2 mio. (DKK -6,6 mio.).

Finansielle poster udgør en nettoudgift på DKK -2,0 mio. (DKK 1,0 mio.), som følge af kursregulering af obligationsbeholdning samt fald i øvrige finansielle indtægter.

Skatten blev DKK -1,1 mio. (DKK 5,0 mio.).

REGNSKABSBERETNING

(TAL FOR 2008 I PARANTES)

Balancen

De samlede aktiver udgør pr. 31. december 2009 DKK 360,4 mio. (DKK 332,3 mio.).

Materielle anlægsaktiver udgør DKK 27,3 mio. (DKK 27,2 mio.). Der er fragået DKK 2,8 mio. vedrørende årets af- og nedskrivninger, der modsvarer af tilsvarende tilgange.

Kapitalandele i associerede virksomheder udgør DKK 66,4 mio. (DKK 61,5 mio.). Tilgangen kan primært henføres til Kristensen Partners III A/S i form af kapitalindskud.

Andre kapitalandele udgør DKK 112,5 mio. (DKK 111,9 mio.) og består hovedsageligt af andele i K/S Kristensen Partners I, Kristensen Partners IV A/S, 6% ejerandele vedr. Kristensen Germany AG samt andele i i kommanditselskaber udbudt af selskabet, hvor ejerandele typisk er 6% til 10%.

Tilgodehavender DKK 138,2 mio. (DKK 114,1 mio.) består primært af tilgodehavender hos Kristensen Partners IV A/S samt Kristensen Germany Holding GmbH. Tilgodehavender er forøget som følge af yderligere lån til Kristensen Partners IV A/S i forbindelse med en skattebetaling i tyskland.

Værdipapirer DKK 9,5 mio. (DKK 11,2 mio.) består af obligationer i "7% Kristensen Germany AG 2015", og ændringen kan henføres til kursregulering.

De likvide beholdninger, bestående af bankindeståender, udgør pr. 31. december 2009 DKK 5,4 mio. (DKK 5,2 mio.).

Egenkapitalen udgør DKK 203,9 mio. (DKK 204,9 mio.).

Hensatte forpligtelser DKK 15,3 mio. (DKK 17,2 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 141,2 mio. (DKK 110,2 mio.). Stigningen sammensætter sig af en forøgelse af gælden til pengeinstitutter på DKK 25,4 mio.

Samlede rentebærende gældsforpligtelser udgør pr. 31. december 2009 DKK 103,7 mio. (DKK 79,0 mio.).

Pengestøm

Pengestrøm fra driften udgør DKK -15,0 mio. (DKK 26,3 mio.). I 2008 var den primære årsag til den positive pengestrøm at selskabet afhændede sine andele og warrants i Kristensen Kiel AG, medens der i 2009 er sket en stigning i udlån til Kristensen Partners IV A/S.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet udgør DKK -9,8 mio. (DKK -90,1 mio.), der hovedsageligt i 2009 kan henføres til kapitalindskud i Kristensen Partners III koncernen, samt køb af anlægsaktiver. I 2008 er den primære årsag til den negative pengestrøm fra investeringsaktivitet erhvervelse af aktier i Kristensen Partners III A/S.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet er positiv med DKK 25,1 mio. (DKK 51,8 mio.) idet de foretagne investeringer og udlån er finansieret ved låneoptagelse i kreditinstitutter.

De likvide beholdninger udgør ved årets udgang DKK 5,4 mio. (DKK 5,2 mio.).

Risici

MARKEDSRISICI

Ejendomsinvesteringsaktivitet er konjunkturfølsomt.

Udviklingen i ejendomsværdier er i høj grad underlagt lejers efterspørgsel og dermed den generelle udvikling i samfundsøkonomien. Udvikling af ejendomsinvesteringsprojekter er styret af mulighed for fremskaffelse af finansiering samt afkastniveauet på alternative investeringsmuligheder.

LIKVIDITETSRISICI

Likviditetsrisici styres gennem etablerede, hensigtsmæssige kreditrammer og lånetilsagn, afstemt efter behovet for finansiering af den planlagte drift og de samlede investeringer. Det er koncernens politik i forbindelse med låneoptagelse at sikre størst mulig fleksibilitet gennem spredning af låneoptagelsen på forfalds-/genforhandlingstidspunkter og modparter under hensyntagen til prissætningen.

VALUTARISICI

Selskabets indtjening afregnes i DKK og EUR, medens omkostninger er i DKK og EUR. Samlet set har koncernen dog nettoindtægt i DKK. Som følge heraf anvendes der ikke valtakurssikringsinstrumenter vedrørende 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.

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)

2009

NOTE	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2009	2008	2009	2008
Nettoomsætning	36.668	30.933	73.809	43.327
Projektkostninger	-8.890	-14.486	-3.254	-120
Andre driftsindtægter	303	81	303	225
Andre eksterne omkostninger	-7.633	-8.839	-19.683	-17.601
Bruttofortjeneste	20.448	7.689	51.175	25.831
2 Personaleomkostninger	-15.564	-14.597	-44.966	-29.664
Resultat før afskrivninger og finansielle poster (EBITDA)	4.884	-6.908	6.209	-3.833
3 Afskrivninger	-772	-685	-2.795	-5.979
Resultat før finansielle poster (EBIT)	4.112	-7.593	3.414	-9.812
8 Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder	-151	-1.325	0	0
9 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	-585	-7.682	-655	-6.707
Resultat af øvrige kapitalandele	-2.165	-5.979	-558	-5.815
4 Finansielle indtægter	5.770	7.745	5.658	7.191
5 Finansielle omkostninger	-6.468	-5.330	-7.640	-6.142
Resultat før skat	513	-20.164	219	-21.285
6 Skat af årets resultat	-1.443	3.928	-1.149	5.038
Resultat før minoritetsinteresser	-930	-16.236	-930	-16.247
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	-	-	0	11
Årets resultat	-930	-16.236	-930	-16.236
Resultatdisponering				
Forslag til resultatdisponering:				
Overført overskud	-1.088	-5.132		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	158	-11.104		
	-930	-16.236		

BALANCE (DKK 1.000)

		MODERSELSKAB		KONCERN	
NOTE	AKTIVER	31. december 2009	31. december 2008	31. december 2009	31. december 2008
	Bygninger	0	0	24.620	25.179
	Driftsmidler og inventar	349	377	717	847
	Indretning af lejede lokaler	0	0	15	23
	Automobiler	724	397	1.614	554
	It	124	236	374	604
7	Materielle anlægsaktiver	1.197	1.010	27.340	27.207
8	Kapitalandele i dattervirksomheder	38.403	38.725	0	0
9	Kapitalandele i associerede virksomheder	66.382	61.496	66.382	61.496
10	Andre kapitalandele	75.720	76.644	112.455	111.924
11	Deposita	185	217	1	73
	Finansielle anlægsaktiver	180.690	177.082	178.838	173.493
	Anlægsaktiver	181.887	178.092	206.178	200.700
14	Projektbeholdninger	0	0	1.099	1.099
	Projektbeholdninger	0	0	1.099	1.099
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	25.337	20.373	0	0
12	Tilgodehavende hos øvrige kapitalandele	114.922	95.571	114.920	95.571
	Tilgodehavender fra salg	3.984	0	12.910	5.155
	Andre tilgodehavender	1.903	4.071	6.052	8.680
	Selskabsskat	0	98	0	494
	Periodeafgrænsningsposter	4.292	4.235	4.337	4.236
	Tilgodehavender	150.438	124.348	138.219	114.136
13	Værdipapirer	9.527	11.248	9.527	11.248
	Likvide beholdninger	1.458	1.534	5.426	5.160
	Omsætningsaktiver	161.423	137.130	154.271	131.643
	Aktiver i alt	343.310	315.222	360.449	332.343

		MODERSELSKAB		KONCERN	
NOTE	PASSIVER	31. december 2009	31. december 2008	31. december 2009	31. december 2008
	Aktiekapital	52.500	52.500	52.500	52.500
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	27.185	27.027	0	0
	Foreslået udbytte	0	0	0	0
	Overført overskud	124.224	125.334	151.409	152.361
	Egenkapital	203.909	204.861	203.909	204.861
	Minoritetsinteresser	0	0	0	35
8	Hensættelse til tab i tilknyttede virksomheder	608	423	0	0
9	Hensættelse til tab i kapitalandele i associerede virksomheder	61	789	61	789
10	Hensættelse til tab i andre kapitalandele	1.705	1.931	1.705	1.931
	Hensættelse til udskudt skat	3.511	3.120	827	1.774
	Hensættelse til skatteforpligtelse Tyskland	11.209	11.208	11.209	11.209
	Hensættelse i øvrigt	0	0	1.500	1.500
	Hensatte forpligtelser	17.094	17.471	15.302	17.203
	Realkreditinstitutter	0	0	12.333	12.732
	Depositum	0	0	438	438
15	Langfristede gældsforpligtelser	0	0	12.771	13.170
	Realkreditinstitutter	0	0	398	242
	Gæld til pengeinstitutter	91.001	64.849	91.009	65.637
	Gæld til tilknyttede virksomheder	20.168	20.071	0	0
	Gæld til øvrige kapitalandele	916	807	916	808
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.396	913	20.955	19.732
	Selskabsskat	1.385	0	1.636	0
	Anden gæld	4.072	3.666	10.081	8.060
	Periodeafgrænsningsposter	3.369	2.584	3.472	2.595
	Kortfristede gældsforpligtelser	122.307	92.890	128.467	97.074
	Gældsforpligtelser	122.307	92.890	141.238	110.244
	Passiver i alt	343.310	315.222	360.449	332.343
16	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
17	Eventualforpligtelser				
19	Kontraktlige forpligtelser				
20	Nærtstående parter og ejerforhold				
	Egenkapital				

EGENKAPITALOPGØRELSE (DKK 1.000)

	MODERSELSKAB			
	Aktie- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2009	52.500	27.027	125.334	204.861
Kursregulering til ultimokurs m.v.	0	0	-22	-22
Årets resultat	0	158	-1.088	-930
Egenkapital pr. 31. december 2009	52.500	27.185	124.224	203.909

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	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2009	52.500	0	152.361	204.861
Kursregulering til ultimokurs m.v.	0	0	-22	-22
Årets resultat	0	0	-930	-930
Egenkapital pr. 31. december 2009	52.500	0	151.409	203.909

PENGESTRØMSOPGØRELSE (DKK 1.000)

KONCERN		
NOTE	2009	2008
Årets resultat	-930	-16.236
21 Reguleringer	4.084	17.465
Ændring i projektbeholdning	0	583
Ændring i tilgodehavender fra salg	-7.755	-5.088
Ændring i øvrige tilgodehavender og periodeafgrænsningsposter	-16.859	28.793
Ændring i værdipapirer	1.721	12.800
Ændringer i leverandører af varer og tjenesteydelser, anden gæld og periodeafgrænsningsposter	4.267	-16.008
Betalt selskabsskat	494	3.976
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-14.978	26.285
Køb af materielle anlægsaktiver	-2.205	-998
Køb af af immaterielle anlægsaktiver	0	-3.539
Salg af materielle anlægsaktiver	593	446
Køb af finansielle anlægsaktiver	-7.715	-78.189
Salg af finansielle anlægsaktiver	426	0
Regulering hensættelser	-947	-7.817
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-9.848	-90.097
Udbetalt udbytte	0	-10.000
Regulering fra minoritetsinteresser	-35	-11
Optagelse af lån hos pengeinstitutter	25.128	61.827
Tilbagebetalte/modtagne deposita til lejere	-1	33
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	25.092	51.849
Ændring i likvider	266	-11.963
Likvider pr. 1. januar 2009	5.160	17.123
Likvider pr. 31. december 2009	5.426	5.160

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET OG KONCERNREGNSKABET (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 som startede i andet halvår af 2008 medfører, at der er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver.

For moderselskabsregnskabet og koncernregnskabet består 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. Under den nuværende situation på ejendoms- og finansmarkederne, som omtalt i ledelsesberetningen, er der risiko for, at usikkerheden knyttet til opgørelsen af ejendommens dagsværdi kan være forøget.

For tilgodehavender er selskabernes evne til at tilbagebetale lånene vurderet.

Usikkerheden omkring selskabets finansiering i det førstkomende år er beskrevet i ledelsesberetningen side 17, afsnit 1-2, hvortil der henvises. Det bedømmes, at den nødvendige finansiering vil blive imødekommet og regnskabet aflægges i overensstemmelse hermed.

Regnskabspraksis vurderes i øvrigt ikke pr. 31. december 2009 at være underlagt kritiske skøn eller vurderinger.

2 Personaleomkostninger

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2009	2008	2009	2008
Lønninger og gager	-15.380	-14.441	-43.845	-29.285
Pensioner	-22	-29	-847	-245
Andre omkostninger til social sikring	-162	-127	-274	-134
	-15.564	-14.597	-44.966	-29.664
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:				
Direktion	3.575	3.310	3.575	3.310
Bestyrelse	365	345	365	345
	3.940	3.655	3.940	3.655
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	27	22	88	76

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET OG KONCERNREGNSKABET (DKK 1.000)

3 Afskrivninger

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2009	2008	2009	2008
Materielle anlægsaktiver	-544	-621	-1.781	-1.883
Immaterielle anlægsaktiver	0	0	0	-3.539
Mindre nyanskaffelser	-228	-64	-1.014	-557
	-772	-685	-2.795	-5.979

4 Finansielle indtægter

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2009	2008	2009	2008
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	431	687	0	0
Renteindtægter øvrige kapitalandele	4.513	6.424	4.513	6.424
Øvrige finansielle indtægter	826	634	1.145	767
Finansielle indtægter	5.770	7.745	5.658	7.191

5 Finansielle omkostninger

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2009	2008	2009	2008
Øvrige finansielle omkostninger	-6.012	-4.204	-7.640	-5.832
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	-456	-1.126	0	-310
Finansielle omkostninger	-6.468	-5.330	-7.640	-6.142

6 Skat af årets resultat

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2009	2008	2009	2008
Årets aktuelle skat	-1.384	152	-1.406	494
Regulering af skat	-106	-393	-572	-393
Betalt tysk skat	448	-424	448	-424
Årets udskudte skatter	-401	4.593	381	5.361
	-1.443	3.928	-1.149	5.038

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET OG KONCERNREGNSKABET (DKK 1.000)

7 Materielle anlægsaktiver

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	Driftsmidler og inventar	Automobiler	Driftsmidler og inventar	Automobiler
Materielle anlægsaktiver kan specificeres således:				
Kostpris 1. januar 2009	515	1.368	1.815	2.352
Kursregulering til ultimokurs	0	0	-1	-1
Tilgang	45	650	80	1.957
Afgang	0	-398	0	-840
Kostpris 31. december 2009	560	1.620	1.894	3.468
Afskrivninger 1. januar 2009	138	971	968	1.798
Kursregulering til ultimokurs	0	0	0	-1
Årets afskrivninger	73	323	209	607
Afskrivning på årets afgang	0	-398	0	-550
Afskrivninger 31. december 2009	211	896	1.177	1.854
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2009	349	724	717	1.614

MODER- SELSKAB

KONCERN

	It	Bygninger	It	Indretning af lejede lokaler
Materielle anlægsaktiver kan specificeres således:				
Kostpris pr. 1. januar 2009	627	26.847	2.307	84
Kursregulering til ultimokurs	0	0	-1	0
Tilgang	36	0	168	0
Afgang	-59	0	-59	0
Kostpris 31. december 2009	604	26.847	2.415	84
Afskrivninger 1. januar 2009	391	1.668	1.703	61
Kursregulering til ultimokurs	0	0	-1	0
Årets afskrivninger	148	559	398	8
Afskrivning på årets afgang	-59	0	-59	0
Afskrivninger 31. december 2009	480	2.227	2.041	69
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2009	124	24.620	374	15

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET OG KONCERNREGNSKABET (DKK 1.000)

8 Kapitalandele i dattervirksomheder

MODERSEL- SKAB

Kostpris 1. januar 2009	2.778
Afgang	-374
Kostpris pr. 31. december 2009	2.404
Værdiregulering 1. januar 2009	35.524
Kursregulering til ultimokurs	-30
Årets resultatandele	-151
Øvrige reguleringer	48
Værdiregulering 31. december 2009	35.391
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensættelser	608
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2009	38.403

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%
Zwickau 2007 ApS	Aalborg, Danmark	DKK 125.000	100,0%
K/S Innere Plauensche Strasse, Zwickau	Aalborg, Danmark	DKK 12.000.000	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 ÅRSREGNSKABET OG KONCERNREGNSKABET (DKK 1.000)

9 Kapitalandele i associerede virksomheder

	MODER- SELSKAB	KONCERN
Kostpris 1. januar 2009	69.205	69.206
Tilgang	5.324	5.324
Kostpris 31. december 2009	74.529	74.530
Værdiregulering 1. januar 2009	-8.498	-8.499
Kursregulering til ultimokurs	8	8
Årets resultatandele	-585	-655
Interne avancer	867	937
Værdiregulering 31. december 2009	-8.208	-8.209
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensættelser	61	61
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2009	66.382	66.382

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 2.200.000	6,0%
Kristensen City-Immobilien II GmbH	Berlin, Tyskland	EUR 1.700.000	6,0%
Kristensen City-Immobilien III GmbH	Berlin, Tyskland	EUR 6.000.000	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 Beteiligungsmanage- ment GbmH	Berlin, Tyskland	EUR 25.000	49,0%

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET OG KONCERNREGNSKABET (DKK 1.000)

10 Andre kapitalandele

	MODER- SELSKAB	KONCERN
Kostpris 1. januar 2009	42.605	42.561
Tilgang	2.390	2.390
Afgang	-426	-426
Kostpris pr. 31. december 2009	44.569	44.525
Værdiregulering 1. januar 2009	32.109	67.432
Årets værdireguleringer	-1.989	-536
Årets udlodninger	-673	-673
Værdireguleringer vedrørende afgang	0	1
Øvrige reguleringer	-1	1
Værdiregulering 31. december 2009	29.446	66.225
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensættelser	1.705	1.705
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2009	75.720	112.455

11 Finansielle anlægsaktiver

	Deposita	Deposita
Kostpris 1. januar 2009	217	73
Tilgang	40	0
Afgang	-72	-72
Kostpris 31. december 2009	185	1
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2009	185	1

12 Tilgodehavender hos øvrige kapitalandele

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2009	2008	2009	2008
Tilgodehavender	15.618	11.419	15.618	11.419
Tilgodehavender der forfalder efter 1 år	99.304	84.152	99.302	84.153
	114.922	95.571	114.920	95.572

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET OG KONCERNREGNSKABET (DKK 1.000)

13 Værdipapirer

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2009	2008	2009	2008
Børsnoterede obligationer	9.435	11.100	9.435	11.100
Warrants	92	148	92	148
	9.527	11.248	9.527	11.248

14 Projektbeholdninger

	KONCERN			
	2009		2008	
Ikke solgte projekter	0	0	1.099	1.099
Rente aktiveret som projektbeholdning andrager	0	0	0	0

15 Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrører gæld til realkreditinstitutter.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	KONCERN	
	2009	2008
Efter 5 år	10.594	11.339
Mellem 1 og 5 år	1.739	1.393
Langfristet del	12.333	12.732
Inden for 1 år	398	242
	12.731	12.974

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderselskabet

Aktier i associeret virksomhed DKK 56,2 mio. er pantsat til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter. Gælden andrager pr. 31. december 2009 DKK 63,4 mio.

Til sikkerhed for selskabets gæld til pengeinstitut på DKK 27,5 mio. Er der udstedt ejerpantebrev på DKK 10 mio., der giver pant i koncernforbundne parters bygning hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2009 andrager DKK 24,6 mio.

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET OG KONCERNREGNSKABET (DKK 1.000)

Koncernen

Koncernen har udstedt ejerpantebreve for i alt DKK 13,8 mio, der giver pant i bygninger, hvis samlede regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2009 andrager DKK 24,6 mio.. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for forpligtelser til kreditinstitutter. Gælden andrager pr. 31. december 2009 DKK 12,7 mio.

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

Aktier i associeret virksomhed DKK 56,2 mio. er pantsat til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter. Gælden andrager pr. 31. december 2009 DKK 63,4 mio.

Til sikkerhed for koncernens gæld til pengeinstitut på DKK 27,5 mio. Er der udstedt ejerpantebrev på DKK 10 mio. der giver pant i bygning hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2009 andrager DKK 24,6 mio.

17 Eventualforpligtelser

Moderselskabet

Selskabet har afgivet kautioner for i alt DKK 6,75 mio. overfor kreditinstitutter vedrørende kommanditselskaber.

Selskabet har afgivet støtteerklæring overfor datterselskabet Kristensen Management A/S, Anpartsselskabet af 5. december 2008 ApS samt henstandserklæring overfor Kristensen Partners IV A/S.

Selskabet har over for Kristensen Germany Holding GmbH stillet garanti for et ansvarligt lån på op til DKK 55,8 mio.

Selskabet har tegnet kapitalandele i kommanditselskaber for i alt DKK 98,7 mio. Selskabet har indbetalt DKK 43,6 mio, og den samlede restforpligtelse andrager således DKK 55,1 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.

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

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 6,75 mio. overfor kreditinstitutter vedrørende kommanditselskaber.

Koncernen har afgivet henstandserklæring overfor Kristensen Partners IV A/S.

Koncernen har over for Kristensen Germany Holding GmbH stillet garanti for et ansvarligt lån på op til DKK 55,8 mio.

Koncernen har tegnet kapitalandele i kommanditselskaber for i alt DKK 98,7 mio. Koncernen har indbetalt DKK 43,6 mio. og den samlede restforpligtelse andrager således DKK 55,1 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 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 ÅRSREGNSKABET OG KONCERNREGNSKABET (DKK 1.000)

18 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2009	2008	2009	2008
Revisionshonorar til PricewaterhouseCoopers	-129	-125	-223	-264
Andre ydelser	-356	-297	-652	-486
	-485	-422	-875	-750

19 Kontraktlige forpligtelser

Moderselskabet

Selskabet har indgået leasingforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør DKK 0,7 mio. i uopsigelighedsperioden.

Koncernen

Koncernen har indgået leje- og leasingforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør DKK 16,6 mio. i uopsigelighedsperioden.

20 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

Jesper Korsbæk, Aalborg

Direktion

Hans Peter Larsen, Mariager

Direktion

Peter Westphal, Aalborg

Direktion, fratrådt i 2010

Tage Benjaminsen, Holte

Bestyrelse

Lau Kristensen, Vedbæk

Bestyrelse

Henrik Calum, Aalborg

Bestyrelse

Jørn Holm Jensen, Aalborg

Bestyrelse

Jf. note 8

Dattervirksomheder

Jf. note 9

Associerede virksomheder

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET OG KONCERNREGNSKABET (DKK 1.000)

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

21 Reguleringer (pengestrømsopgørelse)

KONCERN

	2009	2008
Skat af årets resultat	1.636	0
Årets af- og nedskrivninger inkl. avancer og tab	1.781	5.422
Værdiregulering af andre kapitalandele inkl. avancer ved salg	1.209	4.708
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	-290	8.509
Andre reguleringer	-252	-1.174
	4.084	17.465

22 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 2009 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 anlægsaktiver

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 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
It	3 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Aktiver med en anskaffelsessum på under DKK 12.300 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 projektomkostninger. Der er foretaget nedskrivning til nettorealiseringsværdien, hvor denne skønnes lavere.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

(omsætningsaktiver)

Børsnoterede værdipapirer måles til fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

Andre værdipapirer måles til en forsigtig opgjort dagsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger.

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.

Periodeafgrænsnings- poster

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

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 resultat 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:

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

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

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

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
Anpartsselskabet af 5. december 2008	Aalborg, Danmark	TDKK	130
Åboulevarden Århus ApS i solvent likvidation	Aalborg, Danmark	TDKK	125
Hadsund Butikstovr ApS i solvent likvidation	Aalborg, Danmark	TDKK	125
Kristensen Nord ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
Ejendomsselskabet Nitvej, Frederiksberg ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125
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 Angelburger Strasse, Flensburg	Aalborg, Danmark	TDKK	13.000
Flensburg 2002 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 429.000	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	Charlottenlund, Danmark	TDKK 30.000	6,00%
Komplementarselskabet German Retail A ApS	Charlottenlund, Danmark	TDKK 125	6,00%
K/S German Retail B	Charlottenlund, Danmark	TDKK 20.000	6,00%
Komplementarselskabet German Retail B ApS	Charlottenlund, Danmark	TDKK 125	6,00%
K/S German Retail C	Charlottenlund, Danmark	TDKK 25.000	6,00%
Komplementarselskabet German Retail C ApS	Charlottenlund, Danmark	TDKK 125	6,00%
K/S German Retail D	Charlottenlund, Danmark	TDKK 1.000	100,00%
Komplementarselskabet German Retail D ApS	Charlottenlund, Danmark	TDKK 125	100,00%
K/S German Retail E	Charlottenlund, Danmark	TDKK 10.000	100,00%
Komplementarselskabet German Retail E ApS	Charlottenlund, 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%
**) K/S Georgstrasse, Hannover	Aalborg, Danmark	TDKK 12.000	94,00%
**) Hannover 2006 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	94,00%
**) Kristensen City-Immobilien II GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 1.700	94,00%
**) Kristensen City-Immobilien III GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 6.000	94,00%
**) Kristensen City-Immobilien IV GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	94,00%
**) Kristensen City-Immobilien V GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	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%
Zwickau 2007 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	100,00%
K/S Innere Plauensche Strasse, Zwickau	Aalborg, Danmark	TDKK 12.000	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

Bestyrelse



Tage Benjaminsen
Bestyrelsesformand



Lau Kristensen
Bestyrelsesmedlem



Henrik Calum
Bestyrelsesmedlem



Jørn Holm Jensen
Bestyrelsesmedlem

Tage Benjaminsen

UDDANNELSE: Bankuddannet, HD i Finansiering og Kreditvæsen fra Handelshøjskolen i Århus 1974.

TIDLIGERE ANSÆTTELSE: Direktør (CFO) Illums Bolighus A/S (2004-2006). Koncerndirektør i A/S Th. Wessel & Vett, Magasin du Nord, 2002-2004. Direktør i gatetrade.net a/s 2000-2002. Mangeårig karriere i Danske Bank og tidligere Provinsbanken. Adm. direktør for P/f Foroya Banki 1993-1994.

TILLIDSHVERV: Bestyrelsesformand i Kristensen Germany AG, Kristensen Salzgitter AG, Kristensen City-Immobilien I AG. Næstformand i Kristensen Germany A/S. Bestyrelsesmedlem i Alm. Brand A/S, K/S Kristensen Partners I, Kristensen Partners III A/S, LDE Management ApS, LDE1 ApS, LDE2 ApS, LD3 ApS og Kommunikationsbureauet Sylvester Hvid & Co. A/S. Medlem af VL57.

Lau Kristensen

UDDANNELSE: Cand. merc. og HD.

NUVÆRENDE ANSÆTTELSE: Partner i 2L Holding.

TIDLIGERE ANSÆTTELSE: Selvstændig siden 1990.

TILLIDSHVERV: Bestyrelsesformand for Thorkild Kristensen Holding A/S. Bestyrelsesmedlem i Baltic Property Trust (Optima), Investeringskomiteen Broadgate Capital og DSS, Silkeborg A/S. Medlem af VL70.

Henrik Calum

UDDANNELSE: Cand. jur. fra Århus Universitet, Master of Laws, University of San Diego, Californien, USA.

NUVÆRENDE ANSÆTTELSE: Direktør for Calum Ejendomsaktieselskab.

TIDLIGERE ANSÆTTELSE: Advokat og partner i Advokatfirmaet Børge Nielsen, Aalborg med speciale i fast ejendom.

TILLIDSHVERV: Konsul for Nederlandene.

Jørn Holm Jensen

UDDANNELSE: HA, Cand. merc., Statsautoriseret revisor samt kursusforløb i Corporate Governance.

TIDLIGERE ANSÆTTELSE: Partner i revisionsfirmaet PricewaterhouseCoopers, 1982-2008.

TILLIDSHVERV: Bestyrelsesmedlem i Kristensen Germany AG.

Bestyrelsesændring

På generalforsamlingen den 29. maj 2009 udtrådte Bent Erik Krogh Jensen af bestyrelsen og Henrik Calum indvalgte i bestyrelsen.

Direktion



Kent Hoeg Sørensen
Adm. direktør, CEO
MBA



Jesper Korsbæk
Vicedirektør, COO
HA, HD



Hans Peter Larsen
Økonomidirektør, CFO
HD

Ændring af direktionen

Jesper Korsbæk er pr. 14. april 2010 udnævnt til vicedirektør og medlem af direktionen. Vicedirektør Peter Westphal er efter eget ønske udtrådt af direktionen og tiltræder en stilling udenfor koncernen.

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

Rådhuspladsen 75, 3.
DK-1550 København V
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