

kristensen

partners III

Årsrapport 2022

Kristensen Partners III A/S

Kristensen Partners III A/S
CVR-nr. 31 05 38 38
Vesterbro 18, 9000 Aalborg

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 27. april 2023



Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Moderselskabsoplysninger	7

Ledelsesberetning

Koncernoversigt	8
Formål, hovedaktiviteter og strategi	8
Udvikling i året	9
Efterfølgende begivenheder	10
Forventninger til 2023	10
Corporate Governance og Investor Relations	11

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse	12
Balance pr. 31. december 2022	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til koncern- og årsregnskabet	16
Regnskabspraksis	20

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Kristensen Partners III A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med Årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede skøn for forsvarlige.

Koncernregnskabet og årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter.

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 30. marts 2023

DIREKTION

Kent Hoeg Sørensen

Per Traunholm

BESTYRELSE

Henning Frost Studsgaard, formand

Tage Benjaminsen

Niels Jørgen Solmer Frank

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

TIL KAPITALEJERNE I KRISTENSEN PARTNERS III A/S

KONKLUSION

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Kristensen Partners III A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet ("regnskabet").

GRUNDLAG FOR KONKLUSION

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit *Revisors ansvar for revisionen af regnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

LEDELSENS ANSVAR FOR REGNSKABET

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

REVISORS ANSVAR FOR REVISIONEN AF REGNSKABET

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aalborg, den 30. marts 2023

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Line Borregaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34353

Morten Porup
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47816

Moderselskabsoplysninger

MODERSELSKABET

Kristensen Partners III A/S
c/o Kristensen Properties A/S
Vesterbro 18
DK-9000 Aalborg
post@kristensenproperties.com
www.kristensenproperties.com
CVR nr. 31 05 38 38
Hjemstedskommune: Aalborg

BESTYRELSE

Henning Frost Studsgaard, formand
Tage Benjaminsen
Niels Jørgen Solmer Frank

DIREKTION

Kent Hoeg Sørensen
Per Traunholm

REVISOR

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skelagervej 1A
DK-9000 Aalborg

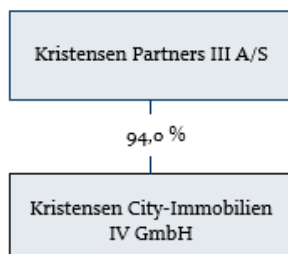
HOVEDBANK

Danske Bank A/S
Prinsensgade 11
DK-9100 Aalborg



Ledelsesberetning

KONCERNOVERSIGT



Ovenstående figur viser koncernen pr. 31. december 2022. Koncernstrukturen er uændret i forhold til 31. december 2021.

FORMÅL, HOVEDAKTIVITETER OG STRATEGI

Formål

Det er koncernens formål at drive virksomhed med direkte og indirekte investering i ejendomme beliggende i Tyskland.

Koncernens hovedaktiviteter

Koncernens hovedaktiviteter fordeles således på koncernens virksomheder:

Kristensen Partners III A/S

Med henblik på at delfinansiere investeringer i ejendommene og på grundlag af det offentliggjorte prospekt af 20. november 2007 udstedte moderselskabet 10 mio. aktier à DKK 22,50. Moderselskabet fungerer som koncernens holdingselskab.

Aktiekapitalen blev den 8. maj 2013 nedskrevet med DKK 9,2 mio., svarende til beholdningen af egne aktier på daværende tidspunkt. Den 1. december 2016 blev aktiekapitalen nedskrevet med yderligere DKK 90,2 mio., og kapitalen blev overført til en særlig reserve med henblik på fremtidig udlodning.

Aktiekapitalen udgør herefter DKK 0,5 mio.

Ejendomsselskaber

Koncernen har i 2022 afhændet sin sidste ejendom, beliggende i Pforzheim, Tyskland. Ejendommen ejedes af Kristensen City-Immobilien IV GmbH.

Investeringsstrategi

Koncernen har afhændet alle af sine ejendomme, og der vil fremover ikke blive erhvervet nye ejendomme.

Moderselskabet har akkumuleret købt egne aktier for sammenlagt DKK 14,0 mio., hvoraf aktier for DKK 13,7 mio. er anvendt til nedskrivning af koncernens aktiekapital.

Ledelsesberetning

UDVIKLING I ÅRET

Salg af datterselskaber og ejendomme

Koncernen afhændede hovedparten af sine datterselskaber og ejendomme i 2016, og i 2020 blev endvidere ejendommen beliggende i Oldenburg afhændet. Den sidste tilbageværende ejendom, beliggende i Pforzheim, er blevet afhændet i 2022.

Egne aktier

Der er ikke i 2022 erhvervet yderligere egne aktier, og selskabets beholdning af egne aktier udgør fortsat 22.000 stk.

Øvrig finansiering

Lånet til Pforzheim-ejendommen (Kristensen City-Immobilien IV GmbH) blev indfriet i forbindelse med salget af ejendommen.

Driften

Driftsresultatet for selskabets tilbageværende ejendom udgør i 2022 et overskud på DKK 4,1 mio. ekskl. dagsværdireguleringer. Ejendommens drift omfatter alene 8 måneder, da den blev afhændet pr. 31. august.

Regulering af ejendommene til dagsværdi

Årets regulering udgør forskellen mellem nettosalgssummen og den bogførte værdi primo regnskabsåret.

Kurssikring

Eksposering i EUR afdækkes ikke, og der er således ikke indgået terminskontrakter til valutakurssikring af dagsværdien af nettoinvesteringerne i det tyske datterselskab.



Ledelsesberetning

Usædvanlige forhold

Datterselskabet afhændede sin ejendom i 2. halvår, og er herefter uden aktivitet.

Bortset herfra er der ikke indtruffet usædvanlige forhold i regnskabsåret.

Sammenfatning

Resultatet af koncernens aktiviteter blev et overskud på DKK 0,1 mio. før skat, hvilket er DKK 0,1 mio. lavere end forventet ved halvårsregnskabet.

Set i lyset af de svære vilkår for ejendomsmarkedet, herunder ikke mindst for detailhandelsejendomme anses det samlede resultat for tilfredsstillende.

Udbytte

Det for 2018 vedtagne udbytte på TDKK 63.385 blev delvist udbetalt i august 2019. Det resterende beløb blev udbetalt umiddelbart efter salget af ejendommen i Pforzheim. I december 2022 blev der afholdt en ekstraordinær generalforsamling, hvor der blev vedtaget et ekstraordinært udbytte på TDKK 24.962. Der forventes ikke udloddet yderligere udbytte for 2022.

EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER

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

FORVENTNINGER TIL 2023

Da der med salget af den sidste ejendom ikke længere er aktivitet i koncernen, vil fokus være at få afviklet selskaberne, hvilket forventeligt vil ske i 2024.

Konklusion

Ledelsen forventer under disse omstændigheder, at resultatet for det kommende år vil udgøre et underskud i størrelsesordenen DKK 0,5 mio. før skat.

Ledelsesberetning

CORPORATE GOVERNANCE OG INVESTOR RELATIONS

Retningslinjer

Corporate Governance for koncernen defineres i henhold til foreningen INREV's (Investors in Non-listed Real Estate Vehicles) anvisninger og anbefalinger. Disse er nedfældet i 'Corporate Governance Principles and Guidelines' (senest ajourført i 2014), som i sin helhed kan læses på www.inrev.org.

Erklæring

Ledelsen har foretaget en vurdering af, hvorvidt disse regler følges, og er efter bedste overbevisning af den holdning at:

- Koncernen efterlever relevant lovgivning, foreskrevne bestemmelser, forretningsordener, vedtægter m.m., herunder fortrolighedsregler.
- Til beskyttelse af investorernes interesse og investering anser ledelsen at have forvaltet koncernen efter bedste evne, med fornøden omhu, flid og integritet - og står derved til ansvar for sine handlinger.
- I overensstemmelse med koncernens vedtægter har ledelsen rettidigt formidlet tilstrækkelig information til alle relevante interessenter på en klar, reel, fuldstændig og ikke vildledende måde.



Resultatopgørelse

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2022	2021	2022	2021
	Nettoomsætning	0	0	4.201	4.958
1	Driftsomkostninger	0	-7	-143	-299
	Regulering af ejendomme til dagsværdi	0	0	-2.258	0
2	Administrationsomkostninger	-327	-158	-942	-724
	Bruttoresultat	-327	-165	858	3.935
	Resultat af kapitalandele	37.661	72	0	0
3	Finansielle indtægter	18	0	18	0
4	Finansielle omkostninger	-342	-154	-759	-1.747
	Resultat før skat	37.010	-247	117	2.188
5	Skat af årets resultat	-220	69	-140	-341
	Årets resultat	36.790	-178	-23	1.847
	Fordeles således:				
	Ekstraordinært udbytte	24.901	0	0	0
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0	0	0
	Aktionærerne i Kristensen Partners III A/S	11.889	-178	-74	1.721
	Minoritetsinteresser	0	0	51	126
	Årets resultat	36.790	-178	-23	1.847

Balance - Aktiver pr. 31. december 2022

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2022	2021	2022	2021
	AKTIVER			
	Investeringsejendomme	00	00	81.058
	Materielle anlægsaktiver	00	00	81.058
	Kapitalandele	19.000	29.010	00
	Tilgodehavender	00	1.876	1.876
	Finansielle anlægsaktiver	19.000	30.886	00
	Anlægsaktiver	19.000	30.886	00
6	Tilgodehavender	6.688	198	7.244
	Likvide beholdninger	1.876	5.411	9.164
	Omsætningsaktiver	8.564	5.609	16.408
	Aktiver	27.564	36.495	16.408
				91.749

Balance - Passiver pr. 31. december 2022

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2022	2021	2022	2021	
	PASSIVER				
	Aktiekapital	545	545	545	545
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0	0	0
	Overført resultat	13.179	1.290	13.800	38.776
	Aktionærerne i Kristensen Partners III A/S' andel af egenkapitalen	13.724	1.835	14.345	39.321
	Minoritetsinteresser	0	0	1.257	4.249
	Egenkapital	13.724	1.835	15.602	43.570
	Udskudt skat	0	0	0	3.970
	Hensatte forpligtelser	0	0	0	3.970
7	Kreditinstitutter	0	0	0	28.737
	Langfristede gældsforpligtelser	0	0	0	28.737
7	Kreditinstitutter	0	0	0	2.231
	Leverandørgæld	0	0	198	172
	Gæld til tilknyttede selskaber	13.370	21.929	0	0
8	Anden gæld	470	12.731	608	13.069
	Kortfristede gældforpligtelser	13.840	34.660	806	15.472
	Gældsforpligtelser	13.840	34.660	806	44.209
	Passiver	27.564	36.495	16.408	91.749
	Noter uden henvisning				
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
10	Eventualaktiver og -forpligtelser				
11	Kontraktlige forpligtelser				

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000

MODERSELSKAB			
	Aktie- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital			
Saldo pr. 31. december 2021	545	1.290	1.835
Indkomst for perioden 1. januar til 31. december 2022	0	36.790	36.790
Betalt udbytte	0	-24.962	-24.962
Udbytte egne aktier	0	61	61
Saldo pr. 31. december 2022	545	13.179	13.724

Der er i 2014 erhvervet 22.000 stk. egne aktier til en anskaffelsessum på DKK 12,00 pr. aktie svarende til i alt DKK 0,3 mio. Moderselskabets beholdning af egne aktier udgør herefter 22.000 stk.

KONCERN					
	Aktie- kapital	Overført resultat	Udbytte	Minori- tetsinte- resser	I alt
Saldo pr. 31. december 2021	545	38.776	0	4.249	43.570
Indkomst for perioden 1. januar til 31. december 2022	-	-74	0	51	-23
Kursregulering til ultimokurs	-	-1	0	0	-1
Betalt udbytte	-	-24.962	0	-3.043	-28.005
Udbytte egne aktier	-	61	0	0	61
Saldo pr. 31. december 2022	545	13.800	0	1.257	15.602

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2022	2021	2022	2021	
1	Driftsomkostninger				
	Vedligeholdelsesomkostninger	0	0	0	-110
	Ejendomsadministration	0	-3	-147	-179
	Ufordelte driftsomkostninger	0	-4	4	-10
	I alt	0	-7	-143	-299
2	Administrationsomkostninger				
	Selskabsadministrationshonorar	0	0	-325	-325
	Revisionshonorar	-103	-93	-138	-124
	Konsulenthonorarer	-189	-30	-436	-239
	Administrationsomkostninger i øvrigt	-35	-35	-43	-36
	I alt	-327	-158	-942	-724
3	Finansielle indtægter				
	Renteindtægter, likvide beholdninger	18	0	18	0
	I alt	18	0	18	0
4	Finansielle omkostninger				
	Rente- og låneomkostninger, kreditinstitutter	0	0	-631	-1.129
	Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	-235	-114	0	0
	Renteomkostning, i øvrigt	-4	-37	-25	-54
	Valutakursgevinster/-regulering i alt	-103	-3	-103	-5
	Finansielle omkostninger i øvrigt	0	0	0	-559
	I alt	-342	-154	-759	-1.747

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2022	2021	2022	2021	
5	Skat af årets resultat				
	Årets aktuelle skat	143	69	-3.754	-247
	Årets udskudte skatter	0	0	3.977	-94
	Betalt kildeskat af udenlandsk indkomst	-363	0	-363	0
	I alt	-220	69	-140	-341
6	Tilgodehavender				
	Tilgodehavender hos lejere	0	0	0	1.998
	Momstilgodehavende	0	0	360	0
	Øvrige tilgodehavender	6.688	2.074	6.884	2.159
	I alt	6.688	2.074	7.244	4.157
7	Kreditinstitutter				
	Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:				
	Efter 5 år	0	0	0	0
	Mellem 1 og 5 år	0	0	0	28.737
	Langfristet del	0	0	0	28.737
	Indenfor 1 år	0	0	0	2.231
	I alt	0	0	0	30.968

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2022	2021	2022	2021
8	Anden gæld			
Momsforpligtelse	0	32	0	139
Revisionshonorarer	306	150	403	180
Skyldigt udbytte	34	12.515	34	12.515
Anden gæld	130	34	171	235
I alt	470	12.731	608	13.069
Gælden er indregnet således i balancen:				
Langfristede forpligtelser	0	0	0	0
Kortfristede forpligtelser	470	12.731	608	13.069
I alt	470	12.731	608	13.069

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

Ingen.

10 Eventualaktiver og -forpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning med det ultimative moderselskab og de øvrige danske koncernselskaber, og hæfter således solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Hoeg & Kold ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

11 Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

Der er indgået en managementaftale som kan opsiges med 12 måneders varsel til ophør tidligst den 31. december 2023. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 179.

Regnskabspraksis

REGNSKABSGRUNDLAG

Årsrapporten for Kristensen Partners III A/S, der omfatter både årsregnskab for moderselskabet og koncernregnskab, aflægges i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B samt enkelte tilvalg fra klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har tidligere år aflagt såvel moderselskabsregnskab som koncernregnskab efter bestemmelserne i International Financial Reporting Standards (IFRS). Da koncernens aktivitet med salget af den sidste ejendom er begrænset væsentligt, er det besluttet at aflægge årsregnskabet for 2022 efter Årsregnskabsloven. Den nye regnskabspraksis har ikke ført til ændring indregning og måling af regnskabsposterne i selskabet for 2021 og 2022.

Generelt om indregning og måling

Årsrapporten er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip med de reguleringer, der følger af omvurdering af grunde og bygninger til dagsværdi via resultatopgørelsen.

Udarbejdelsen af en års- eller koncernrapport samt ledelsesberetningen kræver udøvelse af visse kritiske regnskabsmæssige skøn. Desuden er det nødvendigt for ledelsen at udøve skøn i anvendelsen af den fastlagte regnskabspraksis. De områder, som er forbundet med en højere grad af skøn eller kompleksitet, eller områder, hvor forudsætninger og skøn er væsentlige for koncernrapporten, er oplyst i note 1.

Den anvendte regnskabspraksis er bortset fra det ovenfor anførte uændret i forhold til sidste år.

KONSOLIDERINGSPRAKSIS

Som dattervirksomheder betragtes alle virksomheder, hvori koncernen har kontrol over de finansielle og driftsmæssige forhold, hvilket normalt er forbundet med besiddelse af flertallet af stemmerettighederne.

Dattervirksomheder

En dattervirksomhed er en virksomhed, som er kontrolleret af en anden virksomhed. Kontrol betyder muligheden for at bestemme en virksomheds finansierings- og forretningspolitik med henblik på at drage nytte af dennes aktiviteter.

Tilstedeværelsen og virkningen af potentielle stemmerettigheder, som aktuelt kan udøves eller konverteres, tages i betragtning ved vurderingen af, hvorvidt koncernen har kontrol over en anden virksomhed. Der foretages fuld konsolidering fra den dato,

hvor kontrollen overføres til koncernen. Konsolideringen ophører fra den dato, hvor kontrollen ophører.

Der foretages eliminering af koncerninterne transaktioner, mellemværender og urealiserede gevinster på transaktioner mellem koncernvirksomheder, ligesom der foretages eliminering af urealiserede tab, medmindre transaktionen indikerer en værdiforringelse af det overførte aktiv. Dattervirksomhedernes regnskabspraksis er tilpasset til koncernens regnskabspraksis.

OMREGNING AF FREMMED VALUTA

Funktionel valuta og præsentationsvaluta

De balanceposter og poster i resultatopgørelsen, der er indeholdt i årsrapporterne for koncernvirksomhederne, måles i den valuta, der benyttes i det primære økonomiske miljø, hvor virksomhederne opererer (funktionel valuta). Koncernregnskabet aflægges i DKK, som både er moderselskabets funktionelle valuta og præsentationsvaluta, og afrundes i hele tusinde.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til den funktionelle valuta til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, som opstår ved afregning af sådanne transaktioner, samt ved omregning af monetære aktiver og forpligtelser i udenlandsk valuta til balance-dagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen i henhold til officiel kurs fra Danmarks Nationalbank.

Hvis valutapositioner anses som afdækning af pengestrømme eller nettoinvesteringer, indregnes værdiændringerne herpå i anden totalindkomst.

Valutakursreguleringer på ikke-monetære poster såsom aktier, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen, indregnes som en del af gevinst eller tab til dagsværdi. Valutakursreguleringer på ikke-monetære poster såsom aktier, der klassificeres som finansielle aktiver disponible for salg, indregnes i anden totalindkomst.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter og anden indtægt med fradrag af moms, rabatter og nedslag og efter eliminering af koncerninterne transaktioner. Omsætningen indregnes i den regnskabsperiode, hvor ydelserne leveres.

Regnskabspraksis

Opkrævet bidrag hos lejerne til dækning af varme og fællesomkostninger på investeringsejendommene samt afholdte udlæg vedr. lejernes andele af udgifter til varme og fællesomkostninger indregnes ikke i resultatopgørelsen, idet nettomellemværendet indregnes i balancen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger og administrationsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af investeringsejendommene, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdireguleringer

Årets værdireguleringer af investeringsejendomme samt gevinster og tab ved afhændelse af investeringssejendomme indregnes i resultatopgørelsen under "Regulering af ejendomme til dagsværdi".

Finansielle poster

Finansieringsomkostninger og -indtægter indregnes i resultatopgørelsen over lånenes løbetid ved anvendelse af den effektive rentemetode. Når værdien af et tilgodehavende forringes, nedskrives den regnskabsmæssige værdi til genindvindingsværdien, som svarer til forventede, fremtidige pengestrømme tilbage-diskonteret med instrumentets oprindelige effektive rente. Den på dette tidspunkt opgjorte forskel mellem den nominelle værdi og nutidsværdien af de forventede ydelser indregnes som renteindtægter.

For tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser antages, at den nominelle værdi reduceret for værdireguleringer svarer til dagsværdi.

Resultat af kapitalandele

Resultat af kapitalandele omfatter eksempelvis provenu fra likvidation af datterselskaber modregnet andel til minoritetsinteresser.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i totalindkomstopgørelsen med den del, der kan henføres til poster i anden totalindkomst.

BALANCEN

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde, bygninger, en del af en bygning eller i både grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger med tillæg af efterfølgende købsprisreguleringer. Moderniseringsomkostninger inkl. låneomkostninger tillægges efterfølgende.

Investeringssejendomme reguleres årligt til dagsværdi, som fastsættes ud fra en individuel vurdering baseret på ejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav, også benævnt som Normalindtjeningsmetoden.

Årligt foretages en individuel vurdering af det forventede løbende afkast for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende driftsår korigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser, herunder korrektioner for forskel til markedsleje.

Under hensyntagen til den enkelte ejendoms individuelle forhold fastsættes et forrentningskrav for ejendommen udtrykt ved en procent. Det opgjorte, korrigerede årlige driftsafkast kapitaliseres med forrentningskravet, hvorved dagsværdien (før særlige reguleringer) opgøres.

Opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes under hensyntagen til investeringssejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb.

I særlige situationer foretages korrektioner til den beregnede dagsværdi. Sådanne korrektioner omfatter reservationer til forestående væsentlige renoverings- og ombygningsopgaver, ejendomme beliggende i helt særligt, økonomisk trængte beboelsesområder, ejendomme med hjemfaldsforpligtelse eller lignende.

Værdireguleringer af investeringssejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dattervirksomheder (Moderselskab)

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og andre tilgodehavender indregnes under omsætningsaktiver. Den del, der forfalder mere end et år efter balancedagen, klassificeres dog som langfristede aktiver.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Nedskrivning til imødegåelse af tab foretages efter den simplificerede expected credit loss-model, hvorefter det samlede tab indregnes straks i resultatopgørelsen på samme tidspunkt som tilgodehavendet indregnes i balancen på baggrund af det forventede tab i tilgodehavendets samlede levetid.

Likvider

Likvider består af likvide beholdninger, indestående på anfordringskonti i banker, andre kortfristede, let omsættelige investeringer med oprindelige forfaldsperioder på op til tre måneder samt træk på kassekreditter. Træk på kassekreditter er i balancen indregnet under kortfristede forpligtelser.

Aktiekapital

Aktiekapital omfatter ordinære aktier.

Transaktionsomkostninger, som direkte kan henføres til udstedelse af nye aktier eller optioner, vises efter skat som et fradrag i egenkapitalen.

Eventuel udbyttebetaling til selskabets aktionærer indregnes som en forpligtelse i koncernregnskabet i den periode, hvor udbyttet deklareres.

Lån

Lån indregnes ved optagelse til dagsværdi med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet (med fradrag af transaktionsomkostninger) og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden ved anvendelse af den effektive rentemetode.

Lån klassificeres som kortfristede forpligtelser, medmindre koncernen har en ubetinget ret til at udskyde indfrielse af gælden i mindst et år fra balancedagen.

Udskudt skat

Der indregnes fuldt udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem den skattemæssige og regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser ved anvendelse af den balanceorienterede gælds metode.

Udskudt skat måles ved anvendelse af de til enhver tid gældende skattesatser og -regler. De anvendte skattesatser pr. balancedagen er for moderselskabet 22,00%, og for de tyske dattervirksomheder er anvendt 15,825% og eventuel erhvervsskat på 5%.

Udskudte skatteaktiver indregnes i den udstrækning, det er sandsynligt, at der vil opstå en fremtidig positiv skattepligtig indkomst, som de midlertidige forskelle kan modregnes i.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Leverandører og øvrige gældsforpligtelser

Leverandører og øvrige gældsforpligtelser indregnes og måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Kristensen Partners III A/S - Årsrapport 2022
www.kristensenproperties.com

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

Teknikerbyen 5
DK-2830 Virum
Tlf: +45 70 22 88 80

Hauptstraße 27, Aufgang C
D-10827 Berlin
Tlf: +49 30 88 72 78 0