

Årsrapport 2015

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 26. april 2016



Dirigent: Hans Peter Larsen

Kristensen Properties A/S
CVR-nr. 20 43 84 01
Vesterbro 18, DK-9000 Aalborg

Resultater skabes gennem
mennesker med de rette
kompetencer



Indholdsfortegnelse

2015 i hovedtræk	4
Forventninger til 2016	5
Påtegninger	
Ledespåtegning	6
Den uafhængige revisors erklæringer	7
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	9
Koncernoversigt	10
Femårsoversigt	12
Forretningsgrundlag	13
Mission og vision	17
Corporate Governance	18
Forvalter af alternative investeringsfonde (FAIF)	19
Ledelsesberetning	20
Ejendomsinvesteringsprojekter	29
Årsregnskabet og koncernregnskabet	
Regnskabsberetning	32
Resultatopgørelse	37
Balance	38
Egenkapitalopgørelse	40
Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet	43
Regnskabspraksis	64
Koncernens selskabsoversigt	72
Bag om Kristensen Properties A/S	76

2015 i hovedtræk

(Tal for 2014 i parentes)

Koncernens resultat blev for året et overskud på TDKK 13.925, og med indregning af stigning i værdi på domicilejendom blev årets totalindkomst et overskud på TDKK 14.272. Der var for året forventet et resultat på TDKK 7.000. Det væsentligt højere resultat skyldes, at kerneforretningen Fund- & Asset Management har givet et bedre resultat, samtidig med at investeringer har givet højere afkast som følge af positive dagsværdireguleringer.

Moderselskabets resultat for året blev et overskud på TDKK 14.720 (TDKK 2.207).

Det samlede resultat for koncernen er tilfredsstillende.

Det positive resultat i kerneforretningen skal ses i lyset af, at i 2015 er den nye fokusstrategi implementeret succesfuldt. Dette har, sammen med FAIF-godkendelsen i 2014, muliggjort denne udvikling. Ved indgangen til 2016 står vi således stærkt rustet til at fortsætte den positive udvikling og styrke vore fem forretningsområder: Partners Fund, Fund Management, Asset Management, Funding & Recovery samt Kristensen Invest.

Det har i 2015 været en høj prioritering at frigive kapitalbindinger i segmenter, som ikke fremadrettet skal være i fokus, for at kunne allokere midler i fremtidige fokussegmenter. Denne proces er fortsat ind i 2016. Den nye strategiplan og de præcist definerede delplaner og handlinger sikrer, at koncernen er stærkt rustet til at møde den nye dagsorden efter finanskrisen.

Partner Funds Divisionen har i året haft et højt aktivitetsniveau. Divisionen varetager forvaltningen og udviklingen af fonde med institutionelle, professionelle og private investorer. Ud over den daglige drift har divisionen opnået betydelige nye kapitaltilsagn inden for ejendomssegmenter i forventet vækst, ligesom der er arbejdet på at afhænde ejendomme inden for segmenter, der ikke længere er i fokus. Der er opnået gode resultater i dette område, som også fremover forventes at være i vækst.

Fund Management Divisionen varetager forvaltningen af kommanditselskaber. Der har været stort fokus på potentielle konsolideringsmuligheder, hvilket ikke er lykkedes. Det er dog fortsat et ønske at konsolidere markedet for forvaltningen af kommanditselskaber, men fokus rettes imod akkvisition af enkeltsselskaber. Totalmarkedet for administration af kommanditselskaber er faldende, dog forventes området også fremover at kunne bidrage positivt til koncernens indtjening. Der er opnået gode resultater i dette område.

Asset Management Divisionen varetager primært forvaltningen af tyske ejendomme fra koncernens tre kontorer i Tyskland. Den væsentligste indtjening kommer fra Property Management (den "defensive" ejendomsadministration). Der har dog i året været øget aktivitet omkring udlejningsopgaver og især salg af ejendomme, mens ombygningsopgaverne har været faldende. Der er opnået gode resultater i dette område.

Funding & Recovery Divisionen varetager finansierings-, refinansierings- og rekonstruktionsopgaver. På trods af omstrukturering og omkostningstilpasning af divisionen, har divisionen ikke kunnet fremskaffe og gennemføre det forventede antal opgaver. Området bidrager tillige i akkvisitionen af nye Fund- & Asset Management opgaver for selskaber. Aktiviteten har bidraget negativt til årets resultat.

Kristensen Invest Divisionen har i året flyttet sit fokus fra udbud af investeringsprojekter til tyske investorer, til at understøtte den øvrige koncern på bl.a. salgsopgaver for egne og eksternt forvaltede selskaber. Aktiviteten har bidraget negativt til årets resultat.

Koncernens indirekte investeringer i fast ejendom har samlet set udviklet sig tilfredsstillende som følge af god drift og positive værdireguleringer.

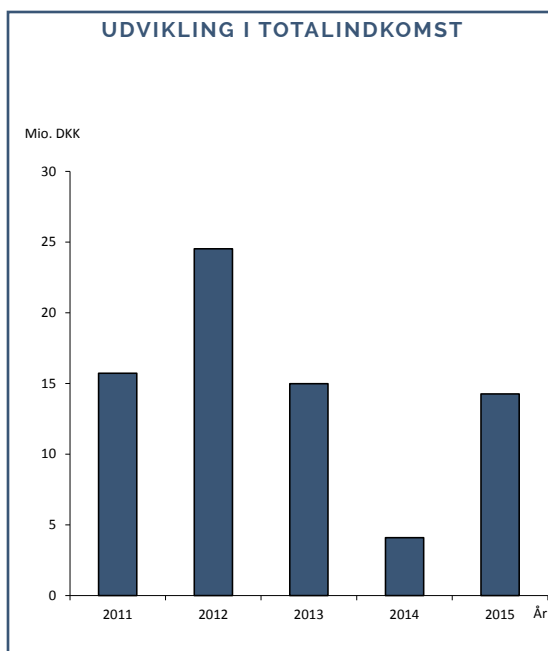
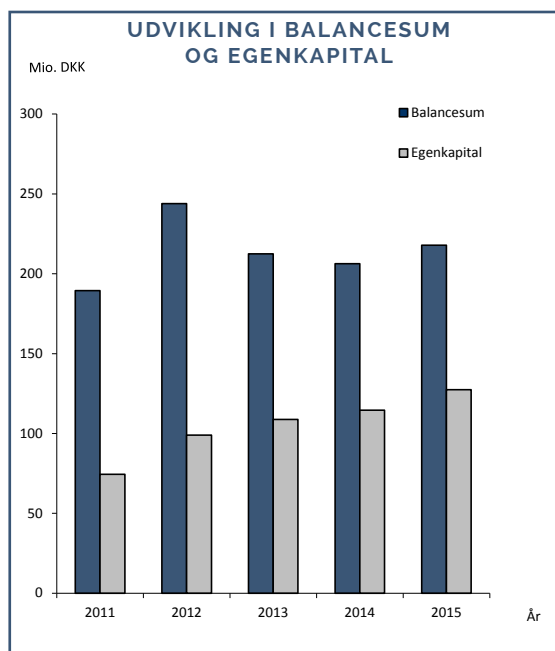
Forventninger til 2016

I 2016 vil koncernen fortsætte sin tilpasning til den nye dagsorden i markedet efter finanskrisen. Koncernen arbejder fortsat efter en fokusstrategi og tre temaer: Specialisering, Konsolidering og Reallokering af kapitalbindinger. Denne strategi og de tre temaer skal skabe grundlag for en udvidelse af kerneforretningen og udvikling af nye projekter.

Vi vil til stadighed søge efter nye konsolideringsmuligheder og/eller partnerskaber. De fornødne finan-

sielle ressourcer til realisering af den nye fokuserede strategi er tilvejebragt ved reallokering af kapitalbindinger.

Det er målet, at de samlede initiativer vil øge resultatet af de primære aktiviteter væsentligt. Under forudsætning af et uændret renteniveau og et stabilt ejendomsmarked forventes et resultat i 2016 i størrelsesordenen DKK 12 mio.



UDVIKLING I TOTALINDKOMST

For årene 2011 og 2012 er der anvendt årets resultat som totalindkomst. Sammenligningstallene for 2011 og 2012 er ikke tilrettet den nye regnskabspraksis, jvf. side 12.

Ledelsespåtegning

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Kristensen Properties A/S.

Årsrapporten er udarbejdet i henhold til Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., herunder Finanstilsynets bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde, samt Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede skøn for forsvarlige.

Års- og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for 2015 i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. april 2016

DIREKTION



Kent Hoeg Sørensen
adm. direktør, CEO



Hans Peter Larsen
økonomidirektør, CFO

BESTYRELSE



Mogens Jørgensen, formand



Lau Henrik Sloth Kristensen



Mette Kold Jensen



Lars-Erik Houmann Christensen



Lene Birgitte Larsen



Anders Egebjerg Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Side 7-8

TIL KAPITALEJERNE I KRISTENSEN PROPERTIES A/S

PÅTEGNING PÅ KONCERN- OG ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Kristensen Properties A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., herunder Finanstilsynets bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde, samt Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.

LEDELSENS ANSVAR FOR KONCERN- OG ÅRSREGNSKABET

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., herunder Finanstilsynets bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde, samt Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

REVISORS ANSVAR

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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 erklæringer

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 2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., herunder Finanstilsynets bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde, samt Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.

UDTALELSE OM


LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til Finanstilsynets bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

Aalborg, den 26. april 2016

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31


Søren Korgaard-Møllerup
statsautoriseret revisor


Line Borregaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

SELSKABET

Kristensen Properties A/S
Vesterbro 18
DK-9000 Aalborg
post@kristensenproperties.com
www.kristensenproperties.com
CVR-nr. 20 43 84 01
Hjemstedskommune: Aalborg

BESTYRELSE

Mogens Jørgensen
Lau Henrik Sloth Kristensen
Mette Kold Jensen
Lars-Erik Houmann Christensen
Lene Birgitte Larsen
Anders Egebjerg Jensen

DIREKTION

Kent Hoeg Sørensen
Hans Peter Larsen

ADVOKAT

Accura Advokatpartnerselskab
Tuborg Boulevard 1
DK-2900 Hellerup

REVISOR

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skelagervej 1A
DK-9000 Aalborg

BANK

Nordea Bank Danmark A/S
Prinsensgade 15
DK-9000 Aalborg

Jyske Bank A/S
Vestergade 8-16
DK-8600 Silkeborg



Koncernoversigt

Side 10-11

MODERSELSKAB

Kristensen Properties A/S
Aalborg, Danmark
Nom. DKK 52.500.000

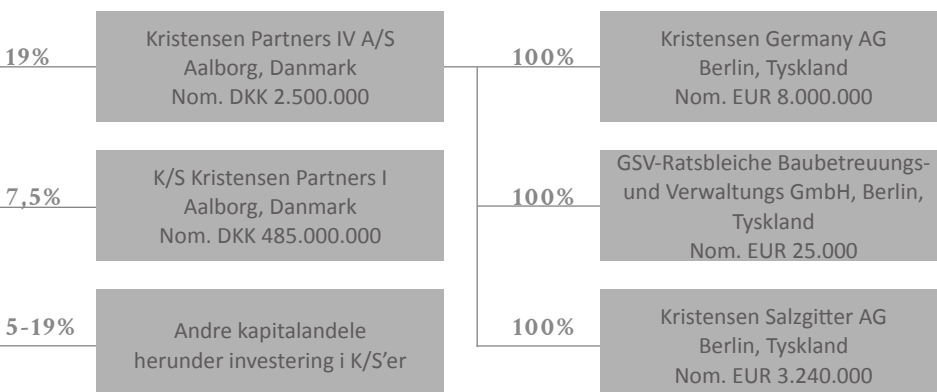
DATTER- VIRKSOMHEDER



ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER



ØVRIGE KAPITALANDELE



Koncernoversigt

KONCERNSTRUKTUR

Med virkning pr. 1. juni 2015 erhvervede Kristensen Fund & Asset Management A/S 49% af aktierne i Kristensen Properties Nordic A/S, hvorefter selskabet er 100% ejet.

Den komplette selskabsoversigt kan ses på side 72-74.

Koncernen består af to ben:

- Fund & Asset Management - et aktivt ben, hvis væsentligste aktiv er koncernens portefølje af Fund & Asset Management aktiviteter varetaget af en stab af kompetente medarbejdere og veludviklede systemer.
- Investering - et passivt ben, hvis væsentligste aktiv er koncernens fortsatte engagement i udbudte investeringsprojekter som en reminiscens af koncernens loyalitet med sine investorer i disse investeringsprodukter.



Femårsoversigt

DKK 1.000

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

HOVEDTAL	2015	2014	2013	2012 *)	2011 *)
Resultat					
Administrationsgebyrer	48.252	51.109	54.855	64.230	68.988
Udgifter til personale og administration	59.171	60.677	58.423	58.806	53.018
Resultat før finansielle poster (EBIT)	4.962	-1.683	9.420	10.613	11.694
Resultat af finansielle poster	-2.527	-3.284	-4.521	-4.848	-5.144
Resultat før skat	16.456	-608	10.632	27.768	11.796
Årets resultat	13.925	2.968	14.296	24.525	15.722
Balance					
Egenkapital	127.385	114.596	112.351	98.945	74.454
Aktiver i alt	217.895	206.288	212.424	243.956	189.430
Nøgletal					
Solvensprocent	56,2%	52,8%	50,8%	37,7%	35,9%
Egenkapitalforrentning før skat	13,6%	Neg.	9,9%	32,0%	17,7%
Egenkapitalforrentning efter skat	11,5%	2,6%	13,4%	28,3%	23,5%
Gennemsnitligt antal medarbejdere	68	74	77	79	76
Antal foreninger under administration	168	198	209	124	122
Formue under administration	9.929.347	10.415.928	10.403.280	9.169.476	10.485.223

*) Sammenligningstallene for årene 2011 og 2012 er ikke direkte sammenlignelige med årene 2013 til 2015, eftersom 2011 og 2012 er aflagt i henhold til Årsregnskabsloven og 2013 til 2015 efter Finanstilsynets bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsforeninger.

Den opgjorte formue under administration indeholder væsentlige skøn og usikkerheder vedrørende opgørelse af dagsværdien på de investeringsejendomme, som indgår i den administrerede formue.

Forretningsgrundlag

Side 13-16

Forretningsgrundlaget for Kristensen Properties koncernen er at udøve aktiv forvaltning af egen- og fremmedkapital disponeret til investeringsejendomme på vegne af institutionelle og private investorer, investeringselskaber, banker m.fl.

Kristensen Properties skal, til beskyttelse af investorernes interesse og investering, forvalte selskaber og ejendomme under administration efter bedste evne, med fornøden omhu, flid og integritet og sikre tilstrækkeligt omfang af menneskelige og operationelle ressourcer.

Kristensen Properties er som fund manager ansvarlig for, at tilstrækkelig information vedrørende de administrerede selskaber formidles rettidigt til relevante interessenter på en klar, reel, fuldstændig og ikke vildledende måde. Information vedrørende de administrerede selskaber og investorernes interesser heri, som ikke er offentligt tilgængeligt, skal behandles fortroligt.

Såfremt der opstår interessekonflikter, skal disse varetages på en reel og transparent måde mellem investorer, selskabet og fund manager. Et interessefællesskab mellem investorer og fund manager kan reducere risikoen for sådanne konflikter.

KOMPETENCER

Kristensen Properties har kompetencer inden for køb, Fund & Asset Management og salg af ejendomme samt selskaber, der ejer ejendomme.

Kristensen Properties har en markedsposition, der bygger på et professionelt mix af analytiske og intuitive evner, uddannelse, erfaring og lokalt markedskendskab, der tilsammen danner grundlag for at maksimere værdiskabelsen for ejendomsinvestorer. Kombinationen af ekspertise fra såvel ejendomsmarkedet som det finansielle marked gør os i stand til at finde og udvikle situationsbestemte løsninger på de udfordringer, vi møder eller opsøger.

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

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

Forretningsgrundlag

PARTNERS FUND

Partners Fund varetager forvaltningen af K/S Kristensen Partners I primært med tyske kontorejendomme, Kristensen Partners III A/S med tyske gågadeejendomme, og Kristensen Partners IV A/S, der indeholder de nu afhændede tyske boliger. Endvidere vil Partners Fund stå for udvikling og udbud af nye ejendomsprojekter rettet imod institutionelle og/eller professionelle investorer.

FUND MANAGEMENT

Fund Managements overordnede opgave er administration og ledelse af et hvilket som helst selskab, der ejer fast ejendom med ansvar over for selskabets investorer, herunder kontakten til investorer og selskabets interessenter. Hertil kommer likviditetsstyring, kontrol, budgetlægning, regnskab m.m. Det hidrører endvidere under Fund Management om muligt at vedligeholde en balanceret finansiering af selskabet.

Det er vigtigt for os, at vore medinvestorer har tillid til os og ved, at vi altid vil gøre vores absolut bedste for at sikre tryk i investeringen. Kristensen Properties stiller dedikerede kontaktpersoner til rådighed for hvert projekt i porteføljen.

ASSET MANAGEMENT

Asset Management er den overordnede betegnelse for Property Management, Facility Management samt Property Development.

Property Management

Ejendomsadministration. Den defensive aktivitet, der omfatter huslejeopkrævning, bogføring, budgettering og afregning af driftsudgifter, tilsyn og overvågning. En væsentlig del af denne opgave knytter sig til overvågning af ejendommens lejeindtægter og driftsudgifter samt kontakt med lejere.

Facility Management

Ejendomsvedligeholdelse. Den aktivitet, der er knyttet til ejendommens 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

Ejendomsudvikling. Den offensive aktivitet med henblik på værdioptimering, såsom f.eks. udvikling, tilpasning og implementering af forretningsplan, 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 eller gennemførelse af salgsoptimering og salg. Property Developmentaktiviteter er som oftest målrettede ad hoc opgaver, der har projektkarakter. Aktiviteterne skal tillægges væsentlig betydning, da der gennem succesfuld udvikling kan opnås betydelig værdiskabelse.

Forretningsgrundlag

“SALG” AF FAST EJENDOM

Kristensen Properties fastlægger, sammen med investortgruppen, en investeringsstrategi for hver indkøbt ejendom eller ejendomsportefølje. En specifik exitstrategi planlægges og ajourføres under hensyntagen til gældende markedsforhold.

I Tyskland varetager Kristensen Properties sælgers interesse, og på baggrund af indgåede mandataftaler udbydes ejendomme via nøje udvalgte tyske mæglere. På baggrund af indkomne tilbud forhandles optimale vilkår, bistand i due diligenceprocessen, og sikring af en smidig og effektiv afvikling af salget, samt eventuel bistand ved ejerskabets efterfølgende opløsning.

“KØB” AF FAST EJENDOM

Kristensen Properties indkøber ejendomme sammen med medinvestorer efter nøje definerede indkøbskriterier, såsom ejendomssegment, beliggenhed og lejersammensætning. Ejendommen gennemgår hos Kristensen Fund & Asset Management en kritisk due diligenceproces, hvorunder også detaljerede kalkulationer gennemarbejdes.

Kristensen Properties overvåger til stadighed markeder, som vi finder interessante.

FUNDING

Fundingafdelingen varetager bl.a.:

- Tilvejebringelse af finansiering.
- Refinansiering.
- Forlængelse af eksisterende finansiering.

Endvidere har fundingafdelingen ansvaret for al kontakt til, samt ansvar for forhandlinger med samtlige bankforbindelser i Danmark såvel som i udlandet.

Medarbejderne har et bredt og stærkt netværk til penge- og kreditinstitutter i Danmark og internationalt, typisk via tidligere ansættelse og anciennitet fra den finansielle verden.

Gennem sagsbehandling og budgetsimulering findes den optimale finansierings- og kapitalstruktur for det enkelte selskab. Udarbejdelsen af denne sker i tæt samarbejde med ejerne, eksisterende banker og andre relevante interessenter.

En del af finansieringsløsningen er desuden at få aftalt og skræddersyet den rapportering, som ejerkredsen og kreditinstitutter fremadrettet ønsker at modtage. Vi opfylder udenlandske bankers krav om rapportering.

Forretningsgrundlag

RECOVERY

Recovery omfatter alle former for opgaver relateret til rekonstruktion af ejendomsinvesteringer, der kan være initieret af ejerne, men også af finansieringsinstitutter.

Behov for rekonstruktion kan skyldes:

- Lejetomgang.
- Utilfredsstillende drift.
- Finansiering er opsagt, udløbet eller for omkostningstung at opfylde.
- Ejerne kan ikke bidrage med den nødvendige likviditet.

Baggrunden er ofte et mix af årsager, hvorfor vi typisk udarbejder en forretningsplan, der gennemgår ejendommen samt giver forslag til en specifik handlingsplan. Denne er fundamentet for at sikre en fornuftig drift eller alternativt en kontrolleret afvikling, hvorved værdierne forsvares og bevares bedst muligt til investorernes og panthavernes fordel.

KRISTENSEN INVEST

(EJERANDEL 65%)

Kristensen Invest var tiltænkt som en pendant til de danske aktiviteter med K/S udbud og selskabsadministration, blot udøvet i Tyskland. De nye FAIF regler har dog i praksis umuliggjort markedsføring af investeringsprodukter til private tyske investorer. En markedsføring mod institutionelle investorer kan gennemføres. Markedsbarriererne er dog store, beslutningsprocesserne langsomme og uigennemskuelige.

Ressourcerne i Kristensen Invest har primært været anvendt til Asset Management opgaver på ad hoc basis. Kristensen Invest har reelt stået for kontakt-etablering til køber af hovedparten af ejendommene i Kristensen Partners III A/S. På sigt forventes denne rolle som mægler at blive udbygget.

Der henvises i øvrigt til selskabets hjemmeside www.kristenseninvest.de.

Mission og Vision

MISSION

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

KONGRUENS

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

INTEGRITET

Vi lever af vores ry - derfor er intet vigtigere! Integritet er hjørnестenen 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.

VISION

Kristensen Properties skal være den foretrukne forvalter af ejendoms kapital for danske investorer.

Corporate Governance

Kristensen Properties udøver Fund & Asset Management i overensstemmelse med fastlagte Corporate Governance regler. Corporate Governance betyder oversat til dansk "anbefalinger for god selskabsledelse".

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 sikre tilstrækkelige menneskelige, finansielle og operationelle ressourcer til gavn for ejerselskabet.

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

Fund manageren 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 manageren. Et interessefællesskab mellem investorer og fund manager reducerer risikoen for sådanne konflikter.

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

Corporate Governance-reglerne, som Kristensen Properties tager afsæt i, er formuleret af INREV.

Forvalter af alternative investeringsfonde (FAIF)

Kristensen Properties har Finanstilsynets tilladelse til at udøve forvaltningsvirksomhed (FAIF-godkendelse) i henhold til Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

Med dette er Kristensen Properties underlagt en række krav til forvaltningen af de fonde, der er omfattet af lovgivningen. I praksis betyder det, at Finanstilsynet er en ekstra uafhængig part, der kontrollerer vor forvaltning af investeringsfonde (AIF).

ALTERNATIV INVESTERINGSFOND

Ved en alternativ investeringsfond forstås en kollektiv investeringsenhed, som rejser kapital fra en række investorer med henblik på at investere den i overensstemmelse med en defineret investeringspolitik med det formål at skabe aggregeret afkast til fordel for disse investorer.

Investeringsfondens (AIF) juridiske form eller investeringsaktiv har ikke betydning for, om den er omfattet af lovgivningen. Derved er alle investeringsfonde som udgangspunkt omfattet af FAIF-loven, og det er således uden betydning, om investeringsformen er A/S, ApS, K/S mv., og om investeringsaktivet er virksomheder, aktier, valuta, ejendomme, mv.

FORVALTER AF ALTERNATIVE INVESTERINGSFONDE

Godkendelse til at forvalte alternative investeringsfonde i henhold til FAIF-loven medfører, at Finanstilsynet fører tilsyn med:

- at Kristensen Properties har tilstrækkelig kapital til at drive vores forretning
- at Kristensen Properties har en holdbar forretningsmodel
- at Kristensen Properties har en betryggende risikostyring
- at Kristensen Properties har en adfærd, der ligger inden for lovens rammer
- at Kristensen Properties' ledelse lever op til kravene om at være 'fit and proper'.

Desuden er Kristensen Properties omfattet af, at rapportering sker direkte til Finanstilsynet om forhold, der kan påvirke vores forretningsgrundlag.

FAIF-godkendelsen giver investorerne en øget tryghed. Det har specielt værdi for koncernens institutionelle investorer, at Kristensen Properties er underlagt samme kontrolorgan (Finanstilsynet) som dem, da det øger den gensidige forståelse omkring rapporteringskrav m.v.

Ledelsesberetning

side 20-27

UDVIKLING I ÅRET

EJENDOMSINVESTERINGER

GENERELT

Vore kunder har generelt oplevet et bedre markeds-miljø end i foregående år, om end nogle kunder fortsat oplever udfordringer i deres selskaber. Knappe kapitalressourcer hos visse kunder hindrer således i nogle tilfælde fortsat en effektiv udvikling af ejendomme. For de kunder, som har de fornødne finansielle ressourcer til rådighed, så har 2015 budt på mange lukrative købsmuligheder, ligesom det rekordlave renteniveau har medført mulighed for, at kunder med mere knappe kapitalressourcer har kunnet afvikle deres investering med et tilfredsstillende resultat. Transaktionsniveauet på de primære ejendoms-markeder er tilbage på før-krise niveau, men denne gang er det primært drevet af egenkapitalstærke og professionelle investorer.

LEDELSEN

Der er i årets løb ikke sket ændring i ledelsen af selskabet. På side 76 - 79 findes en beskrivelse af bestyrelsens og direktionens baggrund, tidligere ansættelse og tillidshverv.

REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er udarbejdet i henhold til Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., herunder Finanstilsynets bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde samt Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. Dette er uforandret i forhold til regnskabsåret 2014. I tidligere år blev årsrapporten udarbejdet i henhold til Årsregnskabsloven. Ændringen i 2014 skyldes, at selskabet er blevet FAIF-godkendt. I femårsoversigten er de angivne beløb for 2011 og 2012 ikke direkte sammenlignelige med 2013 til 2015.

RESULTAT FØR FINANSIELLE

POSTER (EBIT)

Resultatet af koncernens Fund og Asset Management aktiviteter blev et overskud på TDKK 4.962, hvilket er højere end forventet. En væsentlig årsag hertil er, at resultatafhængige honorarer er realiseret højere som følge af positive værdireguleringer af ejendomme. Herudover har honorar for salg af ejendomme for kunder bidraget til den positive resultatudvikling.

KAPITALANDELE OG FINANSIELLE

POSTER (INVESTERINGER)

Koncernens direkte og indirekte ejendomsinvesteringer er ved årets udgang vurderet til dagsværdi. Dette har for året medført samlede positive værdireguleringer og lignende på ejendomme og gæld for TDKK 6.975, som følge af lavere renter og generelle positive tendenser i ejendomsmarkedet.

SAMMENFATNING

Det samlede resultat for koncernen blev et overskud på TDKK 13.925 og efter indregning af værdireguleringer på domicilejendom m.m. en totalindkomst på TDKK 14.272.

Moderselskabets resultat for året blev et overskud på TDKK 14.720.

Der var for året forventet et resultat på TDKK 7.000, hvorfor årets resultat er tilfredsstillende.

Der deklareres TDKK 14.700 i udbytte for 2015.

Ledelsesberetning

UDVIKLINGEN I KERNEFORRETNINGEN

I 2015 er den nye fokusstrategi implementeret succesfuldt. Dette har, sammen med FAIF-godkendelsen i 2014, muliggjort en positiv udvikling af vores kerneforretning Fund & Asset Management. Ved indgangen til 2016 står vi således stærkt rustet til at fortsætte den positive udvikling og styrke vore fem forretningsområder: Partners Fund, Fund Management, Asset Management, Funding & Recovery samt Kristensen Invest.

Vi ønsker fortsat at være en aktiv deltager i konsolidering af markedet for selskabsadministration. I 1. halvår 2015 gik vi forrest i en struktureret dialog med branchens væsentligste spillere, om en større markedskonsolidering. Dette bar desværre ikke frugt. Vi har derfor i 2. halvår intensiveret den markedsdrevne indsats imod enkeltsselskaber og har vundet markedsandele på dette område. Denne udvikling er fortsat i 2016, hvor flere nye selskaber allerede har indgået aftale om flytning af deres selskabsadministration fra deres nuværende forvalter.

Vore fem forretningsområder søger hele tiden at være forberedt på de krav og behov, der stilles, så det sikres, at der skabes en konkurrencedygtig og værdiskabende forretningsmodel til gavn for vore kunder og til sikring af en fornuftig indtjening.

I **divisionen Partners Fund** er der fokus på, at etablere det korrekte kapitalgrundlag for udvidelse af aktiviteterne. I K/S Kristensen Partners I forventes en udvidelse af kapitaltilsagnet med de eksisterende partnere. For Kristensen Partners III A/S er der indgået aftale om salg af 15 af selskabets 17 ejendomme, med et tilfredsstillende resultat. Salget vil først blive endeligt gennemført i 2016. De resterende to ejendomme vil søges afhændet snarest. I Kristensen Partners IV A/S består driften primært i forsvar i retssagerne anlagt af oprindelig sælger. Indtjeningen i divisionen har været positivt påvirket af værdiregulering af ejendomme, hvilket bevirker, at den resultatafhængige honorering er steget. Der er opnået bedre resultater i divisionen Partner Funds end forventet.

I **divisionen Fund Management** er der fokus på at udvide vor markedsandel for selskabsadministration af ejendomskommanditselskaber. Vore kunder har generelt oplevet et bedre markeds miljø i 2015 end i de foregående år. Nogle kunder oplever dog fortsat udfordringer i deres selskaber. Knappe kapitalressourcer hos visse kunder hindrer således i visse tilfælde fortsat en effektiv udvikling af ejendommene. Dette stiller store krav til at sikre, at selskabet kontinuerligt har de rette kompetencer til håndtering af disse problemstillinger. Gennem en struktureret indsats arbejdes der med optimering af driften og værdiskabelsen for både investorer og selskabet. I løbet af året har der således fortsat været fokus på forbedring af kundernes kapitalstruktur gennem en styrkelse af egenkapitalen. Dette har muliggjort gennemførelse af en lang række langsigtede finansieringsløsninger og dermed opretholdelse af investorernes kontrol med kommanditselskabet og dets ejendomme. Flere af vore kunder har også anvendt det forbedrede markeds miljø til at afhænde deres ejendomme og hjemtage gevinster. Der er opnået bedre resultater end forventet på dette område – bl.a. som følge af omsætning, der ligger ud over det faste honorar for administration af selskaber.

Divisionen Asset Management beskæftiger sig udelukkende med tyske og danske opgaver. Den væsentligste del af indtjeningen hidrører fra Property Management af de ca. 447.000 m², vi har i management i Tyskland. I 2015 har der i K/S segmentet været afgang på 45.000 m², der for den største dels vedkommende skyldes succesfuldt salg. I samme periode har nye Property Management aftaler tilført 32.000 m² erhvervsareal i management. I 2015 har vi medvirket ved et stort antal transaktioner, som har betydet, at vi herfra har haft en højere omsætning og dermed indtjening end vores forventninger til året. Rådgivnings- og formidlingsaktiviteter har ligeledes haft et højt niveau, hvorimod udførelse af deciderede ombygningsopgaver har haft et lavere niveau, end hvad vi har set for et par år siden. Dette skyldes K/S selskabernes begrænsede økonomiske formåen, hvilket igen har betydet, at diverse vedligeholdelsesopgaver er blevet udskudt. Samlet er resultatet i Asset Management bedre end forventet.

Ledelsesberetning

Det er i **divisionen Funding & Recovery** ikke lykkedes at fremskaffe og gennemføre det forventede antal opgaver, og der er derfor ikke skabt den fornødne vækst til at skabe rentabilitet i forretningsområdet. Området bidrager dog i akquisitionen af nye selskaber, da motivationen til at skifte selskabsadministrator ofte er drevet af, at fundingdivisionen har opnået resultater hos fremmede selskaber, som deres nuværende forvalter ikke har formået at skabe. På trods af omstrukturering og omkostningstilpasning af divisionen, bidrager aktiviteten isoleret set fortsat negativt til årets resultat og er dårligere end forventet.

Kristensen Invest (65% ejerskab) har i året flyttet sit fokus fra udbud af investeringsprojekter til tyske investorer, til nu i stedet at understøtte den øvrige koncern på bl.a. salgsopgaver for egne og eksternt forvaltede selskaber. Aktiviteten bidrager fortsat negativt til årets resultat og er dårligere end forventet.

AKTIVER I MANAGEMENT

Aktiver i management er gået fra i 2014 at udgøre DKK 10,4 mia. til ved udgangen af 2015 at udgøre DKK 9,9 mia. Samlet har der været tilgange for DKK 1,1 mia. og afgang for DKK 1,6 mia.

TILGANGE

Tilgang på DKK 1,1 mia. sammensætter sig af, at der er tilgået ejendomme i administration for DKK 0,8 mia., samt at der har været positiv udvikling på ejendomsmarkedet, der har betydet, at de ejendomme, vi har i administration er forøget i værdi med DKK 0,3 mia.

AFGANGE

Der er til andre administratorer tilgået ejendomme for DKK 1,0 mia., som vi tidligere havde i administration. Denne type afgang analyseres i hvert tilfælde for at fastslå, om der er forhold, som kunne have forhindret, at ejendommen er gået ud af vor administration.

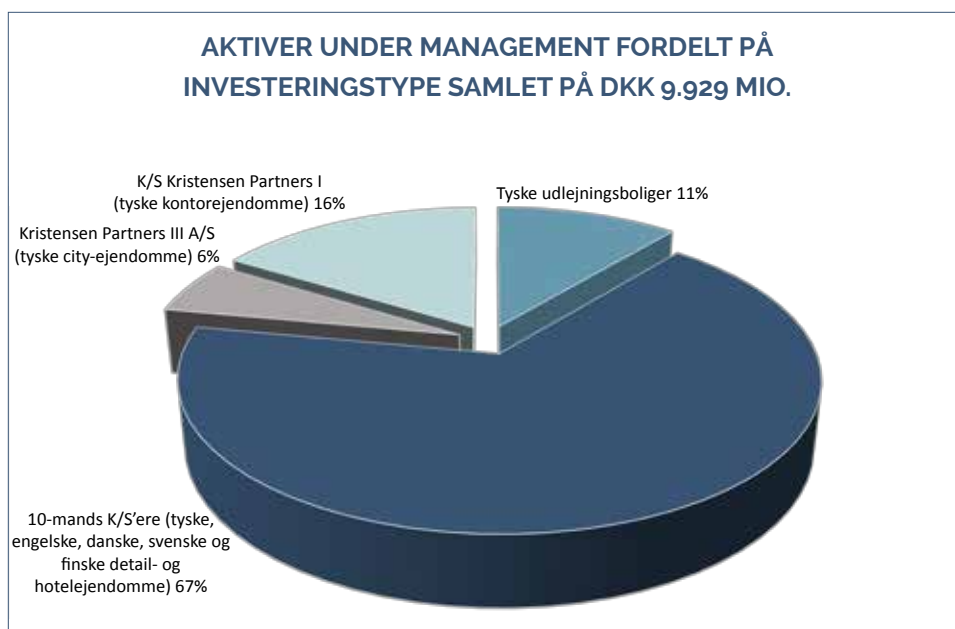
Den resterende del af afgang på DKK 0,6 mia. skyldes, at ejendommene er afhændet. Dette har i flere tilfælde betydet, at vore investorer har hjemtaget deres gevinst, hvilket fra starten har været formålet med at indgå i en ejendomsinvestering.

Det var og er fortsat målsætningen, at der skal ske en nettotilgang af ejendomme og selskaber i administration. En nettoafgang på DKK 0,2 mio. er således ikke tilfredsstillende.

SAMLET

Af de ejendomme vi administrerer, er 72% beliggende i Tyskland, 16% i England og 12% i Danmark, Sverige og Finland. Sammenlagt er vores aktiviteter geografisk fortsat mest koncentrerede på det tyske marked.

Formålet for Kristensen Properties er at etablere stor-driftsfordele og organisatorisk synergi i ejendoms- og selskabsadministrationen, samt at opnå en større platform inden for udvalgte områder og dermed tilbyde flere af Kristensen Properties kerneydelser til kunderne.



Ledelsesberetning

INVESTERINGER

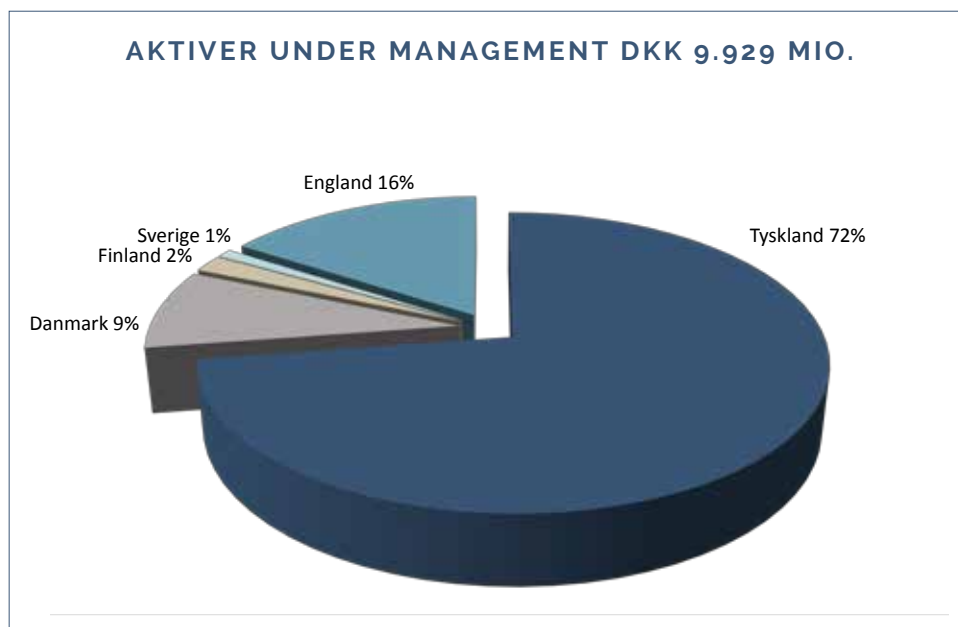
Selskabet har direkte og indirekte investeringer i ejendomme for DKK 381 mio., hvoraf DKK 349 mio. er baseret på tyske ejendomme.

Investeringer via kommanditselskaber med høj gældsandel kan stadig være en særdeles risikofyldt investering, idet der er stor afhængighed af involverede banker og de øvrige investorers økonomiske formåen. Tidligere års hensættelser, som i enkelte tilfælde har været foretaget ud over, hvad der har været indeholdt i det enkelte selskabs regnskab, har i et vist omfang kunnet tilbageføres. Positive dagsværdireguleringer på flere af selskabernes ejendomme har medført, at investeringen i kommanditselskaber i år har bidraget positivt til selskabets resultat, på trods af en meget negativ udvikling i K/S Alter Markt, Wuppertal, som gik konkurs i året.

I K/S Kristensen Partners I har der i modsætning til sidste år været en positiv regulering af dagsværdien for ejendomme. Dette, sammen med en tilfredsstillende drift af selskabets ejendomme, har betydet, at det samlede afkast fra investeringen i K/S Kristensen Partners I har været større end forventet. Eksklusiv reguleringer til dagsværdi svarer resultatet til det forventede. Samlet anses resultatet for at være tilfredsstillende.

Ejendommene i Kristensen Partners III A/S er ultimo 2015 værdiansat med udgangspunkt i konkrete salgshandlinger og valuar rapporter. Dette har medført en samlet positiv dagsværdiregulering. Resultatet før skat og ejendomsværdireguleringer er lavere end forventet, idet udlejningsprocenten ikke er steget som forventet og som følge af yderligere vedligeholdelsesarbejder. Det samlede resultat er tilfredsstillende.

De øvrige investeringer har udviklet sig som forventet og er tilfredsstillende.



Ledelsesberetning

TYSKLAND

Udviklingen i den tyske økonomi har i 2015 været stabil, men er dog fortsat påvirket af den økonomiske lavkonjunktur i Europa. Det tyske BNP steg i 2015 med 1,7%, og arbejdsløsheden steg til 6,3% ved udgangen af 2015.

I Tyskland er der i det nye rekordår 2015 handlet erhvervsjendomme for DKK 410 mia., svarende til en stigning på ca. 40% i forhold til seneste rekordår i 2014. Hovedparten af investeringerne blev igen foretaget inden for kontorsegmentet (42%), men detailsegmentet oplevede stor vækst og udgjorde 31% af investeringerne i Tyskland i 2015.

KAPITALBEREDSKAB

Koncernens kapitalberedskab består især af likvide beholdninger og udnyttede kreditrammer. Ved udgangen af 2015 var kapitalberedskabet på DKK 14,2 mio. mod DKK 7,2 mio. ved udgangen af 2014. Det højere likviditetsberedskab skyldes især større kreditrammer. Der er i årets løb endvidere indbetalt betydelige beløb på investeringer via kommanditselskaber samt afdraget på gæld.

Finansiering af koncernens aktiepost i Kristensen Partners III A/S løber indtil den 31. marts 2019 med en årlig genforhandling.

Kapitalberedskabet ventes forøget i forbindelse med frigivelse af kapitalbindinger i Kristensen Partners III A/S og eventuelt ved frasalg af øvrige investeringer.

På denne baggrund forventes cash flow at være tilstrækkeligt til at servicere den eksisterende gæld samt løbende at optimere driften af selskabet.

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 ejendommene, deres udvikling, deres finansiering og selve selskaberne.

Aktiviteter relateret til K/S-området blev i efteråret samlet på kontoret i København. Derved opnås en bedre erfaringsudveksling medarbejderne imellem.

Der er i årets løb sket en nettoreduktion af medarbejderstaben fra 74 ved årets begyndelse, til 68 ved udgangen af 2015. Geografisk er vore medarbejdere ligeligt fordelt mellem koncernens danske og tyske virksomhed. Det er vigtigt med en stærk repræsentation i Tyskland, idet ejendomme traditionelt fordrer en direkte kontakt til ejendommene og deres lejere. Kontorerne er beliggende i Berlin, Regensburg og Bremen. I Danmark er der kontorer i Aalborg og København.

De engelske ejendomme er hidtil blevet forvaltet af GVA Grimley. Idet rammeaftalen med GVA udløb ved udgangen af 2015, er der indgået aftale med Property Initiatives, som har mange års erfaring med selskaber med udenlandske investorer. Hovedparten af de administrerede selskabers ejendomme i Storbritannien overflyttes således til Property Initiatives i første halvår 2016.

Ledelsesberetning

Det er et komplekst arbejdsmiljø vore medarbejdere befinder sig i. Det er derfor vigtigt, at vi skaber motiverende arbejdsforhold. Dette er en stor opgave i et markedsmiljø, der fortsat er præget af ejendoms-selskaber med lejerudfald, nødlidende investorer og begrænsede muligheder for ny- og refinansiering af investeringsprojekter. Det stiller endvidere store krav at sikre, at selskabet kontinuerligt har de rette kompetencer til håndtering af disse problemstillinger.

Alt det vi gør, er baseret på at gøre det bedste for vore kunder og deres projekter. Det er ikke altid lige let, så derfor vil ledelsen takke koncernens medarbejdere for også i 2015 at have ydet en betydelig, engageret og kompetent indsats, som andre også har lagt mærke til.



Ledelsesberetning

INFORMATIONSTEKNOLOGI

Velfungerende og effektive IT-systemer er afgørende for at skabe enkle og gennemsigtige planlægnings-, arbejds- og ledelsesprocesser. Vore investorer har mulighed for direkte og let adgang til alle relevante data via Investorportalen på www.kristensenproperties.com.

Endvidere arbejdes der konstant med ejendomsadministrationssystemer, der på tværs af landegrænserne giver direkte adgang til den enkelte lejers data, samt medvirker til at optimere driften og minimere omkostningerne.

USÆDVANLIGE FORHOLD

K/S ALTER MARKT, WUPPERTAL

Koncernen har modtaget et sagsanlæg fra investorkredsen i K/S Alter Markt, Wuppertal med påstand om fejl i udbudsprospektet og med krav om en erstatning på DKK 53,4 mio. som udtryk for en for høj pris for ejendommen ved dennes erhvervelse. Ejendommens pris blev på købstidspunktet imidlertid verificeret af to uafhængige mæglere, og vi har følgelig via vore advokater tilbagevist kravet på alle punkter. Sagen er omberammet, idet der dog på nuværende tidspunkt ikke foreligger en ny dato. Der henvises i øvrigt til beskrivelsen i note 23.

K/S HOLSTENSTRASSE, KIEL

Sagen omhandler en 86% ejers modvilje mod at overtage selskabets kommanditandele, trods vedtægternes bestemmelser om en forpligtelse hertil. En Voldgiftskendelse gav selskabet medhold i medinvestorens forpligtelse til at købe andelene til indre værdi, dog minimum DKK 0, samt frigøre selskabet for alle kautioner og hæftelser over for långivere.

Selskabet har indgivet sagen til fogedretten for at gennemtvinge Voldgiftskendelsen med et krav på minimum DKK 2 mio., svarende til den kautionforpligtelse, selskabet har været forpligtet til at indfri. Fogedforretningen er udsat, idet modparten har indbragt sagen for de ordinære domstole med henblik på at erklære Voldgiftskendelsen for ugyldig. Sagen er berammet i august 2016. Modparten har deponeret det krævede beløb.

ØVRIGE

Kristensen Properties har som følge af sine aktiviteter mindre tvister og retssager, som dog ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på selskabets årsregnskab.

EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER

KRISTENSEN PARTNERS III A/S

Kristensen Partners III A/S har indgået aftale om salg af 15 af selskabets 17 ejendomme.

K/S LUDWIGSPLATZ, STRAUBING

I sag om berettigelse til et udlejningshonorar har en Voldgiftskendelse givet selskabet medhold.

I ØVRIGT

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

Ledelsesberetning

FORVENTNINGER TIL 2016

I 2016 vil koncernen fortsætte sin tilpasning til den nye dagsorden i markedet efter finanskrisen. Koncernen arbejder fortsat efter en fokusstrategi og tre temaer: Specialisering, Konsolidering og Reallokering af kapitalbindinger. Denne strategi og de tre temaer skal skabe grundlag for en styrkelse af kerneforretningen og udvikling af nye projekter.

FOKUSSTRATEGI

Koncernen ønsker til stadighed at fortsætte og intensivere fokus på kerneforretningen på kernemarkedet i kernesegmentet. Kerneforretningen er Fund- & Asset Management, kernemarkedet er det tyske ejendomsmarked og kernesegmentet er professionelle og institutionelle investorer i ind- og udland, som ønsker at investere sammen med Kristensen Properties.

SPECIALISERING

Koncernen lægger vægt på at kunne beherske og kontrollere hele værdikæden i en ejendomshandel, fra analyse til due diligence, køb, management og salg. Det vil fremover også være tilfældet, men koncentreret om det tyske marked, hvor selskabets kompetencer tilfører mest værdi for investorerne.

KONSOLIDERING

Selskabet vil fortsat være en aktiv spiller i konsolidering af markedet for administration af 10-mands kommanditselskaber. Markedet forventes også i de kommende år at være faldende, så kritisk masse vil fremover i stigende grad være en kritisk faktor. Den øgede fokusering og specialisering vil også gøre koncernen til en interessant samarbejdspartner for brancheaktører på andre områder end selskabsadministration, hvorfor konsolidering og partnerskaber på andre områder også kan komme på tale.

REALLOKERING AF

KAPITALBINDINGER

Koncernen har kapitalbindinger i en række selskaber i form af kapitalandele. Afkastet heraf vil i stigende omfang blive søgt optimeret gennem omlægning af finansiering og salg af ejendomme. Endvidere vil der blive afhændet kapitalandele, hvoraf en stor del allerede er

sket ved indgåelse af aftale om salg af ejendomme under Kristensen Partners III A/S. Det er målet at frigive ressourcer til udvidelse af selskabets kerneforretning inden for områderne af den nye fokusstrategi.

ORGANISATION


Koncernens ledelseskapacitet optimeres og effektiviseres ved, at det operationelle arbejde er bredt ud på en ledergruppe. Derved har koncernens enkelte forretningsområder stor autonomi og selvstændig handlekraft. Det er ledelsens vurdering, at det har en positiv afsmitning på koncernens aktiviteter og indtjeningsevne.

Koncernens ledelseskapacitet og øvrige organisation tilpasses og optimeres i takt med implementering af den nye fokusstrategi. Kristensen Properties er en vidensvirksomhed, som på alle områder skal kunne matche kunder og investorers stigende krav i et konkurrencepræget og hastigt omskifteligt marked.

RESULTATFORVENTNING FOR 2016

Med baggrund i at der opnås de ønskede mål, at renten forbliver på nuværende niveau, og at ejendomsmarkedet er stabilt, forventes der i 2016 et resultat i størrelsesordenen DKK 12 mio.

De fornødne finansielle ressourcer til realisering af den nye fokuserede strategi er tilvejebragt ved reallokering af kapitalbindinger i Kristensen Partners III A/S.



**Vores position på markedet
bygger på et professionelt mix
af intuitiv evne, uddannelse,
erfaring og lokalkendskab**

Ejendomsinvesteringsprojekter

Side 29 - 31

K/S KRISTENSEN PARTNERS I (EJERANDEL 7,5%)

Forretningsgrundlaget for K/S Kristensen Partners I er primært investering i tyske kontorejendomme og sekundært detailejendomme. Der investeres i tyske kontorejendomme med en bred lejersammensætning, hvor aktivt management kan optimere lejeindtægter og reducere driftsomkostninger.

K/S Kristensen Partners I har en selvstændig bestyrelse, valgt af investorkredsen, og en direktion udpeget af Kristensen Properties A/S. K/S Kristensen Partners I har indgået en forvaltningsaftale med Kristensen Fund & Asset Management A/S, efter hvilken væsentlige forvaltningsmæssige og økonomiske beføjelser udøves af Kristensen Fund & Asset Management A/S.

Der er erhvervet en kontorejendom i Kiel samt en detailejendom i Osnabrück i 2015. Der er ikke afhændet ejendomme i 2015.

Porteføljen i K/S Kristensen Partners I er bogført til DKK 1.615 mio., fordelt med DKK 1.426 mio. kontorejendomme og DKK 189 mio. detailejendomme.

Kontorejendommene har i 2015 haft en tilfredsstillende drift. Af det samlede areal på 129.832 m² er 4.027 m² ledigt. Samlet er der en udlejningsgrad på 96,9%. Værdiudviklingen har i 2015 ført til en positiv regulering.

Detailejendommene har ligeledes en tilfredsstillende drift. Af det samlede areal på 23.054 m² er 2.862 m² ledigt. Samlet er der en udlejningsgrad på 87,6%. Værdiudviklingen, baseret på eksterne vurderinger, har i 2015 samlet set været positiv.

Ejendommene er i året værdireguleret positivt med DKK 12,9 mio. i henhold til vurderinger foretaget af eksterne valuarer. Den samlede værdiregulering af ejendommene er positiv og udgør DKK 33,4 mio.

Der er i året udgiftsført DKK 0,1 mio. i dagsværdiregulering på gæld. Den samlede dagsværdiregulering af gælden på DKK 5,6 mio. indvindes over de følgende år frem til udløb.

Lån i ejendomme på DKK 44,2 mio. skal refinansieres i 2016.

Selskabet forventer i de kommende år at øge kapitalen med henblik på at udvide ejendomsporteføljen.

Resultatet blev et overskud på DKK 57,4 mio. mod et overskud på DKK 45,4 mio. i 2014. Egenkapitalen udgør DKK 607,6 mio., svarende til en soliditetsgrad på 37,2%. Egenkapitalen er i perioden forøget med DKK 55,3 mio., der primært sammensætter sig af årets resultat DKK 57,4 mio., forhøjelse af kommanditkapital DKK 56 mio., reduceret med udlodninger på DKK 60 mio.

Ejendomsinvesteringsprojekter

KRISTENSEN PARTNERS III A/S (EJERANDEL 32,7%)

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

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

Ejendomsporteføljen indeholder 17 ejendomme i de tyske byer Aschaffenburg, Bad Oeynhausen, Delmenhorst, Georgsmarienhütte, Göttingen, Hagen, Herne, Lemgo, Limburg, Ludwigsburg, Neumünster, Oldenburg (to ejendomme), Pforzheim, Schwandorf, Straubing og Waltrop. Der er ikke erhvervet eller afhændet ejendomme i 2015.

Pr. 31. december 2015 udgør værdien af koncernens ejendomme DKK 576 mio.. Værdiansættelse af koncernens ejendomme er foretaget med udgangspunkt i den allokerede fordeling af den samlede prissætning af koncernens 17 ejendomme i de konkrete salgsforhandlinger suppleret med valuarrapport for to ejendomme.

Driftsresultatet for koncernens 17 ejendomme har i 2015 været lavere end forventet. Ved udgangen af 2015 udgør den samlede udlejningsprocent 94% (2014: 94%), hvilket ligger under det forventede niveau på 97%. Derudover er der gennemført en række ekstra vedligeholdelsesarbejder, og sammen med blandt andet øgede driftsomkostninger for tomme lejemål realiseredes driftsomkostningerne højere end forventet. Samlet set er ejendommenes drift ikke forløbet tilfredsstillende.

En del af gælden er i årets løb omlagt med lavere rente til følge. For den del af gælden, der skal refinansieres i 2016, vil størrelsen af den mulige refinansiering være afhængig af udlejningssituationen i ejendommen. Det nuværende lån svarer til 47,8% af den bogførte værdi af ejendommen.

Koncernen har i 2015 forhandlet om salg af koncernens ejendomme. Disse forhandlinger har fortsat i 2016 og har resulteret i, at der er indgået aftale om salg af 15 ud af selskabets 17 ejendomme. De resterende ejendomme Göttingen og Pforzheim søges afhændet snarest.

Det samlede resultat efter skat og værdireguleringer blev på DKK 24,1 mio., hvilket er DKK 5,7 mio. bedre end forventet. Egenkapitalen andrager DKK 240,3 mio., svarende til en soliditetsgrad på 40,6%.

Ejendomsinvesteringsprojekter

KRISTENSEN PARTNERS IV A/S (EJERANDEL 19%)

Idet samtlige Kristensen Partners IV A/S koncernens ejendomme er afhændet, er koncernens formål at opfylde de aftaler, der er indgået i forbindelse med salget, samt tilbageværende forpligtelser i forbindelse med obligationsudstedelsen "7% Kristensen Germany AG 2015", der er noteret på Københavns Fondsbørs.

Det samlede resultat før skat udgør et underskud på DKK 5,9 mio. Underskuddet kan i al væsentlighed henføres til administrationsomkostninger og finansieringsomkostninger.

Egenkapitalen andrager DKK -105 mio. På trods af den negative egenkapital kan selskabet fortsætte sin drift, som følge af de tilkendegivelser, der har været fra selskabets interessenter, herunder obligations-ejerne i Kristensen Germany AG og Kristensen Properties A/S.

KOMMANDITSELSKABER (EJERANDEL 5-19% EKSKL. K/S KRISTENSEN PARTNERS I)

For hovedparten af de af selskabet etablerede kommanditselskaber forløber den primære drift som planlagt, og den likviditetsmæssige situation er tilfredsstillende. Kristensen Properties' andel af resultatet i kommanditselskaber udgør et overskud på DKK 1,2 mio. før værdireguleringer.

Det har i et vist omfang været muligt at tilbageføre de seneste års hensættelser, hvilket dog modsvares af negativ udvikling i K/S Alter Markt, Wuppertal, som følge af dette selskabs konkurs. Samlet er årets netoværdireguleringer positive med DKK 0,5 mio. Det samlede resultatet for investering i kommanditandele udgør herefter et overskud på DKK 1,7 mio.

Regnskabsberetning

Side 32 - 35 (tal for 2014 i parantes)

RESULTAT

Koncernens resultat for året blev et overskud på TDKK 6.950 (TDKK 6.136) før værdireguleringer og TDKK 13.925 (TDKK 2.968) efter værdireguleringer. Årets totalindkomst blev på TDKK 14.272 (TDKK 4.098). Der var for året forventet et resultat på TDKK 7.000. Resultatet er tilfredsstillende.

Administrationsgebyrer blev TDKK 48.252 (TDKK 51.109), og vedrører primært honorarer fra selskaber i administration.

Andre driftsindtægter blev TDKK 19.379 (TDKK 11.806), og består af lejeindtægter fra koncernens 100% ejede ejendom samt resultatafhængige honorarer. Det sidstnævnte er steget i forhold til sidste år.

Udgifter til personale og administration blev TDKK -59.171 (TDKK -60.677) og består hovedsageligt af lønninger samt administrations- og lokaleomkostninger.

Efter af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver på TDKK -1.637 (TDKK -1.936) og andre driftsudgifter på TDKK -1.861 (TDKK -1.985) udgør resultat før finansielle poster (EBIT) herefter TDKK 4.962 (TDKK -1.683).

Resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder udgør TDKK 9.023 (TDKK 5.347). Forbedringen skyldes, at Kristensen Partners III A/S har bidraget med højere resultater i 2015.

Finansielle poster udgør en nettoudgift på TDKK -2.527 (TDKK -3.284), hvor besparelsen kan henføres til lavere rente på selskabets lån hos Jyske Bank.

Nedskrivninger på udlån og andre tilgodehavender blev på TDKK -1.037 (TDKK -1.216).

Kursreguleringer indeholder hovedsageligt afkast fra aktier TDKK 5.999 (TDKK -2.613) og værdireguleringer af investeringsejendom TDKK -23 (TDKK 2.397). Efter kursreguleringer på i alt TDKK 6.035 (TDKK 228) udgør resultat før skat TDKK 16.456 (TDKK -608).

Skatten blev TDKK -2.531 (TDKK 3.542). Efter minoritetsinteressers andel af tilknyttede virksomheders resultat på TDKK 0 (TDKK 34) udgør årets resultat et overskud på TDKK 13.925 (TDKK 2.968).

Hertil kommer anden totalindkomst, der består af stigning i domicilejendoms omvurderede værdi TDKK 288 (TDKK 1.197) og valutaforskelle TDKK 59 (TDKK -67).

Koncernens totalindkomst for året blev herefter et overskud på TDKK 14.272 (TDKK 4.098).

Moderselskabets totalindkomst for året blev et overskud på TDKK 15.070 (TDKK 3.334).

Regnskabsberetning

(tal for 2014 i parentes)

BALANCEN

De samlede aktiver udgør pr. 31. december 2015 TDKK 217.895 (TDKK 206.288).

Immaterielle anlægsaktiver udgør TDKK 2.679 (TDKK 3.653).

Materielle anlægsaktiver udgør TDKK 32.330 (TDKK 32.018).

Tilgodehavender udgør TDKK 29.434 (TDKK 28.452), heri er indeholdt udskudt skatteaktiv på TDKK 8.504 (TDKK 8.240), aktiverede resultatafhængige honorarer, hvor afregningstidspunktet ligger senere end op-tjeningstidspunktet, samt tilgodehavende fra salg, der er indgået efterfølgende.

Værdipapirer og kapitalandele udgør TDKK 142.093 (TDKK 136.076). Heraf udgør investering i Kristensen Partners III koncernen TDKK 87.598 (TDKK 83.558), Kristensen Partners I TDKK 45.442 (TDKK 41.435) samt andele i kommanditselskaber udbudt af selskabet, hvor ejerandele typisk er fra 6% til 10%.

Egenkapitalen udgør TDKK 127.385 (TDKK 114.596).

Hensatte forpligtelser TDKK 4.189 (TDKK 5.402) består primært af hensættelse til udskudt skat i Tyskland. Gældsforpligtelser andrager TDKK 86.321 (TDKK 86.290) og består primært af lån i Jyske Bank TDKK 32.178 (TDKK 36.536), realkreditlån TDKK 14.387 (TDKK 15.166), træk på kassekredit TDKK 15.155 (TDKK 11.918), anden gæld TDKK 14.622 (TDKK 13.480) samt periodeafgrænsningsposter TDKK 8.151 (TDKK 7.566). Samlede rentebærende gældsforpligtelser udgør pr. 31. december 2015 TDKK 63.387 (DKK 65.207).



Regnskabsberetning



RISICI

RISIKOSTYRING

Selskabet er eksponeret over for forskellige typer af risici, og har derfor fastlagt politikker for risikostyringen i selskabet. Formålet med selskabets politikker for risikostyring er at minimere de tab, der kan opstå som følge af bl.a. uforudsigelig udvikling på de finansielle markeder.

Opfølgning sker via en løbende overvågning og rapportering til direktion og bestyrelse, idet der i selskabet er udpeget en risikoansvarlig, der har udarbejdet en omfattende risikostyringsrapport. I nedenstående er hovedpunkterne i denne rapport gengivet. Der henvises endvidere til note 28.

RISIKOVILLIGHED OG -MÅL

Der foretages som udgangspunkt ingen aktiv spekulation i risici ud over i den prisrisiko, som naturligt er knyttet til koncernens ejendomsinvesteringer, primært via investeringer i ejendomsselskaber. Koncernens risikostyring retter sig derfor alene mod styring af de risici, der er en direkte følge af koncernens drift og finansiering.

KREDITRISICI

I købs-/salgstransaktioner sikres pengestrømmen ved aktivets overgang ved aftaleindgåelsen, hvorfor der ikke knytter sig kreditrisici til disse. Der er udelukkende mindre kreditrisici, primært vedrørende huslejebetalinger.

Bankindestående og afledte finansielle instrumenter indgås som udgangspunkt kun med modparter med en tilfredsstillende kreditvurdering.

Koncernens kreditrisici på medinvestorer vedrører investeringer i partnersegmentet og kommanditselskaber.

Som følge af medinvestorerens bonitet skønnes der ikke væsentlige risici på medinvestorer i partnersegmentet. For eksisterende investeringer uden for partnersegmentet er der væsentlige risici.

Regnskabsberetning

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 kan indgås rentedispositioner til afdækning af renterisici. I projektselskaber etableres den væsentligste andel af finansieringen typisk med rentebindingsperioden fra 4 til 10 år.

VALUTARISICI

Selskabets indtjening og omkostninger afregnes i DKK og EUR. Samlet set har koncernen dog nettoindtægt i DKK. Der anvendes ikke valutakurssikringsinstrumenter 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 som hovedregel at finansiere i samme valuta, som indtægter modtages i.

Kursrisici, der relaterer sig til investeringer i datterselskaber og associerede selskaber i udlandet, afdækkes som hovedregel ikke.

KAPITALSTYRING OG GOING CONCERN

Koncernens likviditetsreserver (hensigtsmæssig kapitalstruktur) sikres gennem spredning af opnåelse af kapital fra fremmed- og egenfinansiering på flere uafhængige modparter under hensyntagen til kapitalens tilgængelighed og prissætning samt gennem spredning af låneoptagelsen på forfalds-/genforhandlingspunkter.

Likviditetsberedskabet skal til enhver tid være tilstrækkeligt til fortsat at kunne disponeres hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditeten.

Udbetaling af udbytte skal ske under hensyntagen til fornøden konsolidering af egenkapitalen som grundlag for koncernens fortsatte ekspansion.

MARKEDSRISICI

Ejendomsinvesteringsaktivitet er konjunkturfølsom. 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.

Markedsrisici knytter sig endvidere til opsigelse af indgåede administrationsaftaler.

FORSIKRINGSMÆSSIG AFDÆKNING

Der er indgået aftale med mægler, der gennemgår selskabets forsikringsmæssige risici, og ud fra dette anbefaler forsikringsdækninger.

RETSSAGER

Risikoen for erstatningssager søges imødegået ved åbenhed omkring salgs- eller refinansieringsprocessen, ligesom alle betydende aftaler underskrives af bestyrelsen i det enkelte selskab. Skulle der alligevel opstå et erstatningsansvar, reduceres den økonomiske effekt gennem tegning af rådgiveransvarsforsikring.

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 fastholdes og tiltrækkes.



**Transparens og tillid er nogle
af vore kerneværdier**

Resultatopgørelse for 2015

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2015	2014	2015	2014
2	Administrationsgebyrer	0	0	48.252	51.109
	Andre driftsindtægter	0	-8.700	19.379	11.806
3	Udgifter til personale og administration	-3.010	-1.522	-59.171	-60.677
4	Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver	0	0	-1.637	-1.936
	Andre driftsudgifter	-1.444	-950	-1.861	-1.985
	Resultat før finansielle poster (EBIT)	-4.454	-11.172	4.962	-1.683
5	Finansielle indtægter	147	118	135	183
6	Finansielle omkostninger	-2.090	-2.969	-2.662	-3.467
7	Nedskrivninger på udlån og andre tilgodehavender	-1.037	-1.216	-1.037	-1.216
8	Kursreguleringer	6.007	-2.133	6.035	228
16+17	Resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder	16.314	13.910	9.023	5.347
	Resultat før skat	14.887	-3.462	16.456	-608
9	Skat	-167	5.669	-2.531	3.542
	Resultat før minoritetsinteresser	14.720	2.207	13.925	2.934
	Minoritetsinteressers andel af tilknyttede virksomheders resultat	0	0	0	34
	Årets resultat	14.720	2.207	13.925	2.968
	Anden totalindkomst				
	Anden totalindkomst i datterselskab	288	1.197	0	0
	Stigning i domicilejendoms omvurderede værdi	0	0	369	1.565
	Valutakursforskelle	62	-70	59	-67
	Anden totalindkomst før skat	350	1.127	428	1.498
	Skatteeffekt domicilejendoms omvurderede værdi	0	0	-81	-368
	Anden totalindkomst efter skat	350	1.127	347	1.130
	Årets totalindkomst	15.070	3.334	14.272	4.098
	Resultatdisponering				
	Forslag til resultatdisponering:				
	Overført overskud	-11.601	-11.354	-775	1.668
	Lovpligtig reserve	11.621	12.261	0	0
	Foreslået udbytte	14.700	1.300	14.700	1.300
		14.720	2.207	13.925	2.968

Balance - Aktiver pr. 31. december 2015

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2015	2014	2015	2014
10	Immaterielle anlægsaktiver	0	0	2.679	3.653
11	Investeringsejendom	0	0	22.675	22.553
11	Domicilejendom	0	0	8.829	8.681
12	Driftsmidler og inventar	0	0	826	784
	Materielle anlægsaktiver	0	0	32.330	32.018
9	Udskudte skatteaktiver	7.601	7.592	8.504	8.240
13	Andre tilgodehavender	8.625	7.166	20.532	19.600
	Periodeafgrænsningsposter	0	0	398	612
	Tilgodehavender	16.226	14.758	29.434	28.452
14	Obligationer til dagsværdi	265	265	265	265
15	Aktier m.v.	53.838	51.858	53.911	51.936
16	Kapitalandele i associerede virksomheder	87.917	83.875	87.917	83.875
17	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	49.081	41.438	0	0
	Værdipapirer og kapitalandele	191.101	177.436	142.093	136.076
18	Likvide beholdninger	1.157	1.006	11.359	6.089
	Aktiver i alt	208.484	193.200	217.895	206.288

Balance - Passiver pr. 31. december 2015

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2015	2014	2015	2014	
	Aktiekapital	52.500	52.500	52.500	52.500
	Lovpligtig reserve	50.634	39.013	0	0
	Opskrivningshenslæggelse	0	0	2.763	0
	Overført overskud	11.025	22.276	57.422	60.613
	Heraf foreslået udbytte	14.700	1.300	14.700	1.300
	Aktionærene i Kristensen Properties A/S' andel af egenkapitalen	128.859	115.089	127.385	114.413
	Minoritetsinteresser	0	0	0	183
	Egenkapital	128.859	115.089	127.385	114.596
9	Hensættelse til udskudt skat	3.700	1.345	3.700	1.345
19	Andre hensatte forpligtelser	546	4.073	489	4.057
	Hensatte forpligtelser	4.246	5.418	4.189	5.402
20	Gæld til kreditinstitutter	32.178	36.536	61.721	63.636
	Aktuelle skatteforpligtelser	0	0	1.827	1.608
21	Anden gæld	38.799	31.755	14.622	13.480
	Periodeafgrænsningsposter	4.402	4.402	8.151	7.566
	Gældsforpligtelser	75.379	72.693	86.321	86.290
	Passiver i alt	208.484	193.200	217.895	206.288
22	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
23	Eventualforpligtelser				
24	Kontraktlige forpligtelser				
25	Nærtstående parter og ejerforhold				
26	Koncernregnskab				
27	Femårsoversigt				
28	Koncernens risikostyringspolitik				

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000

	MODERSELSKAB				
	Aktie- kapital	Lovpligtig reserve	Overført overskud	Heraf foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2014	52.500	26.752	32.503	2.500	114.255
Årets resultat	0	12.261	-11.354	1.300	2.207
Anden totalindkomst i datterselskab	0	0	1.197	0	1.197
Valutakursforskelle	0	0	-70	0	-70
Årets totalindkomst	0	12.261	-10.227	1.300	3.334
Udbetalt udbytte	0	0	0	-2.500	-2.500
Egenkapital pr. 1. januar 2015	52.500	39.013	22.276	1.300	115.089
Årets resultat	0	11.621	-11.601	14.700	14.720
Anden totalindkomst i datterselskab	0	0	288	0	288
Valutakursforskelle	0	0	62	0	62
Årets totalindkomst	0	11.621	-11.251	14.700	15.070
Udbetalt udbytte	0	0	0	-1.300	-1.300
Egenkapital pr. 31. december 2015	52.500	50.634	11.025	14.700	128.859

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

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000

	KONCERN				
	Aktie- kapital	Overført overskud	Opskriv- ningshen- læggelse	Heraf foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2014	52.500	57.351	0	2.500	112.351
Årets resultat	0	1.668	0	1.300	2.968
Stigning i domicilejendoms omvurderede værdi	0	1.197	0	0	1.197
Valutakursforskelle	0	-67	0	0	-67
Årets totalindkomst	0	2.798	0	1.300	4.098
Udbetalt udbytte	0	0	0	-2.500	-2.500
Øvrige reguleringer	0	464	0	0	464
Egenkapital pr. 1. januar 2015	52.500	60.613	0	1.300	114.413
Årets resultat	0	-775	0	14.700	13.925
Stigning i domicilejendoms omvurderede værdi	0	0	288	0	288
Valutakursforskelle	0	59	0	0	59
Årets totalindkomst	0	-716	288	14.700	14.272
Opskrivningshenlæggelse domicilejendom vedrørende tidligere år	0	-2.475	2.475	0	0
Udbetalt udbytte	0	0	0	-1.300	-1.300
Aktionærerne i Kristensen Properties A/S's andel af egenkapitalen	52.500	57.422	2.763	14.700	127.385
Minoritetsinteresser	0	0	0	0	0
Egenkapital pr. 31. december 2015	52.500	57.422	2.763	14.700	127.385

**Internationalt erfarne
medarbejdere med
tværfaglige kompetencer**

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

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.

Situationen på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver.

For aktier m.v. er det væsentligste aktiv ejendomsporteføljen, der er værdiansat til dagsværdi. Gæld til kreditinstitutter er ligeledes overvejende optaget til dagsværdi. Ved vurdering af dagsværdierne af ejendommene er der for de væsentligste ejendomme anvendt eksterne valuarer eller konkrete salgsforhandlinger. 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.

Investeringer

Selskabets og koncernens væsentligste usikkerheder er knyttet til aktier m.v. (kapitalandele i kommanditselskaber).

Selskabernes fortsatte drift er afhængig af, at selskabernes lån løbende forlænges eller refinansieres. Med selskabernes nuværende likviditetsberedskab forventes bankernes eventuelle skærpede krav at kunne imødekommes. Selskabernes ledelse vurderer det derfor som overvejende sandsynligt, at refinansieringen vil blive gennemført og har i overensstemmelse hermed aflagt selskabernes årsregnskaber for 2015 under forudsætning af fortsat drift.

Selskabet og koncernen har restforpligtelser og kautioner i kommanditselskaber på henholdsvis DKK 21,8 mio. og DKK 11,8 mio., jf. note 23, hvoraf en del må forventes aktualiseret.

I den associerede virksomhed Kristensen Partners III A/S - som er indregnet til DKK 87,6 mio. (inkl. koncernrelaterede selskaber), er der indgået aftale om salg af 15 ud af 17 ejendomme. Af det bogførte beløb repræsenterer de to tilbageværende ejendomme en nettoværdi på DKK 164,9 mio. Lånet på den ene ejendom udløber i august 2016. Som følge af at der er indledt konkursbehandling af hovedlejer i ejendommen, kan en refinansiering kræve ekstra afdrag. Det er ledelsen i Kristensen Partners III A/S's vurdering, at der kan opnås en refinansiering på samme niveau. Endvidere kan der som følge af konkursbehandlingen knytte sig større usikkerhed til værdiansættelsen af den berørte ejendom.

I aktier m.v. (kapitalandele i kommanditselskaber) er K/S Kristensen Partners I indregnet til DKK 45,4 mio. Under 5% af koncernens samlede gæld til kreditinstitutter på DKK 997 mio. skal refinansieres i 2016.

Vedrørende K/S Kristensen Partners I er der indtægtsført en resultatafhængig overskudsandel på DKK 7,4 mio. vedrørende 2015, og der er i alt indtægtsført DKK 18,9 mio. i resultatafhængig overskudsandel pr. 31. december 2015. Eftersom den resultatafhængige overskudsandel opgøres over en årrække frem til den 31. december 2017, vil der senere kunne ske ændringer i de indtægtsførte beløb.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

1 **Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger (fortsat)**

Likviditet

Finansiering af koncernens aktiepost i Kristensen Partners III A/S løber indtil den 31. marts 2019 med en årlig genforhandling, dog med et afdrag i 2016 på DKK 4 mio. med tillæg af afkast fra K/S Kristensen Partners I og Kristensen Partners III A/S.

Kapitalberedskabet ventes forøget i forbindelse med frigivelse af kapitalbindinger i Kristensen Partners III A/S som følge af salg af ejendomme. Udbyttebetaling for 2015 på TDKK 14.700 udbetales, når der er indgået tilstrækkelig likviditet fra dette salg.

På denne baggrund forventes cash flow at være tilstrækkeligt til at servicere den eksisterende gæld samt løbende at optimere driften af selskabet.

Øvrige forhold

Koncernen har modtaget et sagsanlæg fra investorkredsen i K/S Alter Markt, Wuppertal med påstand om fejl i udbudsprospektet og med krav om en erstatning på DKK 53,4 mio. som udtryk for en for høj pris for ejendommen ved dennes erhvervelse. Ejendommens pris blev på købstidspunktet imidlertid verificeret af to uafhængige mæglere, og vi har følgelig via vore advokater tilbagevist kravet på alle punkter. Sagen er omberammet til hovedforhandling, men der er ikke modtaget en ny dato. Der henvises i øvrigt til beskrivelsen i note 23.

Koncernen har som kautionist været nødsaget til at indbetale DKK 2 mio. til 2. prioritetsbanken i K/S Holstensstrasse, Kiel, selvom Voldgiftsretten har afgivet kendelse om, at K/S'ets anden investor skulle friholde selskabet for betaling. Der er efterfølgende indgivet krav til fogedretten for at gennemtvinge Voldgiftrettens kendelse. Fogedforretningen er imidlertid udsat, idet modparten har indbragt sagen for de ordinære domstole med henblik på at erklære Voldgiftrettens kendelse for ugyldig. Modparten har deponeret det krævede beløb, der i regnskabet er optaget som tilgodehavende.

Kristensen Properties har som følge af sine aktiviteter løbende mindre tvister og retssager, som dog ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på koncernens og selskabets årsregnskab.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2015	2014	2015	2014	
2	Administrationsgebyrer				
	10-mands kommanditselskaber	0	0	32.013	31.730
	K/S Kristensen Partners I	0	0	6.904	7.608
	Kristensen Partners III A/S	0	0	2.921	2.817
	Kristensen Germany AG	0	0	816	1.421
	Øvrige	0	0	5.598	7.533
		0	0	48.252	51.109
	Procentuelt fordelt på markeder:				
	Danmark	0	0	67%	68%
	Tyskland	0	0	30%	28%
	Sverige	0	0	2%	3%
	Finland	0	0	1%	1%
		0	0	100%	100%

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN			
	2015	2014	2015	2014		
3	Udgifter til personale og administration					
	Personaleomkostninger:					
	Løn	-918	-663	-42.843	-44.826	
	Pension	0	0	-22	-22	
	Andre udgifter til social sikring og afgifter	0	0	-319	-324	
	Andre eksterne omkostninger	-2.092	-859	-15.987	-15.505	
		-3.010	-1.522	-59.171	-60.677	
	Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:					
	Direktion:					
	- fast	75	0	3.396	3.349	
	- variabel	0	0	582	0	
	Bestyrelse:					
	- fast	750	663	750	663	
	Der er ingen forpligtelse til at yde pension til direktion og bestyrelse.					
	Selskabet administreres af et datterselskab, og en del af direktionslønnen er indeholdt i management fee.					
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere		0	0	66	72
	Direktion		0	0	2	2
	Bestyrelse		6	5	6	6
	Honorar for:					
	Lovpligtig revision af årsregnskabet	-104	-56	-382	-324	
	Skatterådgivning	-12	-6	-7	-16	
	Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0	0	0	0	
	Andre ydelser end revision	-356	-137	-738	-591	
		-472	-199	-1.127	-931	
	Gebyrer til administrerede fondes depositar		0	0	0	0
	Gebyrer til administrerede fondes depotselskaber		0	0	0	0
		0	0	0	0	

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2015	2014	2015	2014	
4	Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver				
	Immaterielle anlægsaktiver	0	0	-974	-974
	Materielle anlægsaktiver	0	0	-663	-962
		0	0	-1.637	-1.936

	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2015	2014	2015	2014	
5	Finansielle indtægter				
	Udlån og andre tilgodehavender	32	45	0	0
	Obligationer	53	53	53	53
	Øvrige renteindtægter	62	20	82	130
		147	118	135	183

	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2015	2014	2015	2014	
6	Finansielle omkostninger				
	Kreditinstitutter og centralbanker	-1.855	-2.764	-2.553	-3.265
	Indlån og anden gæld	-230	-180	0	0
	Øvrige renteudgifter	-5	-25	-109	-202
		-2.090	-2.969	-2.662	-3.467

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2015	2014	2015	2014	
7	Nedskrivninger på udlån og andre tilgodehavender				
	Tilgodehavender, andre tilgodehavender	-1.037	-1.216	-1.037	-1.216
		-1.037	-1.216	-1.037	-1.216

	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2015	2014	2015	2014	
8	Kursreguleringer				
	Obligationer	0	487	0	487
	Aktier m.v.	5.999	-2.613	5.999	-2.613
	Investeringsjendom	0	0	-23	2.397
	Valuta	8	-7	59	-43
		6.007	-2.133	6.035	228

	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2015	2014	2015	2014	
9	Skat af årets resultat				
	Årets aktuelle skat	0	0	-1.937	-43
	Regulering af skat	0	0	-760	-100
	Årets udskudte skatter Tyskland	-2.019	849	-2.019	2.378
	Skatteeffekt af sambeskatning med tilknyttede virksomheder vedrørende tidligere år	0	0	5	88
	Årets udskudte skatter	1.852	4.820	2.180	1.219
		-167	5.669	-2.531	3.542

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2015	2014	2015	2014	
9	Skat af årets resultat (fortsat)				
	Årets resultat før skat	14.887	-3.462	16.456	-608
	23,5% / 24,5% heraf	-3.499	848	-3.867	149
	Skat af permanente afvigelser	5.276	2.770	3.474	1.157
	Ændringer i værdien af udskudt skatteaktiv som følge af, at selskabsskatteprocenten nedsættes til 22% m.m.	75	-327	-119	-289
	Skat af underskud ej aktiveret	0	0	0	147
	Tysk skat indkomst af aktier	-2.019	849	-2.019	849
	Korrektion tidligere år	0	1.529	0	1.529
	Skat af årets resultat	-167	5.669	-2.531	3.542
	Effektiv skatteprocent	1%	164%	15%	583%
	Udskudte skatteaktiver kan fordeles således:				
	Aktiverede underskud:				
	Danmark	6.564	6.553	6.942	6.921
	Tyskland	0	0	26	61
	Tidsbestemte afvigelser:				
	Investerings- og domicilejendom	0	0	-728	-813
	Driftmidler og inventar	0	0	322	259
	Gæld til kreditinstitutter	69	70	69	74
	Periodeafgrænsningsposter	968	969	1.873	1.738
	Udskudte skatteaktiver	7.601	7.592	8.504	8.240
	Hensættelse til udskudt skat kan fordeles således:				
	Hensat skat vedrørende værdireguleringer aktier m.v.	3.700	1.345	3.700	1.345
	Hensættelse til udskudt skat	3.700	1.345	3.700	1.345

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

KONCERN

Note nr.

Goodwill

10	Immaterielle anlægsaktiver	
	Kostpris 1. januar 2015	8.407
	Kostpris 31. december 2015	8.407
	Afskrivninger 1. januar 2015	4.754
	Årets afskrivninger	974
	Afskrivninger 31. december 2015	5.728
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	2.679

KONCERN

Investe-
rings- Domicil-
ejendom ejendom

11	Investerings- og domicilejendom		
	Dagsværdien pr. 1. januar 2015	22.553	
	Omvurderet værdi pr. 1. januar 2015		8.681
	Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	144	0
	Afskrivninger	0	-221
	Værdiændringer, som i løbet af året er indregnet i anden totalindkomst	0	369
	Årets værdireguleringer til dagsværdi	-22	0
	Dagsværdi pr. 31. december 2015	22.675	
	Omvurderet værdi pr. 31. december 2015		8.829

Der har ikke ved værdiansættelse af investerings- og domicilejendom været involveret eksterne eksperter.

Investerings- og domicilejendom er optaget til dagsværdi/omvurderet værdi. Ved værdiansættelse af ejendommen er afkastmetoden anvendt, hvor dagsværdien/omvurderet værdi er beregnet på baggrund af ejendommens drifts-afkast og et til ejendommen knyttet forrentningskrav. Forrentningskravet er baseret på ejendommens beskaffenhed, beliggenhed, og at der er taget udgangspunkt i eksterne vurderinger heraf.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	KONCERN	
	Drifts- midler og inventar	
12	Driftsmidler og inventar	
	Kostpris 1. januar 2015	4.692
	Kursregulering til ultimokurs	5
	Tilgang	612
	Afgang	-180
	Kostpris 31. december 2015	5.129
	Afskrivninger 1. januar 2015	3.908
	Kursregulering til ultimokurs	5
	Årets afskrivninger	442
	Afskrivning på årets afgang	-52
	Afskrivninger 31. december 2015	4.303
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	826

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2015	2014	2015	2014
13	Andre tilgodehavender			
	0	0	1.099	1.099
	5.566	4.469	0	0
	2.754	2.388	2.754	2.388
	0	0	15.512	14.812
	305	309	755	758
	0	0	412	543
	8.625	7.166	20.532	19.600

Tilgodehavender fra salg i koncernen udgør TDKK 16.161 før hensættelse til tab på TDKK 649 pr. 31. december 2015.

Tilgodehavender fra salg i koncernen udgør TDKK 15.787 før hensættelse til tab på TDKK 975 pr. 31. december 2014.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2015	2014	2015	2014
14	Obligationer til dagsværdi				
	Obligationer	265	265	265	265
		265	265	265	265

	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2015		2015		
15	Aktier m.v.				
	Kostpris 1. januar 2015	59.960		59.987	
	Tilgang	7.069		7.069	
	Afgang	-14.646		-14.646	
	Udlodning	-874		-874	
	Kostpris pr. 31. december 2015	51.509		51.536	
	Værdiregulering 1. januar 2015	-12.159		-12.108	
	Årets værdireguleringer	5.999		5.999	
	Årets udlodninger	-4.610		-4.610	
	Reklassifikation	-2.012		-2.012	
	Afgang	14.646		14.641	
	Værdiregulering 31. december 2015	1.864		1.910	
	Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensættelser	465		465	
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	53.838		53.911	

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN
	2015		2015
16	Kapitalandele i associerede virksomheder		
	Kostpris 1. januar 2015	81.272	81.272
	Kostpris 31. december 2015	81.272	81.272
	Værdiregulering 1. januar 2015	2.603	2.603
	Kursregulering til ultimokurs	42	42
	Modtaget udbytte	-5.047	-5.047
	Årets resultatandele	9.023	9.023
	Værdiregulering 31. december 2015	6.621	6.621
	Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensættelser	24	24
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	87.917	87.917

Kapitalandele i associerede virksomheder kan specificeres således:

NAVN	AKTI-VITET	HJEMSTED	SELSKABS-KAPITAL	EGEN-KAPITAL	RESULTAT	EJER-ANDEL
Kristensen Partners III A/S	1	Aalborg, Danmark	DKK 90.770	TDKK 180.072	TDKK -20.256	32,7%
Kristensen City-Immobilien I AG	2	Berlin, Tyskland	EUR 2.200	TDKK 30.747	TDKK -405	6,0%
Kristensen City-Immobilien II GmbH	2	Berlin, Tyskland	EUR 1.700	TDKK 43.589	TDKK 1.706	6,0%
Kristensen City-Immobilien III GmbH	2	Berlin, Tyskland	EUR 6.000	TDKK 15.310	TDKK -279	6,0%
Kristensen City-Immobilien IV GmbH	2	Berlin, Tyskland	EUR 25	TDKK 36.854	TDKK 1.594	6,0%
Kristensen City-Immobilien V GmbH	2	Berlin, Tyskland	EUR 25	TDKK 26.398	TDKK 171	6,0%
K/S Groner Strasse, Göttingen	2	Aalborg, Danmark	DKK 35.000	TDKK 24.946	TDKK 12.235	6,1%
Göttingen 2006 ApS	3	Aalborg, Danmark	DKK 125	TDKK 136	TDKK 4	6,1%
K/S Hauptstrasse, Solingen	2	Aalborg, Danmark	DKK 7.700	TDKK -53	TDKK -76	45,5%
Solingen 2004 ApS	3	Aalborg, Danmark	DKK 125	TDDK 125	TDKK 0	31,3%
Kristensen Zweite Beteiligungsverwaltung GmbH	3	Berlin, Tyskland	EUR 25	TDKK 261	TDKK -12	49,0%
Kristensen Wohnimmobilien Beteiligungsmanagement GbmH	3	Berlin, Tyskland	EUR 25	TDKK 274	TDKK -3	49,0%

1) Holding Selskab

2) Ejendomsinvestering

3) Komplementar

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

MODERSELSKAB

Note nr.

17 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2015 5.012

Kostpris 31. december 2015 5.012

Værdiregulering 1. januar 2015 36.410

Kursregulering til ultimokurs 22

Årets resultatandele 7.738

Opskrivning 287

Afgang 2

Interne avancer -447

Værdiregulering 31. december 2015 44.012

Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensættelser 57

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 49.081

NAVN	AKTI-VITET	HJEMSTED	SELSKABS-KAPITAL	EGEN-KAPITAL	RESULTAT	EJER-ANDEL
Kristensen Fund & Asset Management A/S	1	Aalborg, Danmark	TDKK 500	TDKK 38.014	TDKK 7.296	100,0%
Kristensen Nord ApS	2	Aalborg, Danmark	TDKK 125	TDKK 1.486	TDKK -7	100,0%
Anpartsselskabet af 5. december 2008	2	Aalborg, Danmark	TDKK 140	TDKK 204	TDKK -2	100,0%
Ejendommen Fremtiden ApS	3	Aalborg, Danmark	TDKK 125	TDKK 2.413	TDKK 188	100,0%
Ejendomsselskabet Nitvej, Frederiksberg ApS	2	Aalborg, Danmark	TDKK 125	TDKK 1.116	TDKK -18	100,0%
Kristensen Zweite Beteiligungsverwaltung GmbH & Co. KG	2	Berlin, Tyskland	TEUR 1	TDKK 295	TDKK -47	100,0%
Kristensen Wohnimmobilien GbmH & Co. KG	2	Berlin, Tyskland	TEUR 1	TDKK -57	TDKK -44	100,0%

1) Administration

2) Uden aktivitet

3) Ejendomsinvestering

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2015	2014	2015	2014	
18	Likvide beholdninger				
	Kassebeholdning	0	0	20	16
	Tilgodehavende kreditinstitutter	1.157	1.006	11.339	6.073
		1.157	1.006	11.359	6.089
	Tilgodehavende kreditinstitutter fordeling som følger:				
	Anfordring	1.157	1.006	11.339	6.073

	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2015	2014	2015	2014	
19	Andre hensatte forpligtelser				
	Hensættelse til tab i tilknyttede virksomheder	57	16	0	0
	Hensættelse til tab i kapitalandele i associerede virksomheder	24	0	24	0
	Hensættelse til tab aktier m.v.	465	4.057	465	4.057
		546	4.073	489	4.057

	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2015	2014	2015	2014	
20	Gæld til kreditinstitutter				
	Over 1 år til og med 5 år	28.178	32.536	41.770	46.923
	Langfristet del	28.178	32.536	41.770	46.923
	Over 3 måneder og til og med 1 år	3.000	3.000	18.951	15.713
	Til og med 3 måneder	1.000	1.000	1.000	1.000
		32.178	36.536	61.721	63.636

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2015	2014	2015	2014
21	Anden gæld				
	Depositum	0	0	420	470
	Gæld til tilknyttede virksomheder	37.757	31.572	1.667	1.572
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	956	120	4.004	3.607
	Øvrige	86	63	8.531	7.831
		38.799	31.755	14.622	13.480

22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderselskabet

Aktier i associeret virksomhed DKK 74,3 mio. samt andre kapitalandele DKK 45,4 mio. er pantsat til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut. Gælden andrager pr. 31. december 2015 DKK 32,2 mio.

Koncernen

Til sikkerhed for prioritetsgæld DKK 14,4 mio. er der givet pant i domicil-/investeringsejendom, hvis samlede regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 andrager DKK 31,5 mio.

Til sikkerhed for koncernforbundne parters gæld til pengeinstitut på DKK 15,1 mio. er der udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 15 mio., der giver pant i domicil-/investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 andrager DKK 31,5 mio.

Aktier i associeret virksomhed DKK 74,3 mio. samt andre kapitalandele DKK 45,4 mio. er pantsat til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut. Gælden andrager pr. 31. december 2015 DKK 32,2 mio.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

23 Eventualforpligtelser

Moderselskabet

Der er givet henstandserklæring til Ejendommen Fremtiden ApS.

Selskabet har tegnet kapitalandele i kommanditselskaber for i alt DKK 75,3 mio. Selskabet har indbetalt DKK 53,5 mio., og den samlede restforpligtelse andrager således DKK 21,8 mio. Selskabet har afgivet kautioner for i alt DKK 14,8 mio. med tillæg af udlodninger, samt overført resultat og opskrivningshenlæggelser vedrørende kommanditselskaberne.

Selskabet har den 27. december 2010 modtaget stævning fra kommanditisterne i K/S Alter Markt, Wuppertal med krav om erstatning for selskabets udbud af kapitalandele i kommanditselskabet i 2007. Det opgjorte erstatningskrav ifølge sagsøgers principale påstand lyder på DKK 53,4 mio. og begrundes med, at kommanditselskabets købesum for ejendommen var for høj. Sagen er omberammet til hovedforhandling, men der er ikke modtaget en ny dato.

Selskabet har i svarskrift af 22. marts 2012 afvist erstatningskravet, herunder også at afgøre sagen ved forlig. Udfaldet af sagen er fortsat usikkert.

Koncernen har som kautionist været nødsaget til at indbetale DKK 2 mio. til 2. prioritetsbanken i K/S Holstensstrasse, Kiel, selvom Voldgiftsretten har afgivet kendelse om, at K/S'ets øvrige investorer skulle friholde selskabet for betaling. Der er efterfølgende indgivet krav til fogedretten for at gennemtvinge Voldgiftrettens kendelse. Fogedforretningen er imidlertid udsat, idet modparten har indbragt sagen for de ordinære domstole med henblik på at erklære Voldgiftrettens kendelse for ugyldig. Modparten har deponeret det krævede beløb, der i regnskabet er optaget som tilgodehavende.

Selskabet har som følge af sine aktiviteter løbende mindre tvister og retssager, som dog ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på selskabets årsregnskab.

Selskabet kautionerer for Kristensen Fund & Asset Management A/S' gæld til pengeinstitut, dog maksimeret til DKK 18 mio.

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Thorkild Kristensen Holding A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Selskabet 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.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

23 Eventualforpligtelser (fortsat)

Koncernen

Koncernen har tegnet kapitalandele i kommanditselskaber for i alt DKK 75,3 mio. Koncernen har indbetalt DKK 53,5 mio., og den samlede restforpligtelse andrager således DKK 21,8 mio. Koncernen har afgivet kautioner for i alt DKK 14,8 mio. med tillæg af udlodninger, samt overført resultat og opskrivningshænlæggelser vedrørende kommanditselskaberne.

Koncernen har den 27. december 2010 modtaget stævning fra kommanditisterne i K/S Alter Markt, Wuppertal med krav om erstatning for selskabets udbud af kapitalandele i kommanditselskabet i 2007. Det opgjorte erstatningskrav ifølge sagsøgers principale påstand lyder på DKK 53,4 mio. og begrundes med, at kommanditselskabets købesum for ejendommen er for høj. Sagen er omberammet til hovedforhandling, men der er ikke modtaget en ny dato.

Koncernen har i svarskrift af 22. marts 2012 afvist erstatningskravet, herunder også at afgøre sagen ved forlig. Udfaldet af sagen er fortsat usikkert.

Koncernen har som kautionist været nødsaget til at indbetale DKK 2 mio. til 2. prioritetsbanken i K/S Holstensstrasse, Kiel, selvom Voldgiftsretten har afgivet kendelse om, at K/S'ets øvrige investorer skulle friholde selskabet for betaling. Der er efterfølgende indgivet krav til fogedretten for at gennemtvinge Voldgiftrettens kendelse. Fogedforretningen er imidlertid udsat, idet modparten har indbragt sagen for de ordinære domstole med henblik på at erklære Voldgiftrettens kendelse for ugyldig. Modparten har deponeret det krævede beløb, der i regnskabet er optaget som tilgodehavende.

Koncernen har som følge af sine aktiviteter løbende mindre tvister og retssager, som dog ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på selskabets årsregnskab.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Thorkild Kristensen Holding A/S, der er administrations-selskab 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 koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

24 Kontraktlige forpligtelser

Moderselskabet

Selskabet har administrationsaftale med Kristensen Fund & Asset Management A/S. Aftalen har en løbetid på 1 år.

Koncernen

Koncernen har indgået leasing- og lejeforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør DKK 2,6 mio. i uopsigelighedsperioden.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

25 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse	Grundlag
Thorkild Kristensen Holding A/S, Aalborg	Hovedaktionær
Øvrige nærtstående parter	
Hoeg og Kold ApS, Aalborg	Aktionær
Kent Hoeg Sørensen, Aalborg	Direktion
Hans Peter Larsen, Mariager	Direktion
Mogens Jørgensen, Frederiksberg	Bestyrelse
Lau Henrik Sloth Kristensen, London	Bestyrelse
Lars-Erik Houmann Christensen, London	Bestyrelse
Mette Kold Jensen, Aalborg	Bestyrelse
Lene Birgitte Larsen, Nørresundby	Bestyrelse
Anders Egebjerg Jensen, Vipperød	Bestyrelse
Jf. note 17	Tilknyttede virksomheder
Jf. note 16	Associerede virksomheder

Transaktioner

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

Moderselskabet

Selskabet har indgået aftale om forrentning af mellemværende med datterselskaber, hvor der i indeværende år er finansielle indtægter på TDKK 32 og finansielle omkostninger på TDKK 214.

Selskabet har endvidere indgået administrationsaftaler, hvor der er betalt TDKK 1.444.

Selskabet har til direktion udbetalt TDKK 75 og til bestyrelsen TDKK 750 i vederlag.

Koncernen

Koncernen har indgået aftale om administration af selskab ejet af direktionsmedlem/bestyrelse, hvor der er betalt TDKK 10.

Koncernen har til direktion udbetalt TDKK 3.978 og til bestyrelsen TDKK 750 i vederlag.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

25 Nærtstående parter og ejerforhold (fortsat)

Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Thorkild Kristensen Holding A/S, Aalborg

Hoeg og Kold ApS, Aalborg

26 Koncernregnskab

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

27 Femårsoversigt

Fremgår af side 12.

28 Koncernens risikostyringspolitik

Selskabet er eksponeret over for forskellige typer af risici, og har derfor fastlagt politikker for risikostyringen i selskabet. Formålet med selskabets politikker for risikostyring er at minimere de tab, der kan opstå som følge af bl.a. uforudsigelig udvikling på de finansielle markeder.

Kreditrisici

Alle samarbejdspartnere med et betydeligt mellemværende kreditvurderes løbende.

Aftaler om bankindestående og om afledte finansielle instrumenter indgås som udgangspunkt kun med modparter med en kreditvurdering hos Standard & Poors på 'AA-' eller bedre.

Indeståender hos banker, som ikke er kreditvurderet af Standard & Poors, vurderes individuelt og løbende af ledelsen.

Koncernens kreditrisici på medinvestorer vedrører investeringer i kommanditselskaber. Der forventes ikke investeret yderligere i kommanditselskaber uden for partnerssegmentet. Risici vedr. investeringer i de eksisterende kommanditselskaber uden for partnerssegmentet søges minimeret ved en tæt opfølgning på selskabernes økonomi.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

28 **Koncernens risikostyringspolitik (fortsat)**

Investeringer i nye kommanditselskaber vil ske i partnersegmentet. Medinvestorer i dette segment er kendetegnet ved en særdeles høj bonitet. Endvidere vil projekterne være kendetegnet ved, at hele resthæftelsen indbetales, så der ikke er risici på indbetaling af resthæftelse.

Som følge af medinvestorenes bonitet og resthæftelsens indbetaling skønnes der ikke væsentlige risici på medinvestorer ved nye investeringer. For eksisterende investeringer uden for partnersegmentet er der væsentlige risici.

Børskurser

Investering i noterede værdipapirer foretages kun som led i koncernens strategiske udvikling eller ved placering af overskudslikviditet.

Investeringer foretages i givet fald udelukkende i papirer, som er svagt volatile, og som er noteret på et stabilt, genomsigtigt og likvidt marked.

Sikringsforretninger (derivater)

Eksponering over for *valutarisici* afdækkes ikke, såfremt eksponeringen vedrører forholdet mellem EUR og DKK. Afdækning af øvrige valutarisici foretages indledningsvis ved sikring af, at pengestrømme forekommer i samme valuta. Nettopositioner over minimumsgrænsen afdækkes pr. valuta ved indgåelse af valutaterminforretninger og/eller valutafutures. Ikke balanceførte nettopositioner (f.eks. Letters-of-Intent) afdækkes ved indgåelse af valutaoptionsforretninger.

Eksponering over for *renterisici* kan afdækkes ved indgåelse af SWAP forretninger eller renteoptionsaftaler, eksempelvis såkaldt "Bandbreitenoption".

Sikring af *kreditrisici* (forsikrings- og factoringforretninger) foretages kun i ekstraordinære tilfælde.

Eksponering over for *børskursrisici* afdækkes (så vidt det er muligt) med noterede futures eller ved indgåelse af optionsaftaler med tredjemand.

Valutakurser

Finansiering af ejendomme enten direkte eller indirekte optages som udgangspunkt i samme valuta som ejendommens pengestrømme genererer, sædvanligvis i EUR. Der kan foretages afdækning af EUR.

Finansiering i anden valuta end EUR kan optages, så længe eksponeringen modsvarer mindre end netto EUR 1 mio. (ca. DKK 7,5 mio.).

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

28 Koncernens risikostyringspolitik (fortsat)

Kapitalstyring og going concern

Koncernens likviditetsreserver (hensigtsmæssig kapitalstruktur) sikres gennem spredning af opnåelse af kapital fra fremmed- og egenfinansiering på flere uafhængige modparter under hensyntagen til kapitalens tilgængelighed og prissætning samt gennem spredning af låneoptagelsen på forfalds-/genforhandlingstidspunkter.

Likviditetsberedskabet skal til enhver tid være tilstrækkeligt til fortsat at kunne disponeres hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditeten. Såfremt dette ikke er tilfældet, indkaldes bestyrelsen til drøftelse heraf med henblik på mulige tiltag for løsning af problemet.

Det er målsætningen, at koncernens aktionærer skal opnå et afkast af deres investering i form af kursstigning og udbytte, der overstiger afkastet på en risikofri investering i obligationer.

Udbetaling af udbytte skal ske under hensyntagen til fornøden konsolidering af egenkapitalen som grundlag for koncernens fortsatte ekspansion.

Politiske risici

I en del af ejendomsinvesteringsprojekterne er der 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 fastholdes og tiltrækkes.

Rapportering

Opfølgning sker via en løbende overvågning og rapportering til direktion og bestyrelse, idet der i selskabet er udpeget en risikoansvarlig, der har udarbejdet risikostyringsrapport.

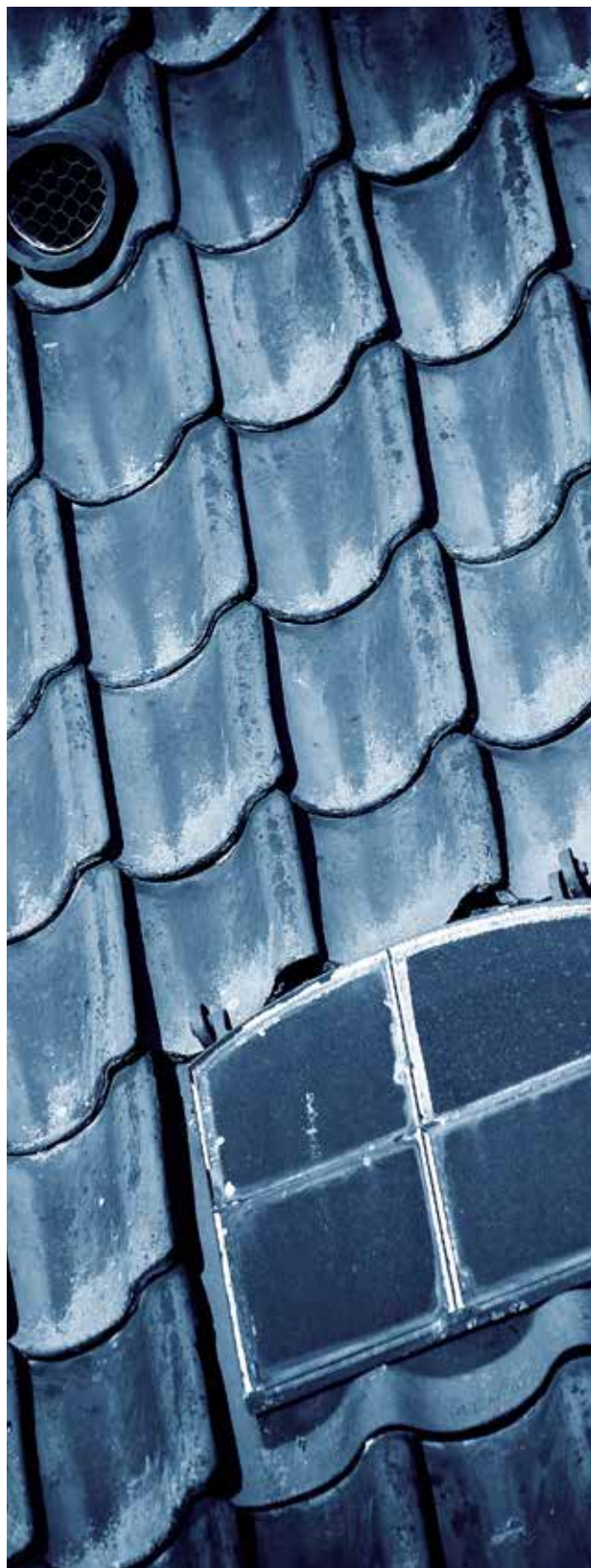
Der aflægges løbende rapport over koncernens likviditet og uudnyttede faciliteter.

Herudover aflægges der den rapportering, som fremgår af bestyrelsens årshjul, samt hvad der følger af selskabs- og regnskabslovgivning m.v.

Der henvises til omtale på side 36 - 37.

Regnskabspraksis

Side 64 - 70



REGNSKABSRUNDLAG

Årsrapporten for Kristensen Properties A/S for 1. januar til 31. december 2015 er aflagt i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., herunder Finanstilsynets bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde, samt Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.

I henhold til Bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. er anvendt bilag 5 og 6 vedrørende præsentation af resultatopgørelse og balance. I bilag 6 er tilføjet linjerne "Nedskrivninger på udlån og andre tilgodehavender" og "Resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder".

Årsrapporten er aflagt i DKK 1.000.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

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

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

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

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

Regnskabspraksis

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.

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.

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.

Regnskabspraksis

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 via totalindkomsten.

SELSKABSSKAT OG

UDSKUDT SKAT

Selskabet er sambeskattet med dets tilknyttede danske 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.



Regnskabspraksis

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

Indtægter resultatføres i takt med, at levering finder sted. Ofte svarende til fakturerings tidspunktet.

ADMINISTRATIONSGBYRER

Administrationsgebyrer omfatter opkrævede honorarer og vederlag fra administrerede fonde.

ANDRE DRIFTSINDTÆGTER / -UDGIFTER

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

UDGIFTER TIL PERSONALE OG ADMINISTRATION

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.



Regnskabspraksis

AF- OG NEDSKRIVNING PÅ IMMATERIELLE OG MATERIELLE AKTIVER

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

FINANSIELLE INDTÆGTER OG OMKOSTNINGER

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

NEDSKRIVNING PÅ UDLÅN OG ANDRE TILGODEHAVENDER

Indeholder årets nedskrivning til tab på baggrund af den individuelle vurdering af det enkelte tilgodehavende.

KURSREGULERING

Kursreguleringer indeholder realiserede og urealiserede valutareguleringer og kursreguleringer på værdipapir samt værdiregulering af investeringsejendomme.

BALANCEN

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

Investerings- og domicilejendom er optaget til dagsværdi/omvurderet værdi. Ved værdiansættelse af ejendommen er afkastmetoden anvendt, hvor dagsværdien/omvurderet værdi er beregnet på baggrund af ejendommens driftsafkast og et til ejendommen knyttet forrentningskrav. Forrentningskravet er baseret på ejendommens beskaffenhed, beliggenhed, og at der er taget udgangspunkt i eksterne vurderinger heraf.

Da koncernens ejendom anvendes delvist i koncernens drift, er der foretaget en opdeling i domicildel og investeringsdel. Denne opdeling er foretaget på grundlag af en vægtet kvadratmeterfordeling, hvor de kvadratmeter, der anvendes af koncernen, er optaget som domicilejendom.

Stigninger i domicilejendoms omvurderede værdi indregnes i anden totalindkomst og overføres til posten Opskrivningsshenlæggelser under egenkapitalen.

Domicilejendom afskrives over 40 år.

Driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget, som opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør 3-10 år.

Aktiver med en anskaffelsessum på under DKK 12.800 udgiftsføres i anskaffelsesåret.

NEDSKRIVNING AF IMMATERIELLE OG MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over 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.

For domicilejendom foretages yderligere omvurdering så hyppigt, at den regnskabsmæssige værdi ikke afviger væsentligt fra domicilejendommens dagsværdi på balancetidspunktet.

Regnskabspraksis

ANDRE 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.

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger.

OBLIGATIONER TIL DAGSVÆRDI

OG AKTIER M.V.

Børsnoterede værdipapirer indregnes på handelsdagen og måles til fondsbørsens kurs på handelsdagen.

Andre værdipapirer måles til en forsigtig opgjort dagsværdi.

Andre kapitalandele måles til dagsværdi.

De indregnede kapitalandele 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 dagsværdi.

KAPITALANDELE I ASSOCIEREDE OG TILKNYTTED E VIRKSOMHEDER

Kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder indregnes og måles i moderselskabets årsrapport efter den indre værdis metode. Virksomhedernes indre værdi opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis.

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

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

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" og "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Associerede og tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi opgøres til DKK 0. Såfremt moderselskabet har en retslig 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 associerede og tilknyttede virksomheder henlægges i moderselskabet ved overskudsdisponeringen til en "Lovpligtig reserve" under egenkapitalen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede eller tilknyttede 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 associerede henholdsvis den tilknyttede virksomhed ophører.

LIKVIDE BEHOLDNINGER

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender samt kassebeholdninger.

Regnskabspraksis

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 FORPLIGTELSE

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

FINANSIELLE

GÆLDSFORPLIGTELSE

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 de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at 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 nominel værdi.

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

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

FEMÅRSOVERSIGT

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings vejledning.

Nøgletallene er beregnet således:

$$\text{Solvensprocent} = \frac{\text{Egenkapital ultimo} - \text{goodwill} - \text{udskudte skatteaktiver}}{\text{Samlede aktiver} - \text{goodwill} - \text{udskudte skatteaktiver}}$$

$$\text{Egenkapitalforretning før skat} = \frac{\text{Årets resultat før skat}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

$$\text{Egenkapitalforretning efter skat} = \frac{\text{Årets resultat efter skat}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$



FAIF

**Kristensen Properties er
godkendt af Finanstilsynet
som forvalter af alternative
investeringsfonde**

Koncernens selskabsoversigt

Side 72 - 74

NAVN	HJEMSTED	KAPITAL	EJERANDEL	
Kristensen Properties A/S	Aalborg, Danmark	TDKK 52.500	100,00%	
Kristensen Fund & Asset Management A/S	Aalborg, Danmark	TDKK 500	100,00%	
Datterselskaber				
Kristensen Management A/S	Aalborg, Danmark	TDKK 500	100,00%	
Kristensen Properties GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 100	100,00%	
Kristensen Invest GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 100	65,00%	
Kristensen Fondsverwaltungs GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	100,00%	
Kristensen Private INVEST 01 Verwaltungs GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	100,00%	
Kristensen Private Invest 01 GmbH & Co KG.	Berlin, Tyskland	TEUR 542	0,17%	
Kristensen Private INVEST 02 Verwaltungs GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	100,00%	
Kristensen Private Invest 02 GmbH & Co KG.	Berlin, Tyskland	TEUR 3.633	0,23%	
Kristensen Private INVEST 04 Verwaltungs GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	100,00%	
Kristensen Private INVEST 05 Verwaltungs GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	100,00%	
SAFE 01 Verwaltungs GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	100,00%	
SAFE 02 Verwaltungs GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	100,00%	
Kristensen Properties Nordic A/S	København, Danmark	TDKK 500	100,00%	
Kristensen Properties Finland OY AB	Helsingfors, Finland	TEUR 3	100,00%	
Ejendommen Fremtiden ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	100,00%	
Anpartsselskabet af 5. december 2008	Aalborg, Danmark	TDKK 140	100,00%	
Kristensen Nord ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	100,00%	
Ejendomsselskabet Nitvej, Frederiksberg ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	100,00%	

Koncernens selskabsoversigt

NAVN	HJEMSTED	KAPITAL	EJERANDEL
K/S Ejendomsprojekter			
K/S Reeder-Bischoff-Strasse, Bremen Vegesack	Aalborg, Danmark	TDKK 20.000	6,00%
Bremen 2003 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	6,00%
K/S Admiralstrasse, Bremen	Aalborg, Danmark	TDKK 20.000	10,00%
Bremen 2006 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	10,00%
K/S Ketschengasse, Coburg	Aalborg, Danmark	TDKK 14.000	15,71%
Coburg 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	15,71%
K/S Angelburger Strasse, Flensburg	Aalborg, Danmark	TDKK 13.000	11,11%
Flensburg 2002 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	11,11%
K/S Fischmarkt, Halberstadt	Aalborg, Danmark	TDKK 12.000	10,00%
Halberstadt 2005 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	10,00%
K/S Stadttorstrasse, Lünen	Aalborg, Danmark	TDKK 10.000	10,00%
Lünen 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	10,00%
K/S Mittelstrasse, Neuwied	Aalborg, Danmark	TDKK 33.000	6,97%
Neuwied 2006 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	6,97%
K/S Mittelstrasse 49, Neuwied	Aalborg, Danmark	TDKK 10.000	7,14%
Neuwied 2006 II ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	7,14%
K/S Lange Strasse, Oldenburg	Aalborg, Danmark	TDKK 30.000	7,33%
Oldenburg 2005 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	7,33%
K/S Hauptstrasse, Solingen	Aalborg, Danmark	TDKK 7.700	45,45%
Solingen 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	31,25%
K/S Ludwigsplatz, Straubing	Aalborg, Danmark	TDKK 22.000	15,00%
Straubing 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	15,00%
K/S Adenauerstrasse, Würselen	Aalborg, Danmark	TDKK 14.000	6,43%
Würselen 2005 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	6,43%
K/S Kaiser-Wilhelm-Strasse, Bünde	Aalborg, Danmark	TDKK 20.000	16,00%
Bünde 2007 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	16,00%

Koncernens selskabsoversigt

NAVN	HJEMSTED	KAPITAL	EJERANDEL
K/S Kristensen Partners I	Aalborg, Danmark	TDKK 485.000	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%
Kristensen Büroimmobilien VIII GmbH & Co. KG	Berlin, Tyskland	TEUR 7.500	100,00%
K/S German Retail B	Aalborg, Danmark	TDKK 20.000	6,00%
Komplementarselskabet German Retail B ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	6,00%
K/S German Retail C	København, Danmark	TDKK 25.000	6,00%
Komplementarselskabet German Retail C ApS	København, Danmark	TDKK 125	6,00%
K/S German Retail D	Aalborg, Danmark	TDKK 42.500	100,00%
Komplementarselskabet German Retail D ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	100,00%
K/S German Retail E	Aalborg, Danmark	TDKK 20.000	100,00%
Komplementarselskabet German Retail E ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	100,00%
****) K/S Johannisstrasse, Osnabrück	Aalborg, Danmark	TDKK 25.000	90,00%
****) Osnabrück 2003 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	90,00%
Komplementarselskabet Kristensen Partners I ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	7,50%
Kristensen Partners III A/S	Aalborg, Danmark	TDKK 90.770	34,74%
Datterselskaber			
**) Kristensen City-Immobilien I AG	Berlin, Tyskland	TEUR 2.200	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%
***) K/S Groner Strasse, Göttingen	Aalborg, Danmark	TDKK 35.000	93,90%
***) Göttingen 2006 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	93,90%
Kristensen Partners IV A/S	Aalborg, Danmark	TDKK 2.500	19,00%
Datterselskaber			
Kristensen Germany AG	Berlin, Tyskland	TEUR 8.000	100,00%
*) Kristensen Real Estate Munich GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	94,00%
Kristensen Salzgitter AG	Berlin, Tyskland	TEUR 3.240	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 Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG	Berlin, Tyskland	TEUR 1	100,00%
Kristensen Zweite Beteiligungsmanagement GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	49,00%

*) Kristensen Wohnimmobilien GmbH & Co. KG ejer selskabet med 6%

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

***) Kristensen Properties A/S ejer disse selskaber med 6,1%

****) Kristensen Properties A/S ejer disse selskaber med 10%



Bag om Kristensen Properties A/S

Side 76 - 79

Bestyrelse



MOGENS JØRGENSEN

Bestyrelsesformand

UDDANNELSE: Statsautoriseret revisor, HD(R).

TIDLIGERE ANSÆTTELSER: Revisionsfirmaet C. Jespersen, Balticakoncernen, Danica Pensionskoncernen, FORAS Holding A/S.

TILLIDSHVERV: Bestyrelsesformand Ejendomsselskabet Nordtyskland og KBH Invest ApS. Bestyrelsesmedlem i Commercial Real Estate Denmark P/S.



LAU HENRIK SLOTH KRISTENSEN

Bestyrelsesmedlem

UDDANNELSE: Cand. merc. og HD.

NUVÆRENDE ANSÆTTELSE: Partner, Watersmeet Capital Partners, UK.

TIDLIGERE ANSÆTTELSER: Selvstændig siden 1990.

TILLIDSHVERV: Formand for bestyrelsen for Lau Kristensen A/S, Obligationsinvest af 8. juni 2009 A/S, 2L Ejendomme A/S, Kedelsmedien A/S, Saugværket A/S og Kornaksen A/S. Bestyrelsesmedlem i Infare Solutions A/S, Thorkild Kristensen Holding A/S samt tre knyttede selskaber.

Bag om Kristensen Properties A/S

Bestyrelse



METTE KOLD JENSEN

Bestyrelsesmedlem

UDDANNELSE: Cand. psych. ph.d., egen virksomhed, Time2be. 2003: Ph.d. i sundhedspsykologi, Århus Universitet. 1995: Cand. psych., Københavns Universitet. 1987: Erhvervsjurist (HA Jur), Aalborg Universitet. 1998: Meditationslærer fra Chopra Center University, San Diego. Er bl.a. uddannet zoneterapeut.

NUVÆRENDE ANSÆTTELSE:

2015-(planlagt) 2017: Forskningsprojekt (ca. halvtids), "Rehabilitation of women with endometriosis and chronic pelvic pain". Århus Universitet, Skejby Sygehus og Endometriose Foreningen. 2001:Time2be (binavn under Hoeg & Kold ApS), egen virksomhed: praksis, samtaler og kurser & skribentvirksomhed.

TIDLIGERE ANSÆTTELSER: 2005-2008: Medstifter af og partner i Trillium Institutet (www.trillium.dk), et tværfagligt institut for sundhedsfremme. 2010: Ekstern lektor, AAU, Psykologisk Institut. 1996-2001: Tværfagligt ph.d. forskningsprojekt (deltid) om sundhedsfremme og mestring. Afhandlingen "Døden er ikke en fiasko her i livet". 1998-2004: Underviser og supervisor på jordemoderuddannelsen, SCVUA (deltid). 1996-1998: Ekstern lektor på Panum Institutet, København (deltid). 1987-1991: Uddannelseskonsulent på Finanssektorens Uddannelsescenter, Skanderborg. 1986-1987: Erhvervsjurist, Den Danske Bank, Aalborg.

TILLIDSHVERV: Direktør i Hoeg og Kold ApS.



LARS-ERIK HOUMANN CHRISTENSEN

Bestyrelsesmedlem

UDDANNELSE: Cand.merc.

NUVÆRENDE ANSÆTTELSE: Partner, Watersmeet Capital Partners, UK.

TIDLIGERE ANSÆTTELSER: Selvstændig siden 1987, herunder 2L Holding A/S samt en række selskaber under og associeret med 2L Holding A/S.

TILLIDSHVERV: Bestyrelsesformand i Infare Solutions A/S, Ole Lynggaard A/S, Lars-Erik Houmann Christensen A/S, 2L Holding A/S, Masteskurene A/S, Bergsøvej 17 A/S samt bestyrelsesmedlem i Founders A/S.

Bag om Kristensen Properties A/S

Medarbejdervalgte bestyrelsesmedlemmer



LENE BIRGITTE LARSEN

Director Funding & Recovery

UDDANNELSE: Cand.ling.merc. i tysk samt ED i engelsk fra Handelshøjskolen i København, Ejendomsmægler fra Niels Brock og Yogainstruktør. Desuden diverse kurser i bl.a. finansiering, derivater, realkredit, regnskab og ejendomsjura i sammenhæng med omskoling i HSH Nordbank til Real Estate Financing i løbet af 2002 og 2003.

NUVÆRENDE ANSÆTTELSE: Kristensen Properties, director Funding & Recovery samt selvstændig med Aalborg Yogastudio.

TIDLIGERE ANSÆTTELSER: HSH Nordbank AG, Copenhagen Branch; Landesbank Schleswig-Holstein Girozentrale, Copenhagen Branch; Westdeutsche Landesbank (Europa) AG, Copenhagen Branch; Frank Intra Print A/S, Frank Druck.

TILLIDSHVERV: Medarbejdervalgt bestyrelsesmedlem i Kristensen Properties.



ANDERS EGEBJERG JENSEN

Chief Accountant

UDDANNELSE: Cand. Merc. Aud. Copenhagen Business School.

NUVÆRENDE ANSÆTTELSE: Kristensen Management A/S, chief accountant.

TIDLIGERE ANSÆTTELSER: PricewaterhouseCoopers 2001-2005. Griffin Forvaltning A/S 2005-2008.

TILLIDSHVERV: Medarbejdervalgt bestyrelsesmedlem i Kristensen Properties.

Bag om Kristensen Properties A/S

Direktion



KENT HOEG SØRENSEN

Adm. direktør, CEO, MBA

UDDANNELSE: Top Governance hos Business Institute, Aalborg 2004. MBA fra Business Institute, 2001, merc. jur. fra Aalborg Universitet 1989.

TIDLIGERE ANSÆTTELSER: Ansat i Kristensen Properties siden 1998. Vicedirektør i Investor Partners A/S og produktchef Baltica Invest A/S.

TILLIDSHVERV: Direktør i Hoeg og Kold ApS. Bestyrelsesformand i Hvalsø Ejendomme A/S, herudover selskaber i Kristensen Properties koncernen og selskaber, der er i management hos Kristensen Properties.



HANS PETER LARSEN

Økonomidirektør, CFO, HD

UDDANNELSE: Revisoruddannet i HD Regnskabsvæsen fra Handelshøjskolen i København, 1985.

TIDLIGERE ANSÆTTELSER: Ansat i Kristensen Properties siden 1999. Regnskabschef Hans Jensen Lubricators A/S, medlem af ledergruppen i Finansieringsselskabet Gefion A/S, økonom Danske Salt A/S og Revisor Ernst & Young.

TILLIDSHVERV: Medlem af repræsentantskabet i Østjydsk Bank A/S, herudover bestyrelsesmedlem i selskaber i Kristensen Properties koncernen.

Årsrapport 2015
www.kristensenproperties.com

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

Regnbuepladsen 5, 4.
DK-1550 København V
Tlf: +45 70 22 88 80

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

Pfalzburger Straße 72
D-10719 Berlin
Tlf: +49 30 88 70 27 51

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

Flughafenallee 26
D-28199 Bremen
Tlf: +49 421 33 80 98 20