

Årsrapport 2017

Kristensen Properties A/S
CVR-nr. 20 43 84 01
FTID 23039
Vesterbro 18, DK-9000 Aalborg

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 30. april 2018

Dirigent:



Indholdsfortegnelse

2017 i hovedtræk	4
Forventninger til 2018	5
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	6
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	7
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	9
Koncernoversigt, uddrag	10
Femårsoversigt	11
Forretningsgrundlag	12
Mission og vision	13
God forretningskik (Corporate Governance)	14
Forvalter af alternative investeringsfonde (FAIF)	15
Ledelsesberetning	16
Ejendomsinvesteringsprojekter	24
Årsregnskabet og koncernregnskabet	
Regnskabsberetning	26
Resultatopgørelse	28
Totalindkomstopgørelse	29
Balance	30
Egenkapitalopgørelse	32
Noteoversigt	34
Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet	35
Regnskabspraksis	58
Koncernens selskabsoversigt	65
Bag om Kristensen Properties A/S	68

2017 i hovedtræk

(Tal for 2016 i parentes)

Der har igen i 2017 været pæne værdistigninger i de ejendomssegmenter, hvor selskabet opererer. Dette har haft positiv indflydelse på omsætning og afkast af selskabets investeringer.

Endvidere er kapitalbindinger reduceret, således er senest kapitalbindinger i Ejendommen Fremtiden frigivet, og ved årets begyndelse blev hovedparten af aktiviteten vedrørende administration af kommanditselskaber afhændet, det hele i henhold til den lagte strategi om specialisering, konsolidering og reallokering af kapitalbindinger.

Der er foretaget investeringer i både det tyske og det danske marked for kontorejendomme, samtidig er der afhændet ejendomme i det tyske marked som følge af attraktiv prissætning.

Koncernens resultat blev for året et overskud på DKK 57,2 mio. (DKK 11,1 mio.), og med indregning af valutakursforskelle blev årets totalindkomst uændret på DKK 57,2 mio. (DKK 10,2 mio.). Der var for året forventet et resultat i størrelsesordenen på DKK 12,0 mio. (DKK 12,0 mio.). Det højere resultat er en kombination af, at kerneforretningen Fund- & Asset Management har givet et bedre resultat, samtidig med at investeringer ligeledes har givet et højere afkast som følge af positive dagsværdireguleringer.

Moderselskabets resultat for året blev et overskud på DKK 56,0 mio. (DKK 11,1 mio.).

Det samlede resultat for moderselskabet og koncernen er tilfredsstillende.

Vores divisioner og forretningsområder er alle vel-positionerede og står ved indgangen til 2018 stærkt rustet til at fortsætte den positive udvikling og styrke deres position i deres respektive divisioner: Partner Funds, Asset Management, Fund Management, Funding & Recovery samt Kristensen Invest.

Partner Funds Divisionen har i året haft et højt aktivitetsniveau. Divisionen varetager forvaltning og udvikling af fonde med institutionelle, professionelle og private investorer. Som følge af strukturelle forhold har divisionen været delvist begrænset i muligheden for opnåelse af yderligere kapitaltilsagn inden for ejendomssegmenter i forventet vækst.

En ny fond er derfor etableret. Der er afhændet ejendomme, hvor det skønnes, at yderligere potentiale ikke var til stede. Salgssummerne har alle været over de bogførte værdier. Der er opnået gode resultater i dette forretningsområde, som også fremover forventes at være i vækst.

Asset Management Divisionen varetager primært forvaltningen af de tyske ejendomme fra koncernens kontorer i Tyskland. Den væsentligste indtjening kommer fra Property Management (den "defensive" ejendomsadministration). Der har i året været vigende aktivitet, hvad angår salg af ejendomme og ombygningsopgaver, medens rådgivnings- og formidlingsaktiviteter har ligget på samme niveau som tidligere år. Områdets ordinære drift har bidraget positivt til årets resultat.

Fund Management Divisionen varetager forvaltningen af kommanditselskaber. Hovedparten af aktiviteten blev afhændet ved årets begyndelse, og divisionen varetager nu primært kun administration af de kommanditselskaber, hvor koncernen selv har en ejerinteresse. På trods af lavere aktivitetsniveau har området bidraget positivt til årets resultat.

Funding & Recovery Divisionen varetager finansierings-, refinansierings- og rekonstruktionsopgaver. Der er foretaget yderligere omstrukturering og omkostningstilpasning af divisionen, som endnu ikke for året har haft fuld effekt, hvorfor aktiviteten har bidraget negativt til årets resultat.

Kristensen Invest Divisionen understøtter den øvrige koncern på bl.a. salgsopgaver for egne og eksternt forvaltede selskaber. Aktiviteten har opnået gode resultater.

Koncernens indirekte **investeringer i fast ejendom** har samlet set udviklet sig tilfredsstillende som følge af god drift og positive værdireguleringer. Herunder er Ejendommen Fremtiden ultimo året afhændet med en gevinst til følge.

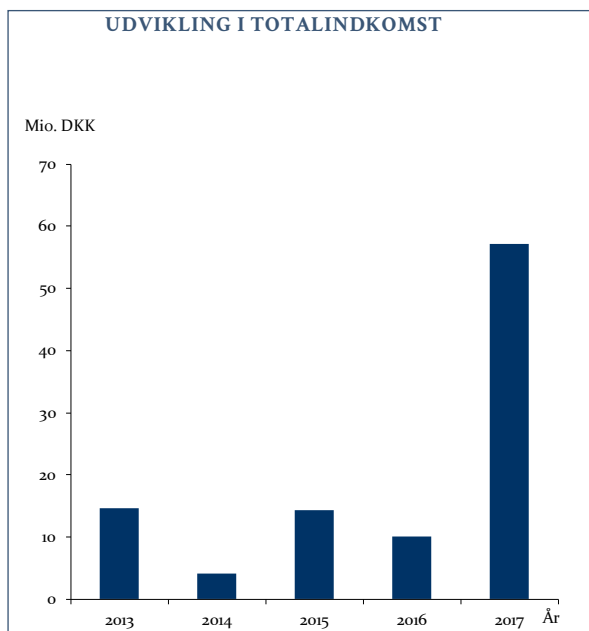
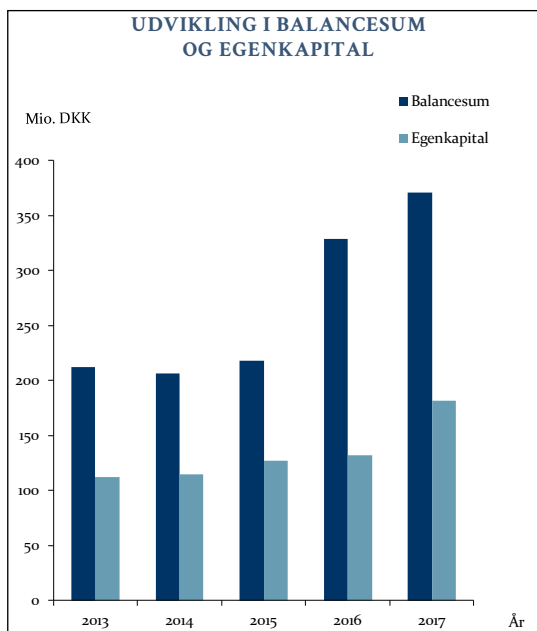
Forventninger til 2018

Den store efterspørgsel efter core-kontorejendomme vil i 2018 udløse en række ejendomssalg med resultater over de bogførte værdier, idet der forventes yderligere stigning i værdien af ejendommene.

På købsiden vil kontorejendomme i Danmark og Tyskland være de fortrukne investeringsobjekter i samarbejde med institutionelle og private investorer, dog forventes aktivitet på det tyske marked at være afdæmpet som følge af høje priser.

Det er målet at hjemtage gevinster, hvilket har den konsekvens, at formue under administration må forventes at falde og dermed reducere resultatet af de primære administrative aktiviteter.

Under forudsætning af et uændret renteniveau og et stabilt ejendomsmarked forventes et resultat i 2018 i størrelsesordenen DKK 5-10 mio.



Ledespåtegning

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Kristensen Properties A/S.

Årsrapporten er udarbejdet i henhold til Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv., 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 2017 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for 2017 i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets og koncernens aktiviteter og økonomiske forhold samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet og koncernen kan påvirkes af.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 25. april 2018

DIREKTION




Kent Hoeg Sørensen
adm. direktør, CEO



Hans Peter Larsen
økonomidirektør, CFO

BESTYRELSE




Mogens Jørgensen
formand



Lau Henrik Sloth Kristensen
bestyrelsesmedlem



Mette Kold
bestyrelsesmedlem



Lars-Erik Houmann Christensen
bestyrelsesmedlem



Lene Birgitte Larsen
bestyrelsesmedlem



Anne Marie Sørensen
bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Side 7-8

TIL KAPITALEJERNE I KRISTENSEN PROPERTIES A/S

KONKLUSION

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv., 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 har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Kristensen Properties A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet ("regnskabet").

GRUNDLAG FOR KONKLUSION

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

UDTALELSE OM

LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv., 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.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv., 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. krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

LEDELSENS ANSVAR FOR REGNSKABET

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv., 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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

REVISORS ANSVAR FOR REVISIONEN AF REGNSKABET

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på

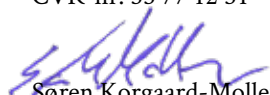
grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

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

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

Aalborg, den 25. april 2018

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31


Søren Korgaard-Møllerup
statsautoriseret revisor
mne31477


Line Borregaard
statsautoriseret revisor
mne34353

Selskabsoplysninger

SELSKABET

Kristensen Properties A/S
Vesterbro 18
DK-9000 Aalborg
post@kristensenproperties.com
www.kristensenproperties.com
CVR-nr. 20 43 84 01
FTID 23039
Hjemstedskommune: Aalborg

BESTYRELSE

Mogens Jørgensen, formand
Lau Henrik Sloth Kristensen
Mette Kold
Lars-Erik Houmann Christensen
Lene Birgitte Larsen (medarbejdervalgt)
Anne Marie Sørensen (medarbejdervalgt)

DIREKTION

Kent Hoeg Sørensen
Hans Peter Larsen

ADVOKAT

Accura Advokatpartnerselskab
Tuborg Boulevard 1
DK-2900 Hellerup

REVISOR

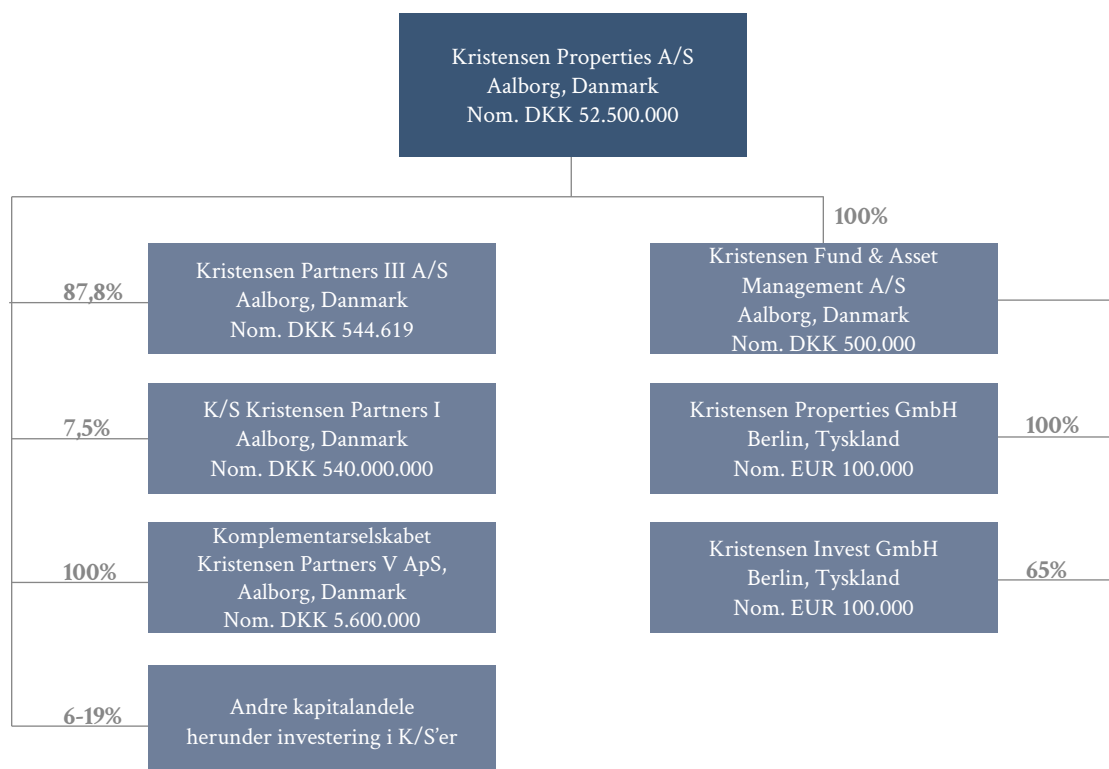
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skelagervej 1A
DK-9000 Aalborg

BANK

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



Koncernoversigt, uddrag



KONCERNSTRUKTUR

Med virkning pr. 2. januar 2017 er Kristensen Management A/S og med virkning pr. 31. december 2017 er Ejendommen Fremtiden ApS afhændet. K/S Kristensen Partners II, stiftet den 26. januar 2017 og K/S Kristensen Partners V, stiftet den 1. september 2017, er nyetablerede fonde.

Den komplette selskabsoversigt kan ses på side 65-67.

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 konsekvens af koncernens loyalitet over for sine investorer i disse investeringsprodukter.

Femårsoversigt

DKK 1.000

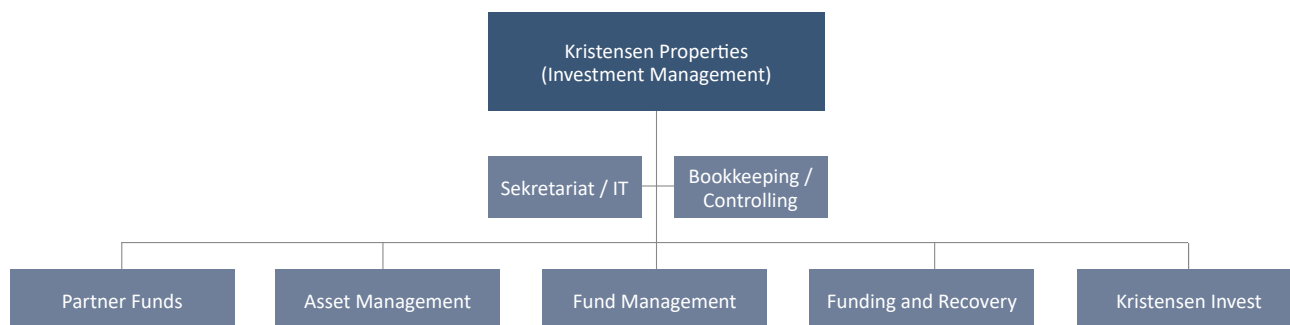
Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

HOVEDTAL	2017	2016	2015	2014	2013
Resultat					
Administrationsgebyrer	23.473	42.180	48.252	51.109	54.855
Udgifter til personale og administration	42.568	57.520	59.171	60.677	58.423
Resultat før finansielle poster (EBIT)	51.762	27.734	4.962	-1.683	9.420
Resultat af finansielle poster	-3.506	-2.777	-2.527	-3.284	-4.521
Resultat før skat	72.714	16.172	16.456	-608	10.632
Årets resultat	57.205	11.130	13.925	2.968	14.296
Totalindkomst	57.239	10.156	14.272	4.098	14.647
Balance					
Egenkapital	181.892	132.083	127.385	114.596	112.351
Aktiver i alt	371.269	328.382	217.895	206.288	212.424
Nøgletal					
Solvensprocent	48,3%	38,7%	56,2%	52,8%	50,8%
Egenkapitalforrentning før skat	46,3%	12,5%	13,6%	Neg.	9,9%
Egenkapitalforrentning efter skat	36,4%	8,6%	11,5%	2,6%	13,4%
Gennemsnitligt antal medarbejdere	45	63	68	74	77
Antal foreninger under administration	55	144	168	198	209
Formue under administration	5.088.343	8.432.031	9.929.347	10.415.928	10.403.280

Den opgjorte formue under administration indeholder for en mindre del af ejendommene væsentlige skøn og usikkerheder vedrørende opgørelse af dagsværdien på disse investeringsejendomme, som indgår i den administrerede formue.

Solvensprocenten faldt i 2016 som følge af erhvervede aktier i Kristensen Partners III A/S. Var disse ikke overtaget, ville solvensprocenten udgøre 72,3% i 2017 og 66,8% i 2016.

Forretningsgrundlag



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

Kristensen Properties er en af Danmarks førende virksomheder inden for Fund og Asset Management med speciale i fast ejendom. Kristensen Properties har en FAIF godkendelse. Vi har fokus på indkøb og administration af ejendomme på vegne af institutionelle, private og finansielle investorer. Vores ydelser dækker over selskabs- og ejendomsadministration, samt ejendomsudvikling og finansiering.

Medarbejderstaben består af bl.a. statsautoriserede ejendomsmæglere, jurister, økonomer, arkitekter og ingeniører. Sammen udgør vi et stærkt team med alle de kompetencer, der er nødvendige for at sikre optimering af ejendomsinvesteringerne.

Kompetencerne er opdelt i divisioner, der varetager hvert sit område inden for Investment Management: Partner Funds, Asset Management, Fund Management og Funding and Recovery. Der henvises til www.kristensenproperties.com for en beskrivelse af opgaverne i divisionerne.

Herudover varetager Kristensen Invest (ejerandel 65%), baseret på mandataftaler, salg af tyske ejendomme samt konkrete Asset Management opgaver, såsom projektudvikling og udlejningsopgaver. Der henvises i øvrigt til www.kristenseninvest.de.

Det skal være trygt at entrere med Kristensen Properties. Vi ved, at loyalitet og tillid er afgørende for vores kunder og samarbejdspartnere, og vi gør os umage for at være en foretrukket og kompetent samarbejdspartner.

Mission og Vision

MISSION

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

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 vore kerneværdier i Kristensen Properties, afspejler de sig positivt i det udbytte, vi skaber for ejendomsinvestorer og bliver dermed også en målestok for investorenes tilfredshed.

VISION

Kristensen Properties vil være en foretrukken forvalter af ejendoms kapital for danske investorer.



God forretningskik (Corporate Governance)

Kristensen Properties varetager Fund og Asset Management i overensstemmelse med fastlagte Corporate Governance regler. Corporate Governance har til formål at understøtte god selskabsledelse i virksomheder og er en garanti for en tryk håndtering af investeringen.

Kristensen Properties er medlem af INREV, der er en europæisk interesseorganisation for investorer,

fund managers, rådgivere osv., som arbejder med markedet for europæiske, unoterede ejendomsfonde. www.inrev.org.



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.

Finanstilsynet har ved FAIF-loven pligt til at føre tilsyn og kontrol af forvalter af alternative investeringsfonde, hvilket i praksis betyder, at Finanstilsynet er en ekstra uafhængig part, der kontrollerer forvaltere og investeringsforeninger.

ALTERNATIV INVESTERINGSFOND

En alternativ investeringsfond (herefter AIF) er 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.

Alle investeringsfonde er som udgangspunkt omfattet af FAIF-loven, og det er således uden betydning, om investeringsformen er A/S, ApS, K/S, P/S mv., og om investeringsaktivet er virksomheder, aktier, valuta, ejendomme, el, mv.

FORVALTER AF ALTERNATIVE INVESTERINGSFORENINGER

Kristensen Properties er godkendt til at forvalte alternative investeringsforeninger i henhold til FAIF-loven.

Reglerne medfører, at Finanstilsynet fører tilsyn med:

- at Kristensen Properties har tilstrækkelig kapital til at drive forretningen
- 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 rapportering direkte til Finanstilsynet om forhold, der kan påvirke vores forretningsgrundlag. Finanstilsynet har i 2017 foretaget en gennemgang af risikostyring og compliance funktionen og har i denne forbindelse pålagt gennemført opstramninger af administrativ karakter. Disse er gennemført, og der er forelagt beskrivelse af de foretagne handlinger til Finanstilsynet.

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 for rapporteringskrav mv.

Ledelsesberetning

side 16-22

UDVIKLING I ÅRET

EJENDOMSINVESTERINGER GENERELT

Der har i årets løb generelt været gode markedsforhold for erhvervsejendomme, om end der naturligt er store forskelle afhængig af ejendomsstype og placering. Visse markeder er ved at bevæge sig ind i en overophedning. Det er derfor om muligt vigtigere end nogensinde at kende de markeder, man bevæger sig indenfor.

I 2017 forblev Tyskland det største investeringsmarked for fast ejendom i Europa med en omsætning på omkring DKK 425 mia. Kontorejendomssegmentet er fortsat det største investeringssegment i Tyskland og udgør ca. 45% af den samlede omsætning.

Internationale ejendomsinvestorer har i de seneste år vist større interesse for Danmark og især København. Interessen for ejendomssegmenterne er primært mod boliger, retail og kontor. Transaktionsvolumen er steget til et rekordhøjt niveau i 2017 på samlet DKK 95 mia., hvor København udgør 2/3 af volumen. Med en omsætning på godt DKK 30 mia. har transaktioner på erhvervsejendomme i det resterende Danmark aldrig været højere, og både nationale og internationale investorer har søgt dette marked.

LEDELSEN

Der er i årets løb ikke sket ændringer i selskabets ledelse. På side 68-71 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 mv., 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 2016.

RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER (EBIT)

Resultatet af koncernens Fund og Asset Management aktiviteter blev et overskud på DKK 51,8 mio., hvilket er højere end forventet. En væsentlig årsag hertil er, at resultatafhængige honorarer er realiseret højere som følge af salg og positive værdireguleringer af ejendomme.

KAPITALANDELE OG FINANSIELLE POSTER (INVESTERINGER)

Koncernens direkte og indirekte ejendomsinvesteringer er ved årets udgang vurderet til dagsværdi af eksterne valuarer. Dette har for året medført samlede positive værdireguleringer for ejendomme og gæld for DKK 16,1 mio., der for ejendommenes vedkommende skyldes lavere afkastkrav og for gælden en lavere rente.

SAMMENFATNING

Det samlede resultat for koncernen blev et overskud på DKK 57,2 mio. og efter indregning af valutakursforskelle en totalindkomst på DKK 57,2 mio.

Moderselskabets resultat for året blev et overskud på DKK 56,0 mio.

Der var for året forventet et resultat i størrelsesordenen på DKK 12,0 mio., hvorfor årets resultat er tilfredsstillende.

Der deklareres DKK 25 mio. i udbytte for 2017.

Ledelsesberetning

UDVIKLINGEN I KERNEFORRETNINGEN

Investeringsobjektet er fast ejendom, fortrinsvis kontorejendomme i Tyskland og Danmark.

K/S Kristensen Partners I's eksisterende ejendomme er inde i en særdeles god udvikling med værdiforøgelse til følge, hvilket har betydet, at den resultatafhængige honorering har været gunstig. Der er i årets løb foretaget investeringer.

Der er etableret to fonde inden for kontorejendomssegmentet i Danmark og Tyskland, K/S Kristensen Partners II og K/S Kristensen Partners V. I K/S Kristensen Partners V er ejendommen Teknikerbyen, Virum erhvervet. Der er endnu ikke foretaget investeringer i K/S Kristensen Partners II.

Etablering af K/S Kristensen Partners II og K/S Kristensen Partners V, sammen med en god portefølje af ejendomme gør, at vi ved indgangen til 2018 står stærkt rustet til at fortsætte den positive udvikling og styrke vore forretningsområder: Partner Funds, Asset Management og Fund Management. Funding & Recovery og Kristensen Invest vil i 2018 blive afhændet.

I **Partner Funds Divisionen** er der fokus på at etablere kapitalgrundlag for udvidelse af aktiviteterne. I K/S Kristensen Partners I er kapitalen DKK 540 mio., og der forventes ikke foretaget yderligere kapitaludvidelser på grund af strukturelle forhold. Som følge heraf etableres K/S Kristensen Partners II med en initial kapital på DKK 500 mio. Kristensen Partners III A/S har to ejendomme i behold efter 15 ejendomme er afhændet i 2016. I Kristensen Partners IV A/S består driften primært af forsvar i retssagerne anlagt af oprindelig sælger. K/S Kristensen Partners V er etableret med en initial kapital på DKK 112 mio., der er anvendt til erhvervelse af ejendomme i Teknikerbyen, Virum.

Indtjeningen i forretningsområdet har været positivt påvirket af værdiregulering af ejendomme, hvilket bevirker, at den resultatafhængige honorering er steget. Der er opnået bedre resultater end forventet.

Divisionen Asset Management beskæftiger sig med opgaver på det tyske og danske marked. Den væsentligste del af indtjeningen hidrører fra Property Management af de ca. 356.200 m², vi har i management i Tyskland. I 2017 har der været en nettoafgang på 66.800 m², der for den største dels vedkommende skyldes succesfuldt salg af ejendomme ejet af kommanditselskaber. I 2017 har vi medvirket ved et mindre antal transaktioner end for året 2016. Dette har betydet, at vi har haft en lavere omsætning og dermed indtjening end vores forventninger til året. Rådgivnings- og udlejningsaktiviteter har ligget på samme niveau som tidligere år, hvorimod udførelse af deciderede ombygningsopgaver har haft et lavere niveau end, hvad vi har set for et par år siden. Den ordinære drift har været positiv, men som følge af flytning og sammenlægning af kontorer har Asset Management bidraget negativt til årets resultat.

I **Fund Management Divisionen** blev hovedparten af forretningsområdet for selskabsadministration af kommanditselskaber afhændet med virkning fra regnskabsårets begyndelse, idet der fremadrettet ikke forventes vækst i dette forretningsområde. De tilbageværende kunder har generelt oplevet et godt markedsmiljø i 2017, og som følge heraf har en del selskaber afhændet deres ejendomme. Det reducerede aktivitetsniveau har medført lavere resultater men fortsat positivt.

Funding & Recovery divisionen medvirker til egne og eksterne selskabers refinansieringsbestræbelser, ligesom forretningsområdet har ageret bindeled mellem tyske finansieringskilder og kommanditselskaberne, f.s.v.a. komplekse rapporteringer, forlængelse og etablering af nye lån, etablering af sikkerheder herfor etc. Der er imidlertid ikke skabt den fornødne vækst til at skabe rentabilitet i forretningsområdet. Der er foretaget yderligere omstrukturering og omkostningstilpasning, der for året endnu ikke har haft fuld effekt, hvorfor aktiviteten fortsat bidrager negativt til årets resultat.

Ledelsesberetning

Kristensen Invest Divisionen (65% ejerskab) understøtter den øvrige koncern på bl.a. salgsopgaver for egne og eksternt forvaltede selskaber. Der er i årets løb gennemført en række salg og udlejninger. Dette har medført, at forretningsområdet har bidraget positivt til årets resultat.

Vore fem forretningsområder søger konstant 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.

FORMUE UNDER ADMINISTRATION

Formue under administration er gået fra i 2016 at udgøre DKK 8,4 mia. til ved udgangen af 2017 at udgøre DKK 5,1 mia. Samlet har der været tilgange for DKK 0,8 mia. og afgang for DKK 4,1 mia.

TILGANGE

Tilgang på DKK 0,8 mia. sammensætter sig af, at der er tilgået ejendomme i administration for DKK 0,3 mia., samt af den positive udvikling på ejendomsmarkedet, der har betydet, at de ejendomme, vi har i administration, er forøget i værdi med DKK 0,5 mia.

AFGANGE

Afgang på DKK 4,1 mia. skyldes for DKK 3,2 mia. vedkommende frasalg af hovedparten af ejendomsadministration for kommanditselskaber. Til andre administratorer er der tilgået ejendomme for DKK 0,1 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.

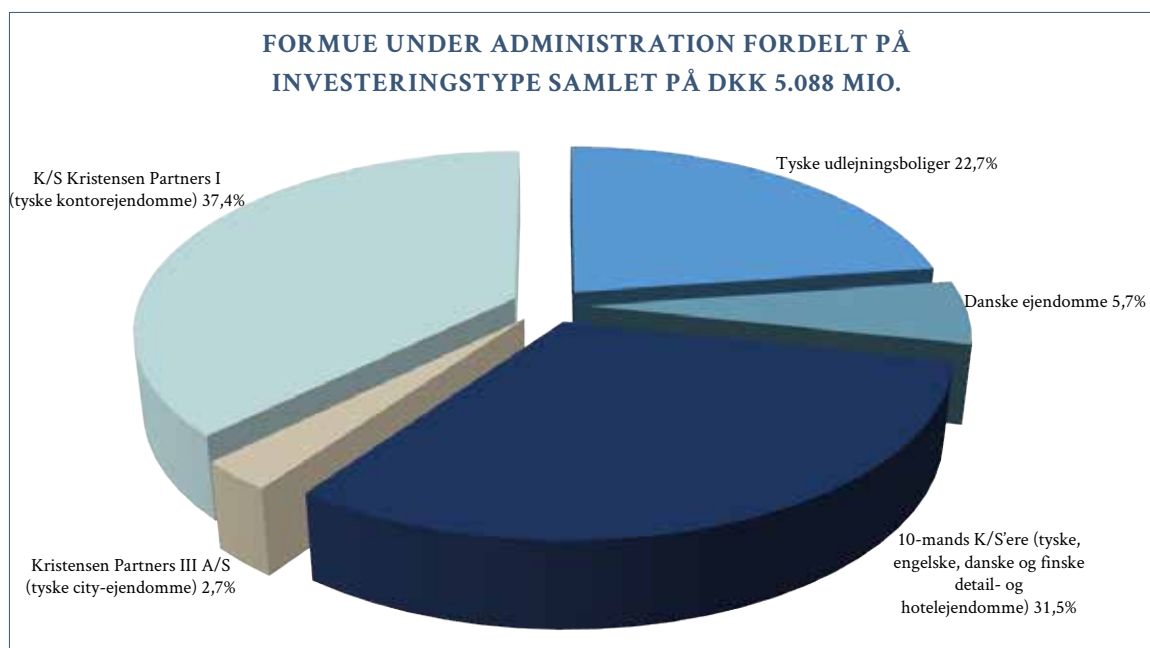
Den resterende del af afgang på DKK 0,8 mia. skyldes, at ejendommene er afhændet. Dette har i flere tilfælde betydet, at vore investorer har hjemtaget deres gevinst, hvilket fra starten har været formålet med at indgå i en ejendomsinvestering.

SAMLET

Nettoafgangen på DKK 3,3 mia. kan således i al væsentlighed henføres til salg af hovedparten af aktiviteterne for administration af kommanditselskaber i henhold til den gennemførte strategi.

Formålet for Kristensen Properties er at etablere stordriftsfordele 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. Fremover forventes tilgang i segmentet Partner Funds.

Af de ejendomme, vi administrerer, er 92% beliggende i Tyskland og 8% i Danmark. Sammenlagt er vores aktiviteter geografisk fortsat mest koncentreret om det tyske marked.



Ledelsesberetning

INVESTERINGER

Selskabet har direkte og indirekte investeringer i ejendomme for DKK 292 mio. baseret på tyske ejendomme.

I K/S Kristensen Partners I har der i lighed med tidligere år været positiv regulering af dagsværdien for ejendomme dog på et højere niveau. 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 betydeligt større end forventet. Eksklusiv reguleringer til dagsværdi svarer resultatet til det forventede. Samlet anses resultatet for at være tilfredsstillende.

For Kristensen Partners III A/S er værdiansættelsen for de to resterende ejendomme i selskabet ultimo 2017 uændret i forhold til værdiansættelsen ultimo 2016. Da hovedlejer i den ene af ejendommene gik konkurs og fraflyttede ejendommen 2016, blev der i 2016 foretaget en negativ dagsværdiregulering. Dette forventes ved fuld udlejning at kunne tilbageføres. Kristensen Properties har en ejerandel på 87,8%, hvoraf 55,1% blev erhvervet i forbindelse med, at selskabet i 2016 reducerede sin ejendomsbesiddelse væsentligt. Købet er finansieret af sælger, og der er indgået aftale om regulering af gælden, såfremt resultatet i selskabet udvikler sig anderledes end forudsat. Det samlede resultat er positivt og svarer til det forventede.

Ejendommen Fremtiden er ultimo året solgt med en gevinst til følge. Sammen med en stabil drift har det betydet et resultat, der ligger over forventningerne.

Investeringer via kommanditselskaber er gennem de seneste år reduceret betydeligt, og den iboende risiko er dermed ligeledes reduceret. Med en enkelt undtagelse har alle aktive selskaber i året haft positiv drift.

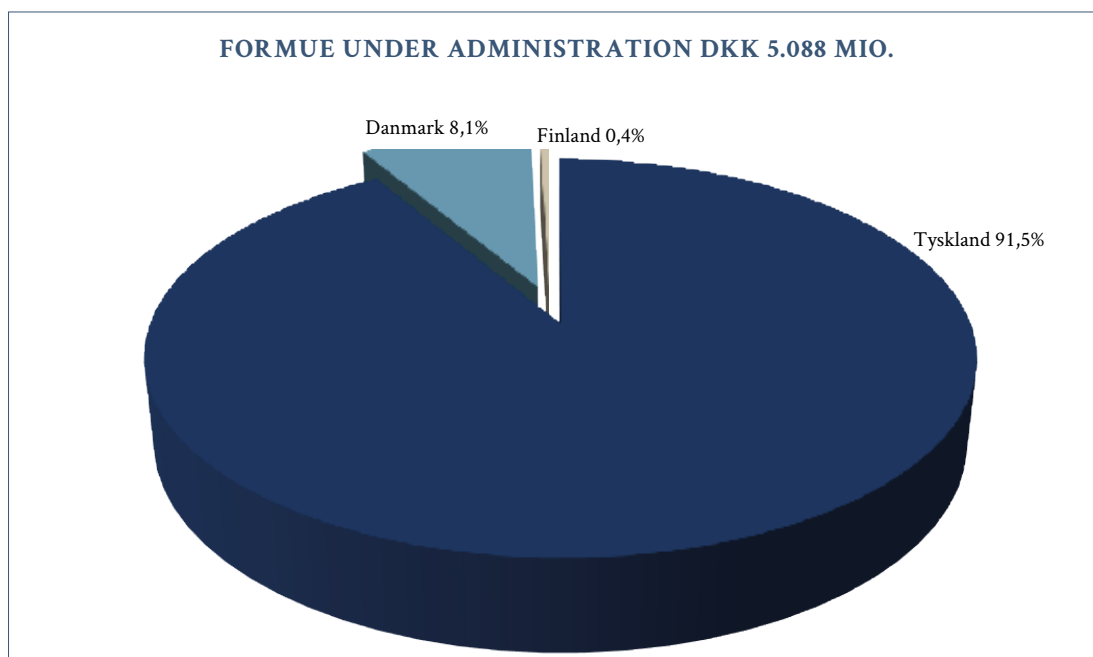
De øvrige investeringer har udviklet sig som forventet og er tilfredsstillende.

KAPITALBEREDSKAB

Koncernens kapitalberedskab består især af likvide beholdninger og uudnyttede kreditrammer. Ved udgangen af 2017 var kapitalberedskabet på DKK 11,5 mio. mod DKK 12,3 mio. ved udgangen af 2016.

Kapitalberedskabet ventes forøget i forbindelse med yderligere frigivelse af kapitalbindinger i K/S Kristensen Partners I, Kristensen Partners III A/S og reduktion af øvrige tilgodehavender.

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



Ledelsesberetning

ORGANISATION

Kristensen Properties besidder via det tætte samarbejde med Kristensen Fund & Asset Management A/S 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.

Der er i årets løb sket en netto reduktion af medarbejderstaben fra 63 ved årets begyndelse, til 45 ved udgangen af 2017. Af reduktionen på 18 skyldes 16 salget af administration af kommanditselskaber.

Geografisk er 58% af vore medarbejdere placeret i koncernens tyske virksomhed. Det er vigtigt med en stærk repræsentation i Tyskland, idet ejendomme traditionelt fordrer en direkte kontakt til ejendommene og deres lejere. De tyske kontorer er beliggende i Berlin, Regensburg, Bremen og Delmenhorst.

I en virksomhed under forandring skal nuværende medarbejdere udvikles, og der skal ansættes nye dygtige medarbejdere for at sikre, at selskabet kontinuerligt har de rette kompetencer til håndtering af til tider komplekse problemstillinger.

Ledelsen vil takke alle nuværende og tidligere medarbejderne for deres engagement og loyalitet igennem den omstillingsperiode, som virksomheden har været under de seneste år. Vi glæder os til en spændende og fremgangsrig fremtid.

INFORMATIONSTEKNOLOGI

Der er i året investeret betydelige beløb på opgradering af IT-infrastrukturen. Velfungerende og effektive IT-systemer er afgørende for at skabe enkle og gennemsigtige planlægnings-, arbejds- og ledelsesprocesser.

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 modtog et sagsanlæg i 2010 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. Den udpegede skønsmand har besigtiget ejendommen, og sagen afventer dennes vurdering af en række forhold om værdiansættelse af ejendom og oplysninger afgivet i prospekt.

K/S Holstenstrasse, Kiel

Sagen er afsluttet. Vi fik medhold i vore anbringende og vort tilgodehavende på ca. DKK 2 mio. plus procesrenter mv. er afregnet.

K/S Reeder-Bischoff-Strasse, Bremen Veegesack

Sagen omhandler et selskabs uberettigede ophævelse af vore ejerandele med henvisning til misligholdelse af indbetalinger. Dels har vi ikke misligholdt vore forpligtelser, dels hjemler vedtægterne i selskabet ikke til en vilkårlig ophævelse af ejerandele. Københavns byret har ved dom givet os medhold i vort anbringende, idet resultatet dog blev, at vi skulle have vore andele tilbage med tilbagevirkende kraft i stedet for en erstatning, som vi primært gik efter. Denne løsning var dog særdeles uhensigtsmæssig, og sagen er forligt med modtagelse af en erstatning på DKK 0,5 mio.

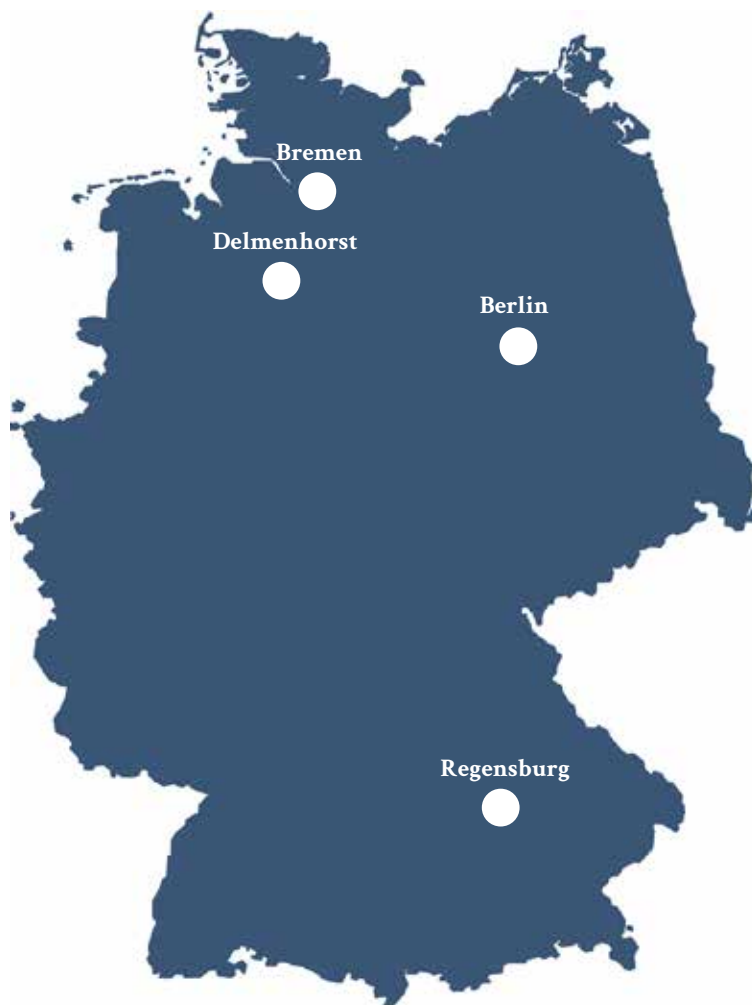
Ledelsesberetning

K/S Korsørvej

Sagen omhandler påstået fejl i beslutningsgrundlag for salg af ejendom, som medfører, at kommanditisterne påberåber sig ikke at have villet tiltræde aftale om salg. Erstatningskrav udgør DKK 1,5 mio.

EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER

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



Ledelsesberetning

FORVENTNINGER TIL 2018

Ved at omstille og optimere vores forretningsområder er der frigivet resurser til at gennemføre en strategi med følgende indhold:

- Etablering af nye Partners selskaber.
- Fortsat optimering af ejendomsporteføljen i K/S Kristensen Partners I.
- Udvikle Asset Management aktiviteterne i Tyskland.

Etablering af nye Partners selskaber

Etablering af K/S Kristensen Partners II med et kapitalgrundlag på minimum DKK 500 mio. med henblik på eksponering mod kontorejendomsmarkedet i udvalgte tyske byer. Tilsvarende undersøges andre muligheder for etablering af fonde.

Fortsat optimering af ejendomsporteføljen i K/S Kristensen Partners I

Idet der i K/S Kristensen Partners I ikke forventes foretaget yderligere udvidelser end den ejendom, der blev erhvervet 2017, er opgaven at optimere ejendomsporteføljen med henblik på salg.

Udvikling af Asset Management aktiviteterne i Tyskland

Asset Management aktiviteterne i Tyskland skal udvikles til i højere grad at kunne varetage indkøb af en større mængde ejendomme og efterfølgende Asset Management af disse.

Organisation

En væsentlig forudsætning er at have de rigtige medarbejdere. Det er derfor vigtigt at udvikle nuværende medarbejdere og ansætte nye dygtige medarbejdere.

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

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.

Resultatforventninger for 2018

Med baggrund i at der opnås de ønskede mål, at renten forbliver på nuværende niveau, og at ejendomsmarkedet er stabilt, forventes der i 2018 et overskud i størrelsesordenen DKK 5-10 mio.

De fornødne finansielle resurser til realisering af vækstplanen er tilvejebragt ved reallokering af kapitalbindinger i Ejendommen Fremtiden ApS. For fuld gennemførelse af vækstplanen er det nødvendigt, at de sidste kapitalbindinger i Kristensen Partners III A/S frigives.



Ejendomsinvesteringsprojekter

Side 24 - 25

K/S KRISTENSEN PARTNERS I

(EJERANDEL 7,5%)

Forretningsgrundlaget for K/S Kristensen Partners I er primært investering i tyske kontorejendomme og sekundært detailejendomme. Kapitalen i selskabet på DKK 540 mio. er fuldt indbetalt, og den forventes ikke udvidet yderligere. Dermed forventes der ikke foretaget yderligere indkøb af ejendomme. Strategien er optimering af ejendomsporteføljen med henblik på salg. Dette sker gennem reducere af tomgang, tilpasning af leje, reduktion af omkostninger m.m.

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 og Kristensen Properties A/S.

Ejendomsporteføljen i K/S Kristensen Partners I er bogført til DKK 1.903 mio., fordelt med DKK 1.811 mio. kontorejendomme og DKK 92 mio. detailejendomme.

Kontorejendommene har i 2017 haft en tilfredsstillende drift. Af det samlede areal på 135.434 m² er 6.410 m² ledigt. Samlet er der en udlejningsgrad på 95,3%. Værdiudviklingen har i 2017 ført til en positiv regulering.

For detailejendommene har driften ikke været tilfredsstillende. Af det samlede areal på 12.171 m² er 213 m² ledigt. Samlet er der en udlejningsgrad på 98,2%. Værdiudviklingen, baseret på eksterne vurderinger, har i 2017 samlet set været positiv.

Værdiregulering af ejendommene udgør i alt for året DKK 159,7 mio., hvoraf de DKK 26,8 mio. er realiseret ved salg af tre ejendomme. Den samlede værdiregulering af ejendommene, der er i behold, er positiv og udgør DKK 226,0 mio.

Lån i ejendomme udgør inkl. dagsværdiregulering af gæld i alt DKK 1.148,7 mio., hvoraf DKK 492,7 mio. skal refinansieres ultimo 2018. Der er i året indtægtsført DKK 1,7 mio. i dagsværdiregulering på gæld. Den samlede dagsværdiregulering af gælden på DKK 5,8 mio. indvindes over de følgende år frem til udløb.

Resultatet blev et overskud på DKK 173,0 mio. mod et overskud på DKK 83,9 mio. i 2016. Egenkapitalen udgør DKK 837,6 mio., svarende til en soliditetsgrad på 40,4%. Der er i året foretaget udlodninger på DKK 21,5 mio. Samlet er der udloddet DKK 328,5 mio.

KRISTENSEN PARTNERS III A/S

(EJERANDEL 87,8%)

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

Den 1. oktober 2016 erhvervede Kristensen Properties A/S i alt 4.990.117 styk aktier i moderselskabet, svarende til en aktieandel på 55,1%, og Kristensen Partners III A/S er herefter indregnet som et datterselskab. Den foreløbige købesum for den ny erhvervede aktiebeholdning er aftalt til DKK 121,0 mio., svarende til den forventede indre værdi. Købesummen afregnes med modtagne udbytter eller likvidationsprovenu.

Af de oprindelige 17 ejendomme er to i behold. De to tilbageværende ejendomme i henholdsvis Göttingen og Pforzheim er ultimo 2016 værdiansat med udgangspunkt i valuar rapporter, og den bogførte værdi udgør i alt DKK 139,2 mio. Denne værdiansættelse er bibeholdt ultimo 2017. Ejendommen i Göttingen forventes fuldt udlejet i 2018, hvor henholdsvis en materialistkæde og et fitnesscenter overtager lejemålene 4. kvartal 2018. Ejendommen i Pforzheim er fuldt udlejet, men da ejendommen har væsentlige værdiudviklingspotentialer afventer et salg realisering af disse.

Ejendomsinvesteringsprojekter

For den ene af de solgte ejendomme er det med køber aftalt, at såfremt der ikke var foretaget genudlejning inden et fastsat tidspunkt og på bestemte minimumsvilkår, skulle selskabet tilbagekøbe ejendommen til en pris på DKK 7,5 mio., svarende til salgssummen. På trods af at genudlejning er sket senere end det fastsatte tidspunkt, har køber udtrykt interesse i at beholde ejendommen.

Resultatet efter skat og værdireguleringer udgør DKK 0 mio. mod et underskud i 2016 på DKK 35,6 mio. Egenkapitalen andrager DKK 80,9 mio., svarende til en soliditetsgrad på 49,7%.

KRISTENSEN PARTNERS IV A/S (EJERANDEL 19%)

Idet samtlige af 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 5,7 mio. Underskuddet kan i al væsentlighed henføres til administrationsomkostninger og finansieringsomkostninger.

Egenkapitalen andrager DKK -140,3 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.

K/S KRISTENSEN PARTNERS V (EJERANDEL 5% VIA KOMPLEMENTARSELKABET KRISTENSEN PARTNERS V APS)

Selskabet er etableret med henblik på at erhverve danske kontorejendomme.

Selskabets datterselskab K/S Teknikerbyen, Virum købte ultimo 2017 en ejendom i Virum med tilbagevirkende overtagelse af driften fra den 1. juli 2017.

Ejendommen består af tre bygninger på i alt 21.418 m² hvoraf 1.702 m² er kælder. Ejendommene er delvist udlejet, hvorfor der forventes at være et værdimæssigt potentiale ved udlejning af de ledige lokaler. Der skal foretages en del ombygninger før udlejning kan forventes.

Resultatet blev et overskud på DKK 5,2 mio. Egenkapitalen udgør DKK 117,1 mio., svarende til en soliditetsgrad på 100%.

KOMMANDITSELSKABER (EJERANDEL 6-16% 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 2,1 mio., og ejerandelene er værdiansat til DKK 14,0 mio. Der er en resthæftelse på DKK 6,0 mio., som dog ikke forventes at blive aktualiseret.

Regnskabsberetning

Side 26 - 27 (tal for 2016 i parantes)

RESULTAT

Koncernens resultat blev et overskud på DKK 41,1 mio. (DKK 15,9 mio.) før værdireguleringer og DKK 57,2 mio. (DKK 11,1 mio.) efter værdireguleringer. Årets totalindkomst blev på DKK 57,2 mio. (DKK 10,2 mio.). Der var for året forventet et resultat på DKK 12 mio. Resultatet er tilfredsstillende.

Administrationsgebyrer blev DKK 23,5 mio. (DKK 42,2 mio.), og vedrører primært honorarer fra selskaber i administration.

Andre driftsindtægter blev DKK 74,8 mio. (DKK 45,8 mio.), og består af lejeindtægter fra koncernens 100% ejede ejendom, indtægter som følge af køb og salg af ejendomme, samt resultatafhængige honorarer. De resultatafhængige honorarer er steget i forhold til forrige år.

Udgifter til personale og administration blev DKK -42,6 mio. (DKK -57,5 mio.) og består hovedsageligt af lønninger samt administrations- og lokaleomkostninger.

Efter af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver på DKK -0,8 mio. (DKK -1,9 mio.) og andre driftsudgifter på DKK -3,1 mio. (DKK -0,9 mio.) udgør resultat før finansielle poster (EBIT) herefter DKK 51,8 mio. (DKK 27,7 mio.).

Resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder udgør DKK -0,1 mio. (DKK -14,7 mio.).

Finansielle poster udgør en nettoudgift på DKK -3,5 mio. (DKK -2,8 mio.).

Nedskrivninger på udlån og andre tilgodehavender blev på DKK -0,3 mio. (DKK -0,2 mio.).

Moderselskabets resultat for året blev et overskud på DKK 56,0 mio. (DKK 11,1 mio.).

BALANCEN

De samlede aktiver udgør pr. 31. december 2017 DKK 371,3 mio. (DKK 328,4 mio.).

Immaterielle anlægsaktiver udgør DKK 0,0 mio. (DKK 1,7 mio.).

Materielle anlægsaktiver udgør DKK 142,5 mio. (DKK 173,4 mio.).

Tilgodehavender udgør DKK 124,7 mio. (DKK 56,3 mio.), heri er indeholdt udskudt skatteaktiv på DKK 5,2 mio. (DKK 6,5 mio.), aktiverede resultatafhængige honorarer, hvor afregningstidspunktet ligger senere end optjeningstidspunktet, samt tilgodehavende fra salg, der er indgået efterfølgende.

Værdipapirer og kapitalandele udgør DKK 82,7 mio. (DKK 63,4 mio.). Heraf udgør investering Kristensen Partners I DKK 62,6 mio. (DKK 51,1 mio.) samt andele i kommanditselskaber udbudt af selskabet, hvor ejerandele typisk er fra 6% til 16%.

Aktionærernes egenkapital i Kristensen Properties A/S udgør DKK 172,6 mio. (DKK 122,9 mio.).

Minoritetsinteresser udgør DKK 9,3 mio. (DKK 9,2 mio.), og vedrører Kristensen Partners III A/S.

Hensatte forpligtelser DKK 19,7 mio. (DKK 15,0 mio.) består af hensættelse til udskudt skat i Tyskland DKK 12,7 mio. (DKK 7,9 mio.) samt hensættelse til garantier DKK 7,0 mio. (DKK 7,0 mio.) til køber af ejendommen i Kristensen Partners III A/S.

Gældsforpligtelser andrager DKK 169,7 mio. (DKK 181,4 mio.) og består primært af gæld i Kristensen Partners III A/S DKK 70,9 mio. (DKK 85,5 mio.), realkreditlån DKK 0 (DKK 13,6 mio.), træk på kassekredit DKK 20,2 mio. (DKK 14,0 mio.), anden gæld DKK 68,6 mio. (DKK 63,4 mio.), heraf skyldige købesummer for aktier i Kristensen Partners III A/S DKK 41,9 mio. (DKK 41,6 mio.).

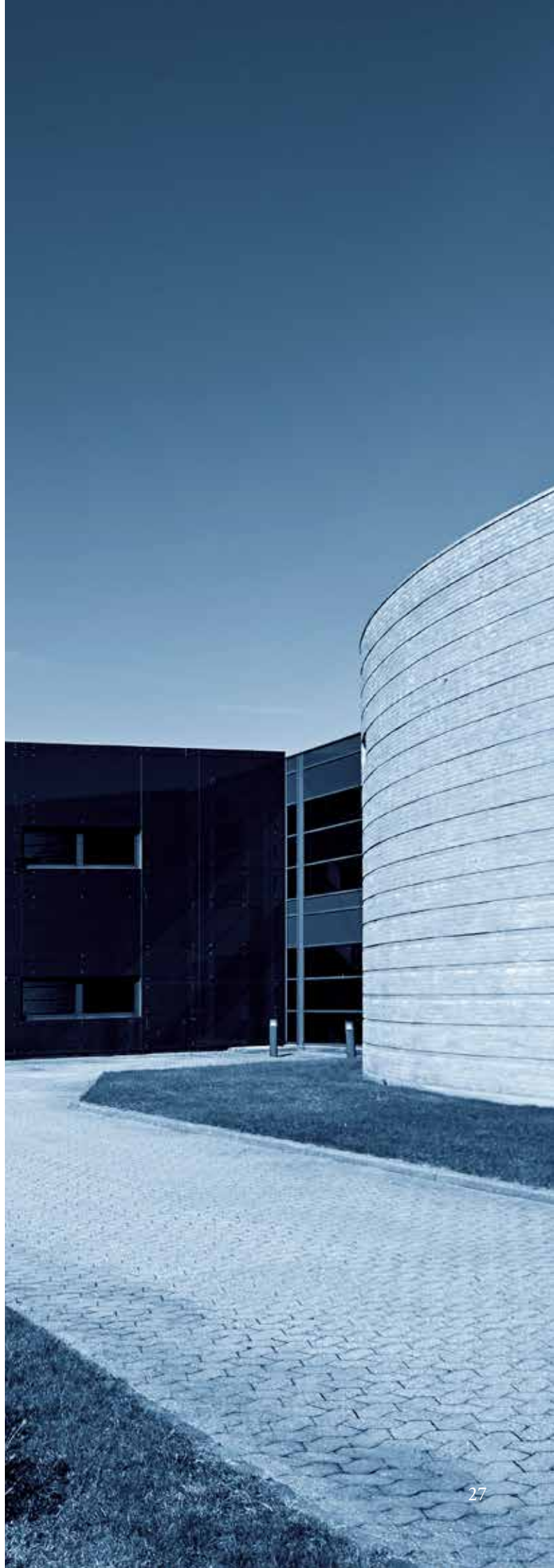
Samlede rentebærende gældsforpligtelser udgør pr. 31. december 2017 DKK 96,4 mio. (DKK 118,2 mio.).

Regnskabsberetning

RISICI

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. Der henvises endvidere til note 28.



Resultatopgørelse for 2017

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2017	2016	2017	2016
2	Administrationsgebyrer	0	0	23.473	42.180
	Andre driftsindtægter	0	4.402	74.778	45.837
3	Udgifter til personale og administration	-1.960	-1.880	-42.568	-57.520
4	Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver	0	0	-803	-1.893
	Andre driftsudgifter	-1.620	-1.008	-3.118	-870
	Resultat før finansielle poster (EBIT)	-3.580	1.514	51.762	27.734
5	Finansielle indtægter	436	130	670	503
6	Finansielle omkostninger	-315	-1.676	-4.176	-3.280
7	Nedskrivninger på udlån og andre tilgodehavender	-269	-230	-269	-230
8	Kursreguleringer	15.158	8.044	24.797	6.163
16+17	Resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder	48.627	5.781	-70	-14.718
	Resultat før skat	60.057	13.563	72.714	16.172
9	Skat af årets resultat	-4.097	-2.482	-15.439	-4.643
	Resultat før minoritetsinteresser	55.960	11.081	57.275	11.529
	Minoritetsinteressers andel af tilknyttede virksomheders resultat	0	0	-70	-399
	Årets resultat	55.960	11.081	57.205	11.130
	Resultatdisponering				
	Forslag til resultatdisponering:				
	Overført overskud	-4.765	35.151	35.321	3.630
	Lovpligtig reserve	35.725	-31.570	-3.116	0
	Foreslået udbytte	25.000	7.500	25.000	7.500
		55.960	11.081	57.205	11.130

Totalindkomstopgørelse for 2017

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2017	2016	2017	2016
Årets resultat	55.960	11.081	57.205	11.130
Anden totalindkomst				
Anden totalindkomst i datterselskab	0	-943	0	0
Stigning i domicilejendoms omvurderede værdi	0	0	0	453
Anden totalindkomst	0	0	0	-1.297
Valutakursforskelle	36	-37	34	-30
Anden totalindkomst før skat	36	-980	34	-874
Skatteeffekt	0	0	0	-100
Anden totalindkomst efter skat	36	-980	34	-974
Årets totalindkomst	55.996	10.101	57.239	10.156

Balance - Aktiver pr. 31. december 2017

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2017	2016	2017	2016
10	Immaterielle anlægsaktiver	0	0	0	1.705
11	Investeringsejendom	0	0	139.219	160.080
11	Domicilejendom	0	0	0	9.056
12	Driftsmidler og inventar	0	0	3.265	4.218
	Materielle anlægsaktiver	0	0	142.484	173.354
9	Udskudte skatteaktiver	4.518	6.128	5.217	6.481
13	Andre tilgodehavender	29.121	15.064	119.211	49.498
	Periodeafgrænsningsposter	0	0	240	293
	Tilgodehavender	33.639	21.192	124.668	56.272
14	Obligationer til dagsværdi	292	292	292	292
15	Aktier mv.	76.589	62.713	82.440	62.773
16	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	302	0	302
17	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	177.087	136.496	0	0
	Værdipapirer og kapitalandele	253.968	199.803	82.732	63.367
18	Likvide beholdninger	3.014	1.112	21.385	33.684
	Aktiver i alt	290.621	222.107	371.269	328.382

Balance - Passiver pr. 31. december 2017

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2017	2016	2017	2016	
	Aktiekapital	52.500	52.500	52.500	52.500
	Lovpligtig reserve	54.789	19.064	0	0
	Opskrivningshenslæggelse	0	0	0	3.116
	Overført overskud	40.467	45.196	95.080	59.725
	Heraf foreslået udbytte	25.000	7.500	25.000	7.500
	Aktionærerne i Kristensen Properties A/S' andel af egenkapitalen	172.756	124.260	172.580	122.841
	Minoritetsinteresser	0	0	9.312	9.242
	Egenkapital	172.756	124.260	181.892	132.083
9	Hensættelse til udskudt skat	10.948	6.433	12.700	7.940
19	Andre hensatte forpligtelser	86	107	6.988	6.988
	Hensatte forpligtelser	11.034	6.540	19.688	14.928
20	Gæld til kreditinstitutter	0	0	91.113	113.022
	Aktuelle skatteforpligtelser	0	0	9.896	4.856
21	Anden gæld	106.831	91.307	68.614	63.444
	Periodeafgrænsningsposter	0	0	66	49
	Gæld	106.831	91.307	169.689	181.371
	Passiver i alt	290.621	222.107	371.269	328.382
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 2016	52.500	50.634	11.025	14.700	128.859
Årets resultat	0	-31.570	35.151	7.500	11.081
Anden totalindkomst i datterselskab	0	0	-943	0	-943
Valutakursforskelle	0	0	-37	0	-37
Årets totalindkomst	0	-31.570	34.171	7.500	10.101
Udbetalt udbytte	0	0	0	-14.700	-14.700
Egenkapital pr. 1. januar 2017	52.500	19.064	45.196	7.500	124.260
Årets resultat	0	35.725	-4.765	25.000	55.960
Valutakursforskelle	0	0	36	0	36
Årets totalindkomst	0	35.725	-4.729	25.000	55.996
Udbetalt udbytte	0	0	0	-7.500	-7.500
Egenkapital pr. 31. december 2017	52.500	54.789	40.467	25.000	172.756

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	Minori- tets- interesser	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2016	52.500	57.422	2.763	14.700	0	127.385
Årets resultat	0	3.630	0	7.500	0	11.130
Stigning i domicilejendoms omvurderede værdi	0	0	353	0	0	353
Anden totalindkomst	0	-1.297	0	0	0	-1.297
Valutakursforskelle	0	-30	0	0	0	-30
Årets totalindkomst	0	2.303	353	7.500	0	10.156
Udbetalt udbytte	0	0	0	-14.700	0	-14.700
Aktionærerne i Kristensen Properties A/S' andel af egenkapitalen	52.500	59.725	3.116	7.500	0	122.841
Minoritetsinteresser	0	0	0	0	9.242	9.242
Egenkapital pr. 1. januar 2017	52.500	59.725	3.116	7.500	9.242	132.083
Årets resultat	0	35.321	-3.116	25.000	0	57.205
Valutakursforskelle	0	34	0	0	0	34
Årets totalindkomst	0	35.355	-3.116	25.000	0	57.239
Udbetalt udbytte	0	0	0	-7.500	0	-7.500
Overførsel til minoritetsinteresser	0	0	0	0	70	70
Egenkapital pr. 31. december 2017	52.500	95.080	0	25.000	9.312	181.892

Noteoversigt

Note nr.		Side
<hr/> RESULTAT- OG TOTALINDKOMSTOPGØRELSE <hr/>		
1	Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger	35
2	Administrationsgebyrer	37
3	Udgifter til personale og administration	38
4	Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver	39
5	Finansielle indtægter	39
6	Finansielle omkostninger	40
7	Nedskrivninger på udlån og andre tilgodehavender	40
8	Kursreguleringer	40
9	Skat af årets resultat	41
<hr/> BALANCE <hr/>		
9	Skat af årets resultat	41
10	Immaterielle anlægsaktiver	42
11	Investerings- og domicilejendom	43
12	Driftsmidler og inventar	44
13	Andre tilgodehavender	44
14	Obligationer til dagsværdi	45
15	Aktier mv.	45
16	Kapitalandele i associerede virksomheder	46
17	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	47
18	Likvide beholdninger	49
19	Andre hensatte forpligtelser	49
20	Gæld til kreditinstitutter	49
21	Anden gæld	50
<hr/> ØVRIGE NOTER <hr/>		
22	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	50
23	Eventualforpligtelser	51
24	Kontraktlige forpligtelser	53
25	Nærtstående parter og ejerforhold	54
26	Koncernregnskab	56
27	Femårsoversigt	56
28	Koncernens risikostyringspolitik	56

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.

For aktier mv. er det væsentligste aktiv ejendomme, der er værdiansat til dagsværdi. Ved vurdering af dagsværdierne af ejendommene er der for de væsentligste ejendomme anvendt eksterne valuarer eller konkrete salgsforhandlinger.

For tilgodehavender er selskabernes evne til at tilbagebetale lånene vurderet.

Investeringer

Selskabets og koncernens væsentligste usikkerheder er knyttet til aktier mv. (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 refinansieringerne vil blive gennemført og har i overensstemmelse hermed aflagt selskabernes årsregnskaber for 2017 under forudsætning af fortsat drift.

Koncernen har restforpligtelser og kautioner i kommanditselskaber på henholdsvis DKK 26,5 mio. og DKK 6,0 mio., jf. note 23, hvoraf en del må forventes aktualiseret.

I datterselskabet Kristensen Partners III A/S - som er indregnet til DKK 70,0 mio. (inkl. koncernrelaterede selskaber), er der i 2016 afhændet 15 ud af 17 ejendomme. Af det bogførte beløb repræsenterer de to tilbageværende ejendomme en nettoværdi på DKK 139,2 mio. Lånet i den ene ejendom, hvor hovedlejer er fraflyttet, udløber i april 2018. Det er ledelsen i Kristensen Partners III A/S' vurdering, at der kan opnås en refinansiering på samme niveau.

I aktier mv. (kapitalandele i kommanditselskaber) er K/S Kristensen Partners I indregnet til DKK 62,5 mio. Af koncernens samlede gæld til kreditinstitutter på DKK 1.142,9 mio. er der DKK 492,7 mio. af lånene, der udløber ultimo 2018. Det er ledelsen i K/S Kristensen Partners I's vurdering, at der kan opnås en refinansiering.

Vedrørende K/S Kristensen Partners I er der indtægtsført en resultatafhængig overskudsandel på DKK 53,9 mio. vedrørende 2017, og der er i alt indtægtsført DKK 88,4 mio. i resultatafhængig overskudsandel pr. 31. december 2017. Eftersom den resultatafhængige overskudsandel opgøres over en årrække, 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

Koncernens kapitalberedskab består især af likvide beholdninger og uudnyttede kreditrammer. Ved udgangen af 2017 var kapitalberedskabet på DKK 11,5 mio. mod DKK 12,3 mio. ved udgangen af 2016.

Kapitalberedskabet ventes forøget i forbindelse med yderligere frigivelse af kapitalbindinger i K/S Kristensen Partners I, Kristensen Partners III A/S og reduktion af øvrige tilgodehavender.

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 i 2010 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. Den udpegede skønsmand har besigtiget ejendommen, og sagen afventer dennes vurdering af en række forhold om værdiansættelse af ejendom og oplysninger afgivet i prospekt.

Kommanditisterne i K/S Korsørvej har påstået, at der er fejl i beslutningsgrundlaget for salg af ejendom, som medfører, at kommanditisterne påberåber sig ikke at have villet tiltræde aftale om salg. Erstatningskrav udgør DKK 1,5 mio.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2017	2016	2017	2016	
2	Administrationsgebyrer				
	10-mands kommanditselskaber	0	0	8.889	26.104
	K/S Kristensen Partners I	0	0	8.848	7.728
	Kristensen Partners III A/S	0	0	0	2.638
	K/S Kristensen Partners V	0	0	250	0
	K/S Strømmen, Aalborg	0	0	425	421
	Kristensen Germany AG	0	0	1.037	500
	Øvrige	0	0	4.024	4.789
		0	0	23.473	42.180
	Procentuelt fordelt på markeder:				
	Danmark	0	0	51%	76%
	Tyskland	0	0	49%	23%
	Finland	0	0	0%	1%
		0	0	100%	100%

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2017	2016	2017	2016	
3	Udgifter til personale og administration				
	Personaleomkostninger:				
	Løn	-1.144	-1.137	-29.374	-40.663
	Pension	0	0	-22	-22
	Andre udgifter til social sikring og afgifter	0	0	-135	-336
	Andre eksterne omkostninger	-816	-743	-13.037	-16.499
		-1.960	-1.880	-42.568	-57.520
	Vederlag til direktion og bestyrelse:				
	Direktion:				
	- fast	181	181	3.414	3.413
	- variabel	0	0	1.695	1.120
	Bestyrelse:				
	- fast	750	750	750	750
	Der er ingen forpligtelse til at yde pension til direktion og bestyrelse.				
	Vederlag til medarbejdere som har væsentlig indflydelse på risikoprofilen i AIF'erne				
	Ansatte	202	171	202	171
	Direktion	60	60	60	60
	Antal beskæftigede medarbejdere	6	6	54	78
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere				
	Ansatte	0	0	43	61
	Direktion	0	0	2	2
	Bestyrelse	6	6	6	6

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2017	2016	2017	2016
3	Udgifter til personale og administration (fortsat)			
Honorar for:				
Lovpligtig revision af årsregnskabet	-99	-105	-223	-318
Skatterådgivning	-11	-12	-37	-8
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0	0	0	0
Andre ydelser end revision	-69	-21	-368	-1.083
	-179	-138	-628	-1.409
Gebyrer til administrerede fondes depositar	0	0	0	0
Gebyrer til administrerede fondes depotselskaber	0	0	0	0

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2017	2016	2017	2016
4	Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver			
Immaterielle anlægsaktiver	0	0	0	-974
Materielle anlægsaktiver	0	0	-803	-919
	0	0	-803	-1.893

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2017	2016	2017	2016
5	Finansielle indtægter			
Udlån og andre tilgodehavender	28	33	0	0
Renteindtægter aktier mv.	0	4	0	0
Obligationer	53	53	53	53
Øvrige renteindtægter	355	40	617	450
	436	130	670	503

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

MODERSELSKAB KONCERN
2017 2016 2017 2016

6 Finansielle omkostninger

Kreditinstitutter og centralbanker	-1	-1.400	-3.741	-3.215
Indlån og anden gæld	-257	-276	0	0
Øvrige renteudgifter	-57	0	-435	-65
	-315	-1.676	-4.176	-3.280

MODERSELSKAB KONCERN
2017 2016 2017 2016

Note nr.

7 Nedskrivninger på udlån og andre tilgodehavender

Tilgodehavender, andre tilgodehavender	-269	-230	-269	-230
	-269	-230	-269	-230

MODERSELSKAB KONCERN
2017 2016 2017 2016

8 Kursreguleringer

Obligationer	0	26	0	27
Aktier mv.	15.157	8.020	15.242	8.020
Investeringsejendom	0	0	2.830	-1.619
Tilknyttede virksomheder	0	0	6.673	0
Valuta	1	-2	52	-265
	15.158	8.044	24.797	6.163

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2017	2016	2017	2016
9 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	0	0	-6.215	-2.110
Regulering af skat	0	0	355	-443
Årets udskudte skatter Tyskland	-4.975	-2.635	-4.975	-2.635
Skatteeffekt af sambeskatning med tilknyttede virksomheder vedrørende tidligere år	0	0	0	1
Årets udskudte skatter	878	153	-4.604	544
	-4.097	-2.482	-15.439	-4.643
Årets resultat før skat	60.057	13.563	72.714	16.172
22,0% heraf	-13.212	-2.984	-15.997	-3.558
Skat af permanente afvigelser	14.090	3.033	5.417	-1.160
Ændringer i værdien af udskudt skatteaktiv som følge af, at selskabsskatteprocenten nedsættes til 22% m.m.	0	104	0	105
Tysk skat indkomst af aktier mv.	-4.975	-2.635	-4.859	-2.649
Korrektion tidligere år	0	0	0	2.619
Skat af årets resultat	-4.097	-2.482	-15.439	-4.643
Effektiv skatteprocent	7%	18%	21%	29%
Udskudte skatteaktiver kan fordeles således:				
Aktiverede underskud:				
Danmark	4.518	6.078	4.794	6.455
Tyskland	0	0	109	23
Tidsbestemte afvigelser:				
Investerings- og domicilejendom	0	0	0	-433
Driftmidler og inventar	0	0	303	385
Gæld til kreditinstitutter	0	50	11	51
Udskudt skatteaktiv	4.518	6.128	5.217	6.481

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2017	2016	2017	2016
9	Skat af årets resultat (fortsat)			
	Hensættelse til udskudt skat kan fordeles således:			
	10.948	6.433	10.950	6.433
	0	0	1.750	1.507
	10.948	6.433	12.700	7.940

Note nr.	KONCERN	
	Goodwill	
10	Immaterielle anlægsaktiver	
	Immaterielle anlægsaktiver kan specificeres således:	
		8.407
		-8.407
	Kostpris pr. 31. december 2017	0
	Afskrivninger pr. 1. januar 2017	6.702
	Afskrivning på årets afgang	-6.702
	Afskrivninger pr. 31. december 2017	0
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2017	0

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	KONCERN	
	Investe- rings- ejendom	Domicil- ejendom
11	Investerings- og domicilejendom	
Dagsværdien pr. 1. januar 2017	160.080	
Omvurderet værdi pr. 1. januar 2017		9.056
Afgang i årets løb	-21.057	-9.056
Andre ændringer	196	0
Dagsværdi pr. 31. december 2017	139.219	
Omvurderet værdi pr. 31. december 2017		0

Investerings- og domicilejendomme er optaget til dagsværdi. Der har ved værdiansættelsen af investeringsejendommene været involveret eksterne eksperter, hvor det skønnes at være hensigtsmæssigt.

Ved værdiansættelse af en enkelt ejendom pr. 1. januar 2017 er afkastmetoden anvendt, hvor dagsværdien 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.

Domicilejendom er pr. 1. januar 2017 optaget til omvurderet værdi ved anvendelse af afkastmetoden. Koncernens domicilejendom er afhændet pr. 31. december 2017.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	KONCERN Drifts- midler og inventar
12	Driftsmidler og inventar
Materielle anlægsaktiver kan specificeres således:	
Kostpris pr. 1. januar 2017	7.936
Kursregulering til ultimokurs	7
Tilgang	186
Afgang	-1.432
Kostpris pr. 31. december 2017	6.697
Afskrivninger pr. 1. januar 2017	3.718
Kursregulering til ultimokurs	2
Årets afskrivninger	803
Afskrivning på årets afgang	-1.091
Afskrivninger pr. 31. december 2017	3.432
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2017	3.265

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2017	2016	2017	2016
13	Andre tilgodehavender			
Ikke solgte projekter	0	0	1.099	1.099
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	4.587	0	0
Tilgodehavende hos øvrige kapitalandele	1.092	2.737	1.092	2.737
Tilgodehavende fra salg	0	0	82.752	30.161
Andre tilgodehavender	28.029	7.740	34.049	15.160
Deposita	0	0	219	341
	29.121	15.064	119.211	49.498

Tilgodehavender fra salg i koncernen udgør DKK 83,3 mio. før hensættelse til tab på DKK 0,5 mio. pr. 31. december 2017.

Tilgodehavender fra salg i koncernen udgør DKK 30,5 mio. før hensættelse til tab på DKK 0,3 mio. pr. 31. december 2016.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2017	2016	2017	2016	
14	Obligationer til dagsværdi				
	Obligationer	292	292	292	292
		292	292	292	292

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2017		2017	
15	Aktier mv.			
	Kostpris pr. 1. januar 2017	54.899		54.926
	Tilgang	464		6.064
	Afgang	-7		-7
	Udlodning	-50		-50
	Kostpris pr. 31. december 2017	55.306		60.933
	Værdiregulering pr. 1. januar 2017	7.814		7.847
	Årets værdireguleringer	15.157		15.393
	Årets udlodninger	-1.696		-1.696
	Afgang	0		-46
	Værdiregulering vedrørende afgang	8		9
	Værdiregulering pr. 31. december 2017	21.283		21.507
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2017	76.589		82.440

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

MODERSELSKAB KONCERN

Note nr.

2017

2017

16 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris pr. 1. januar 2017	3.167	3.167
Afgang	-192	-192
Kostpris pr. 31. december 2017	2.975	2.975
Værdiregulering pr. 1. januar 2017	-2.865	-2.865
Afgang	-40	-40
Årets resultatandele	-70	-70
Værdiregulering pr. 31. december 2017	-2.975	-2.975
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2017	0	0

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

NAVN	AKTI- VITET	HJEMSTED	SELSKABS- KAPITAL	EGEN- KAPITAL	RESULTAT
K/S Hauptstrasse, Solingen	1	Aalborg, Danmark	TDKK 7.700	TDKK -11.239	TDKK -5.847
Solingen 2004 ApS	2	Aalborg, Danmark	TDKK 125	TDKK 125	TDKK -

1) Ejendomsinvestering

2) Komplementar

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

MODERSELSKAB

Note nr.		2017
17	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
	Kostpris pr. 1. januar 2017	114.460
	Tilgang	6.000
	Afgang	-1.223
	Kostpris pr. 31. december 2017	119.237
	Værdiregulering pr. 1. januar 2017	21.929
	Kursregulering til ultimokurs	35
	Årets resultatandele	48.697
	Værdiregulering vedrørende afgang	-12.897
	Værdiregulering pr. 31. december 2017	57.764
	Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensættelser	86
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2017	177.087

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

MODERSELSKAB

Note nr.

17 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

NAVN	AKTI- VITET	HJEMSTED	SELSKABS- KAPITAL	EGEN- KAPITAL	RESULTAT
Kristensen Fund & Asset Management A/S	1	Aalborg, Danmark	TDKK 500	TDKK 98.404	TDKK 44.977
Kristensen Nord ApS	2	Aalborg, Danmark	TDKK 125	TDKK 1.481	TDKK -3
Anpartsselskabet af 5. december 2008	2	Aalborg, Danmark	TDKK 140	TDKK 174	TDKK -15
Ejendomsselskabet Nitivej, Frederiksberg ApS	2	Aalborg, Danmark	TDKK 125	TDKK 774	TDKK -326
Komplementarselskabet Kristensen Partners II ApS	2	Aalborg, Danmark	TDKK 400	TDKK 378	TDKK -22
Kristensen Partners III A/S	3	Aalborg, Danmark	TDKK 545	TDKK 80.923	TDKK -39
Kristensen City-Immobilien IV GmbH	3	Berlin, Tyskland	TEUR 25	TDKK 43.528	TDKK 1.839
K/S Groner Strasse, Göttingen	3	Aalborg, Danmark	TDKK 35.000	TDKK -1.411	TDKK -3.179
Göttingen 2006 ApS	3	Aalborg, Danmark	TDKK 125	TDKK 144	TDKK 4
Komplementarselskabet Kristensen Partners V ApS	3	Aalborg, Danmark	TDKK 5.600	TDKK 5.806	TDKK 206

1) Administration

2) Uden aktivitet

3) Ejendomsinvestering

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2017	2016	2017	2016	
18	Likvide beholdninger				
	Kassebeholdning	0	0	10	20
	Tilgodehavende kreditinstitutter	3.014	1.112	21.375	33.664
		3.014	1.112	21.385	33.684
	Tilgodehavende kreditinstitutter fordeling som følger:				
	Anfordring	3.014	1.112	21.375	33.664

	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2017	2016	2017	2016	
19	Andre hensatte forpligtelser				
	Hensættelse til tab i tilknyttede virksomheder	86	107	0	0
	Hensættelse til garantier	0	0	6.988	6.988
		86	107	6.988	6.988

	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2017	2016	2017	2016	
20	Gæld til kreditinstitutter				
	Over 1 år og til og med 5 år	0	0	0	12.770
	Langfristet del	0	0	0	12.770
	Over 3 måneder og til og med 1 år	0	0	91.112	100.252
	Til og med 3 måneder	0	0	1	0
		0	0	91.113	113.022

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2017	2016	2017	2016
21	Anden gæld				
	Depositum	0	0	0	402
	Gæld til tilknyttede virksomheder	54.748	48.865	2.687	5.206
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	409	730	2.929	3.963
	Øvrige	51.674	41.712	62.998	53.873
		106.831	91.307	68.614	63.444

22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderselskabet

Ingen.

Koncernen

Til sikkerhed for prioritetsgæld DKK 70,9 mio. er der givet pant i investeringsejendom, hvis samlede regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 andrager DKK 139,2 mio.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

23 Eventualforpligtelser

Moderselskabet

Selskabet har tegnet kapitalandele i kommanditselskaber for i alt DKK 95,5 mio. Selskabet har indbetalt DKK 69,0 mio., og den samlede restforpligtelse andrager således DKK 26,5 mio. Selskabet har afgivet kautioner for i alt DKK 6,0 mio. med tillæg af udlodninger, samt overført resultat og opskrivningshenlæggelser vedrørende kommanditselskaberne.

Selskabet har modtaget et sagsanlæg i 2010 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. Den udpegede skønsmand har besigtiget ejendommen, og sagen afventer dennes vurdering af en række forhold om værdiansættelse af ejendom og oplysninger afgivet i prospekt.

Kommanditisterne i K/S Korsørvej har påstået, at der er fejl i beslutningsgrundlaget for salg af ejendom, som medfører, at kommanditisterne påberåber sig ikke at have villet tiltræde aftale om salg. Erstatningskrav udgør DKK 1,5 mio.

Selskabet kautionerer for datterselskabet Kristensen Fund & Asset Management A/S' gæld til pengeinstitut, dog maksimeret til DKK 24,0 mio.

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. 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 95,5 mio. Koncernen har indbetalt DKK 69,0 mio., og den samlede restforpligtelse andrager således DKK 26,5 mio. Koncernen har afgivet kautioner for i alt DKK 6,0 mio. med tillæg af udlodninger, samt overført resultat og opskrivningshenlæggelser vedrørende kommanditselskaberne.

Koncernen har modtaget et sagsanlæg i 2010 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. Den udpegede skønsmand har besigtiget ejendommen, og sagen afventer dennes vurdering af en række forhold om værdiansættelse af ejendom og oplysninger afgivet i prospekt.

Kommanditisterne i K/S Korsørvej har påstået, at der er fejl i beslutningsgrundlaget for salg af ejendom, som medfører, at kommanditisterne påberåber sig ikke at have villet tiltræde aftale om salg. Erstatningskrav udgør DKK 1,5 mio.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Thorkild Kristensen Holding A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at 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 et år.

Koncernen

Koncernen har indgået leasing- og lejeforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør DKK 7,3 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, Nordhavn	Bestyrelse
Mette Kold, Frederiksberg	Bestyrelse
Lene Birgitte Larsen, Nørresundby	Bestyrelse
Anne Marie Sørensen, Vodskov	Bestyrelse
Jf. note 17	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Jf. note 16	Kapitalandele i 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 DKK 28.136 og finansielle omkostninger på DKK 257.453.

Selskabet har endvidere indgået administrationsaftaler, hvor der er betalt DKK 1,6 mio.

Selskabet har til direktion udbetalt DKK 0,2 mio. og til bestyrelsen DKK 0,8 mio. i vederlag.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

25 Nærtstående parter og ejerforhold (fortsat)

Koncernen

Koncernen har indgået aftale om administration af selskab ejet af direktionsmedlem/bestyrelse, hvor der er betalt DKK 10.000.

Koncernen har til direktion udbetalt DKK 5,1 mio. og til bestyrelsen DKK 0,8 mio. i vederlag.

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

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

26 Koncernregnskab

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

27 Femårsoversigt

Fremgår af side 11.

28 Koncernens risikostyringspolitik

Risikostyring er en vigtig og fundamental aktivitet for koncernen, hvorfor der for koncernen og de administrerede AIF'er er udarbejdet Politik for Risikostyring, herunder operationelle risici.

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.

De grundlæggende principper for håndtering af risici i koncernen er:

- Funktionsadskillelse mellem de udførende enheder og de kontrollerende enheder.
- Uafhængighed, hvilket indebærer, at risikostyringsfunktionen og compliancefunktionen skal være uafhængige af den eller de enheder, der udfører kontroller i forretningen.
- Risikobaseret tilgang, hvilket indebærer, at risikokontrolfunktionerne skal være tilpasset koncernens natur, størrelse og kompleksitet, således at de handlinger, der foretages, er proportionale med de aktuelle risici.

Koncernens risikostyring retter sig alene mod styring af de risici, der er en direkte følge af koncernens drift og finansiering. Koncernen er eksponeret over for risici inden for følgende kategorier:

Finansielle

- Markedsrisici i ejendomme og finansielle instrumenter
- Valutarisici
- Renterisici
- Kreditrisici
- Modpartsrisici
- Likviditetsrisici

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

28 **Koncernens risikostyringspolitik (fortsat)**

Ikke-finansielle

- Operationelle risici (driftsrisici/procesrisici)
- Risici på medinvestorer
- Regulatoriske risici
- IT-risici
- Organisatoriske risici

For at sikre overensstemmelse med forretningsmodel, planlagte aktiviteter og koncernens risikoprofil er der for de enkelte kategorier dels for koncernen, dels for de enkelte AIF'er, sat grænser samt, hvor det er relevant, angivet hvilke tiltag, der skal iværksættes ved overskridelser.



REGNSKABSGRUNDLAG

Årsrapporten for Kristensen Properties A/S for 1. januar til 31. december 2017 er aflagt i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv., 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.

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

Regnskabspraksis

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.

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.

Regnskabspraksis

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Anden gæld".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning, jf. nedenfor.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes i anden totalindkomst under overført resultat. Resulterer den afdækkede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres beløb, som blev indregnet på anden totalindkomst, fra anden totalindkomst og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet i anden totalindkomst, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

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.

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.

Regnskabspraksis

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 faktureringstidspunktet.

Administrationsgebyrer

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.

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.



Regnskabspraksis

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

Investeringsjendomme er optaget til dagsværdi/omvurderet værdi. Der har ved værdiansættelsen af investeringsjendommene været involveret eksterne eksperter, hvor det skønnes at være hensigtsmæssigt.

Ved værdiansættelse af en enkelt ejendom 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.

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 en af koncernens ejendomme 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 Opskrivningshenslæggelser 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 3-19 år.

Aktiver med en anskaffelsessum på under DKK 13.200 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.

Andre tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, 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 mv.

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 kapitalandeleles væsentligste nettoaktiver omfatter investeringsjendomme og finansielle gældsforpligtelser og værdiansættes til dagsværdi således:

Regnskabspraksis

- Investeringsejendommens dagsværdi fastsættes ud fra en vurdering baseret på ejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Dagsværdien af fastforrentede finansielle gældsforpligtelser værdiansættes til kursværdien.
- Variabelt forrentede gældsforpligtelser måles til dagsværdi.

Kapitalandele i associerede og tilknyttede 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.

Egenkapital

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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

Hensatte forpligtelser

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

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, der forventes holdt til udløb, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I 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 (kurs-tabet) 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.

Regnskabspraksis

FEMÅRSOVERSIGT

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings vejledning.

Nøgletallene er beregnet således:

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

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

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

Koncernens selskabsoversigt

Side 65 - 67

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 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	0,16%
Kristensen Private INVEST 02 Verwaltungs GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	100,00%
Kristensen Private Invest 02 GmbH & Co KG.	Berlin, Tyskland	TEUR 3.823	0,22%
Kristensen Private INVEST 04 Verwaltungs GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	100,00%
Kristensen Private INVEST 04 GmbH & Co. KG	Berlin, Tyskland	TEUR 1.049	4,67%
Kristensen Private INVEST 05 Verwaltungs GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	100,00%
SAFE 01 Verwaltungs GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	100,00%
Kristensen Properties Nordic A/S	København, Danmark	TDKK 500	100,00%
Anpartsselskabet af 5. december 2008	Aalborg, Danmark	TDKK 140	100,00%
Kristensen Nord ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	100,00%
Ejendomsselskabet Nitivej, Frederiksberg ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	100,00%
Komplementarselskabet Kristensen Partners II ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 400	100,00%
Datterselskaber			
K/S Kristensen Partners II	Aalborg, Danmark	TDKK 400	100,00%
Komplementarselskabet Kristensen Partners V ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 5.600	100,00%
Kapitalandele			
K/S Kristensen Partners V	Aalborg, Danmark	TDKK 112.000	5,00%
K/S Teknikerbyen, Aalborg	Aalborg, Danmark	TDKK 112.000	100,00%
Kristensen Partners III A/S	Aalborg, Danmark	TDKK 545	87,81%
Datterselskaber			
*) Kristensen City-Immobilien IV 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 Properties A/S ejer 6% af disse selskaber

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

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 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 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 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 540.000	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 7.501	100,00%
Kristensen Büroimmobilien VIII GmbH & Co. KG	Berlin, Tyskland	TEUR 7.500	100,00%
Kristensen Büroimmobilien IX GmbH & Co. KG	Berlin, Tyskland	TEUR 1	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 IV A/S	Aalborg, Danmark	TDKK 2.500	19,00%
Datterselskaber			
Kristensen Germany AG	Berlin, Tyskland	TEUR 8.000	100,00%
Kristensen Salzgitter AG	Berlin, Tyskland	TEUR 3.240	100,00%
GSV-Ratsbleiche Baubetreuungs und Verwaltungs GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	100,00%
Kristensen Zweite Beteiligungsverwaltungs GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	100,00%
Kristensen Wohnimmobilien GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 25	100,00%

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

Bag om Kristensen Properties A/S

Side 68 - 71

Bestyrelse



MOGENS JØRGENSEN

Bestyrelsesformand

UDDANNELSE: Statsautoriseret revisor, HD(R).

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

TILLIDSHVERV: Bestyrelsesformand Ejendomsselskabet Nordtyskland Koncernen, Familien Skak Holding Koncernen og Ejendomsselskabet Sjælland Koncernen.

Bestyrelsesmedlem i Commercial Real Estate Denmark P/S og Core Bolig VII.

Direktør i Core Bolig VII Investorselskab ApS.



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 Thorkild Kristensen Holding A/S samt tre knyttede selskaber.

Bag om Kristensen Properties A/S

Bestyrelse



METTE KOLD

Bestyrelsesmedlem

UDDANNELSE: Cand. psych., ph.d, samt HA-Jur.

NUVÆRENDE ANSÆTTELSE:

Adjunkt på Psykologi, Aalborg Universitet (fra medio 2018) samt Privat psykologpraksis, Time2be (siden 2003).

TIDLIGERE ANSÆTTELSER: Medstifter af Trillium Institutet. Ekstern lektor, Psykologi, Aalborg Universitet. Tværfagligt ph.d. forskningsprojekt, Ringkjøbing Amt & Københavns Universitet. Underviser og supervisor på jordemoderuddannelsen, Aalborg.

Ekstern lektor på Panum Institutet, København. Uddannelseskonsulent på Finanssektorens Uddannelsescenter, Skanderborg. Erhvervsjurist, Den Danske Bank, Aalborg.

TILLIDSHVERV: Direktør i Hoeg og Kold ApS siden 2003.



LARS-ERIK HOUMANN CHRISTENSEN

Bestyrelsesmedlem

UDDANNELSE: Cand.merc.

NUVÆRENDE ANSÆTTELSE: Partner, Watersmeet Capital Partners, UK samt 2L Holding A/S.

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

TILLIDSHVERV: Bestyrelsesformand Ole Lynggaard A/S, Lars-Erik Houmann Christensen A/S, 2L Holding A/S samt en række dertil associerede selskaber. Derudover bestyrelsesmedlem i i Infare Solutions A/S, EIVA A/S samt fonden Copenhagen Contemporary.

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, Fund Manager 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.



ANNE MARIE SØRENSEN

Fund Manager

UDDANNELSE: Cand.mag SIF (Sprog og Internationale Forhold) samt erhvervsproglig korrespondent i engelsk og fransk fra Aalborg Universitet, Akademiøkonom/Ejendomsmægler fra University College Nordjylland, Merkonom i Eksport, Handelsskolen i Aalborg.

NUVÆRENDE ANSÆTTELSE: Kristensen Properties, Fund Manager.

TIDLIGERE ANSÆTTELSER: Direktionssekretær i Dansk Eternit Holding A/S (nu Cembrit); Eksportassistent i Fibertex A/S.

TILLIDSHVERV: Medarbejdervalgt bestyrelsesmedlem i Kristensen Properties. Herudover bestyrelsesmedlem i selskaber i Kristensen Properties koncernen.

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 ANSÆTTELSE: Ansat i Kristensen Properties siden 1998. Vicedirektør i Investor Partner A/S 1989-1992 og produktchef Baltica Invest A/S 1992-1998.

TILLIDSHVERV: Direktør i Hoeg og Kold ApS. Bestyrelsesformand i Hvalsø Ejendomme A/S og Helmersen Holding A/S, herudover poster i 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 Copenhagen Business School, 1985.

TIDLIGERE ANSÆTTELSE: 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: Bestyrelsesmedlem i selskaber i Kristensen Properties koncernen.

Årsrapport 2017
www.kristensenproperties.com

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

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

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

Lange Str. 39
D-27749 Delmenhorst
Tlf: +49 422 11 55 42 20