

---

# ***Thorkild Kristensen Holding A/S***

Magnoliavej 77, 9000 Aalborg

## **Årsrapport for 2017**

---

CVR-nr. 27 46 21 54

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 18/6 2018

Jane Hagbarth Olsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 5

Koncernoversigt 6

Hoved- og nøgletal 7

Ledelsesberetning 8

## **Koncern- og årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 13

Balance 31. december 14

Egenkapitalopgørelse 18

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 20

Noter til årsregnskabet 22

# Ledespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet 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 og koncernens pengestrømme for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 18. juni 2018

## Direktion

Jane Hagbarth Olsen  
direktør

## Bestyrelse

Grethe Kristensen  
formand

Lau Henrik Sloth Kristensen

Jane Hagbarth Olsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Thorkild Kristensen Holding 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 og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Thorkild Kristensen Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("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 årsregnskabsloven.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

tegning 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 18. juni 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Line Borregaard

statsautoriseret revisor

mne34353

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Thorkild Kristensen Holding A/S Magnoliavej 77 9000 Aalborg  CVR-nr.: 27 46 21 54 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Aalborg
<b>Bestyrelse</b>	Grethe Kristensen, formand Lau Henrik Sloth Kristensen Jane Hagbarth Olsen
<b>Direktion</b>	Jane Hagbarth Olsen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A 9000 Aalborg

# Koncernoversigt

**Moderselskab**

Thorkild Kristensen Holding A/S,  
Aalborg  
Nom. TDKK 25.000

**Konsoliderede  
dattervirksomheder**

63,95%

Kristensen Properties A/S  
Aalborg  
Nom. TDKK 52.500

Se note 22



# Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2017	2016	2015	2014	2013
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	98.247	87.891	67.449	51.108	54.854
Bruttofortjeneste	91.508	68.897	49.666	45.285	54.033
Resultat af ordinær primær drift	54.500	25.859	4.845	-121	8.341
Resultat af finansielle poster	11.175	-10.674	10.582	-1.952	8.341
Årets resultat	61.436	10.857	13.117	1.565	8.473
<b>Balance</b>					
Balancesum	371.296	328.427	217.901	206.358	213.368
Egenkapital	185.298	126.534	113.107	100.295	97.821
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	-23.693	57.207	5.383	-2.551	-38.002
- investeringsaktivitet	34.413	-2.409	2.963	-11.623	28.561
- finansieringsaktivitet	-29.296	-31.215	-6.377	-2.521	-15.153
Årets forskydning i likvider	-18.576	23.583	1.969	-16.695	-24.594
Antal medarbejdere	45	61	66	72	78
<b>Nøgletal i %</b>					
Bruttomargin	93,1%	78,4%	73,6%	88,6%	98,5%
Overskudsgrad	62,3%	29,6%	7,2%	-0,2%	15,2%
Soliditetsgrad	49,9%	38,5%	51,9%	48,6%	45,8%
Forrentning af egenkapital	39,4%	9,1%	12,3%	1,6%	17,3%

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

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Thorkild Kristensen Holding A/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Års- og koncernregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Væsentligste aktiviteter

Koncernens væsentligste aktivitet er Fund & Asset Management.

## Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på TDKK 61.436, og koncernens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på TDKK 185.298.

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.

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

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.

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.

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

## Ledelsesberetning

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.

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.

### Kapitalberedskabet

Koncernens kapitalberedskab består især af likvide beholdninger og uudnyttede kreditrammer. Ved udgangen af 2017 var kapitalberedskabet på DKK 11,8 mio. 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 koncernen.

# Ledelsesberetning

## *Risici*

Koncernen er eksponeret over for forskellige typer af risici og har derfor fastlagt politikker for risikostyringen i koncernen. Formålet med koncernens 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.

Risikostyring er en vigtig og fundamental aktivitet for koncernen, hvorfor der for koncernen 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

### *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 sat grænser samt, hvor det er relevant, angivet hvilke tiltag, der skal iværksættes ved overskridelser.

# Ledelsesberetning

## Målsætninger og forventninger for det kommende år

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

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

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.

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.

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.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelsen af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser og således er selskabets investering i datterselskabet Kristensen Properties A/S og underliggende selskaber underlagt usikkerheder. Der henvises til note 1 i årsregnskabet.

## 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.

## Ledelsesberetning

### *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.

### *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.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>98.247</b>	<b>87.891</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		2.830	-1.618	0	0
Andre driftsindtægter		6.675	125	0	0
Andre eksterne omkostninger		-16.244	-17.501	-90	-133
<b>Bruttoresultat</b>		<b>91.508</b>	<b>68.897</b>	<b>-90</b>	<b>-133</b>
Personaleomkostninger	2	-29.530	-41.021	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-803	-1.892	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>61.175</b>	<b>25.984</b>	<b>-90</b>	<b>-133</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	35.787	7.120
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-71	-14.718	0	0
Finansielle indtægter	3	15.912	8.550	0	0
Finansielle omkostninger	4	-4.666	-4.506	-273	-729
<b>Resultat før skat</b>		<b>72.350</b>	<b>15.310</b>	<b>35.424</b>	<b>6.258</b>
Skat af årets resultat	5	-10.914	-4.453	4.525	190
<b>Årets resultat</b>		<b>61.436</b>	<b>10.857</b>	<b>39.949</b>	<b>6.448</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
Goodwill		0	1.705	0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	6	<b>0</b>	<b>1.705</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Grunde og bygninger	7	0	9.056	0	0
Investeringsejendomme	8	139.219	160.080	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	3.265	4.218	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>142.484</b>	<b>173.354</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	110.477	78.559
Kapitalandele i associerede virksomheder	10	0	302	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	11	82.440	62.773	0	0
Deposita	11	219	341	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>82.659</b>	<b>63.416</b>	<b>110.477</b>	<b>78.559</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>225.143</b>	<b>238.475</b>	<b>110.477</b>	<b>78.559</b>
<b>Varebeholdninger</b>		<b>1.099</b>	<b>1.099</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		82.752	30.160	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	7.484	1.888
Andre tilgodehavender		35.141	17.896	0	0
Udskudt skatteaktiv	15	5.217	6.481	0	0
Selskabsskat		0	0	3.007	190
Periodeafgrænsningsposter	12	240	293	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>123.350</b>	<b>54.830</b>	<b>10.491</b>	<b>2.078</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>292</b>	<b>292</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>21.412</b>	<b>33.731</b>	<b>27</b>	<b>46</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>146.153</b>	<b>89.952</b>	<b>10.518</b>	<b>2.124</b>
<b>Aktiver</b>		<b>371.296</b>	<b>328.427</b>	<b>120.995</b>	<b>80.683</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
Selskabskapital		25.000	25.000	25.000	25.000
Reserve for opskrivninger		0	1.993	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	37.356	5.438
Overført resultat		88.774	46.018	51.531	42.575
<b>Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet</b>		<b>113.774</b>	<b>73.011</b>	<b>113.887</b>	<b>73.013</b>
Minoritetsinteresser		71.524	53.523	0	0
<b>Egenkapital</b>	13	<b>185.298</b>	<b>126.534</b>	<b>113.887</b>	<b>73.013</b>
Hensættelse til udskudt skat	15	12.700	7.940	0	0
Andre hensættelser	16	6.988	6.988	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>19.688</b>	<b>14.928</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	54.930	0	0
Deposita		0	402	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	17	<b>0</b>	<b>55.332</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Balance 31. december

## Passiver

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2017	2016	2017	2016
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	17	70.917	44.152	0	0
Kreditinstitutter		25.143	19.615	4.947	5.678
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.015	4.041	83	73
Selskabsskat		6.889	4.666	0	0
Anden gæld		60.280	59.109	2.078	1.919
Periodeafgrænsningsposter	18	66	50	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>166.310</b>	<b>131.633</b>	<b>7.108</b>	<b>7.670</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>166.310</b>	<b>186.965</b>	<b>7.108</b>	<b>7.670</b>
<b>Passiver</b>		<b>371.296</b>	<b>328.427</b>	<b>120.995</b>	<b>80.683</b>
Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger	1				
Resultatdisponering	14				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	21				
Nærtstående parter	22				
Anvendt regnskabspraksis	23				

## Egenkapitalopgørelse

### Koncern

	Selskabskapital	Reserve for op- skrivninger	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	25.000	1.993	0	46.018	73.011	53.523	126.534
Valutakursregulering	0	0	0	19	19	0	19
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	0	-2.704	-2.704
Årets tilbageførsler af opskrivninger på afhændede aktiver	0	-1.993	0	0	-1.993	0	-1.993
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	0	0	1.993	1.993	0	1.993
Valutakursregulering udenlandske enheder	0	0	0	0	0	13	13
Årets resultat	0	0	0	40.744	40.744	20.692	61.436
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>25.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>88.774</b>	<b>113.774</b>	<b>71.524</b>	<b>185.298</b>

# Egenkapitalopgørelse

## Moderselskab

	Selskabskapital	Reserve for op- skrivninger	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	25.000	0	5.438	42.573	73.011	0	73.011
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	927	0	927	0	927
Årets resultat	0	0	30.991	8.958	39.949	0	39.949
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>25.000</b>	<b>0</b>	<b>37.356</b>	<b>51.531</b>	<b>113.887</b>	<b>0</b>	<b>113.887</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2017	2016
		TDKK	TDKK
Årets resultat		61.436	10.857
Reguleringer	19	-2.335	30.671
Ændring i driftskapital	20	-77.123	18.854
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>-18.022</b>	<b>60.382</b>
Renteindbetalinger og lignende		670	504
Renteudbetalinger og lignende		-4.397	-4.010
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>-21.749</b>	<b>56.876</b>
Betalt selskabsskat		-1.944	331
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>-23.693</b>	<b>57.207</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-186	-4.084
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-6.064	-6.840
Salg af immaterielle anlægsaktiver		2.045	0
Salg af materielle anlægsaktiver		36.750	0
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		122	70
Køb af virksomhed		0	-6.462
Modtaget udbytte fra dattervirksomheder		1.746	14.907
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>34.413</b>	<b>-2.409</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-28.165	-16.515
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-729	0
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		-402	0
Betalt udbytte		0	-14.700
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-29.296</b>	<b>-31.215</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> TDKK	<u>2016</u> TDKK
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-18.576</b>	<b>23.583</b>
Likvider 1. januar		19.793	-3.790
<b>Likvider 31. december</b>		<b>1.217</b>	<b>19.793</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		21.412	33.731
Andel af kreditinstitutter		-20.195	-13.938
<b>Likvider 31. december</b>		<b>1.217</b>	<b>19.793</b>

# Noter til årsregnskabet

## 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.

Det væsentligste aktiv er koncernens 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 investeringer i kapitalandele i kommanditselskaber.

Kommandits 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., 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 2018. Det er ledelsen i Kristensen Partners III A/S' vurdering, at der kan opnås en refinansiering på samme niveau.

I regnskabsposten "Andre værdipapirer og kapitalandele" 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.

Likviditet

Koncernens kapitalberedskab består især af likvide beholdninger og uudnyttede kreditrammer. Ved udgangen af 2017 var kapitalberedskabet på DKK 11,8 mio.



# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger (fortsat)

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 og koncernen.

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.

	Koncern		Moderselskab	
	2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	29.373	40.663	0	0
Pensioner	22	22	0	0
Andre personaleomkostninger	135	336	0	0
	<b>29.530</b>	<b>41.021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Direktion	0	0	0	0
Bestyrelse	0	0	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>45</b>	<b>61</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
<b>3 Finansielle indtægter</b>				
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	15.242	8.046	0	0
Andre finansielle indtægter	670	504	0	0
	<b>15.912</b>	<b>8.550</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>				
Nedskrivning af finansielle aktiver	269	230	0	0
Andre finansielle omkostninger	4.397	4.276	273	729
	<b>4.666</b>	<b>4.506</b>	<b>273</b>	<b>729</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	6.135	4.555	-80	-190
Årets udskudte skat	9.579	-544	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-4.800	442	-4.445	0
	<b>10.914</b>	<b>4.453</b>	<b>-4.525</b>	<b>-190</b>
<b>6 Immaterielle anlægsaktiver</b>				
<b>Koncern</b>			<b>Goodwill</b>	
			TDKK	
Kostpris 1. januar			18.840	
Afgang i årets løb			-18.840	
Kostpris 31. december			0	
Ned- og afskrivninger 1. januar			17.135	
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang			-17.135	
Ned- og afskrivninger 31. december			0	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>			<b>0</b>	

# Noter til årsregnskabet

## 7 Materielle anlægsaktiver

### Koncern

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	7.462	7.936
Valutakursregulering	0	7
Tilgang i årets løb	0	186
Afgang i årets løb	-7.462	-1.432
Kostpris 31. december	0	6.697
Opskrivninger 1. januar	3.995	0
Årets tilbageførsler af opskrivninger på afhændede aktiver	-3.995	0
Opskrivninger 31. december	0	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.401	3.718
Valutakursregulering	0	2
Årets afskrivninger	0	803
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-2.401	-1.091
Ned- og afskrivninger 31. december	0	3.432
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>3.265</b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Aktiver der måles til dagsværdi

	<b>Koncern</b>
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	158.552
Afgang i årets løb	-21.057
Kostpris 31. december	<u>137.495</u>
Værdireguleringer 1. januar	1.528
Årets værdireguleringer	<u>196</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>1.724</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>139.219</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme 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.

## Noter til årsregnskabet

	<b>Moderselskab</b>	
	2017	2016
	TDKK	TDKK
<b>9 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	73.121	73.121
Kostpris 31. december	73.121	73.121
Værdireguleringer 1. januar	5.439	8.344
Årets resultat	35.786	7.118
Udbytte til moderselskabet	-4.796	-9.401
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	23	-623
Andre reguleringer	904	0
Værdireguleringer 31. december	37.356	5.438
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>110.477</b>	<b>78.559</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Kristensen					
Properties A/S	Aalborg	52.500	63,95%	172.756	55.960
Thorkild Kristensen Group A/S under konkurs	Aalborg	12.800	100%	0	0

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>10 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris 1. januar	3.167	81.272	0	0
Afgang i årets løb	-192	-78.105	0	0
Kostpris 31. december	2.975	3.167	0	0
Værdireguleringer 1. januar	-2.865	6.621	0	0
Årets afgang	-40	0	0	0
Valutakursregulering	0	-11	0	0
Årets resultat	-70	-14.718	0	0
Andre reguleringer	0	5.806	0	0
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	0	-563	0	0
Værdireguleringer 31. december	-2.975	-2.865	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>302</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
K/S Hauptstrasse,					
Solingen	Aalborg	7.700	45%	-11.239	-5.847
Solingen 2004 ApS	Aalborg	125	31%	125	-

# Noter til årsregnskabet

## 11 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern	
	Andre værdipa- piner og kapital- andele	Deposita
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	54.926	341
Tilgang i årets løb	6.064	0
Afgang i årets løb	-7	-122
Overførsler i årets løb	-50	0
Kostpris 31. december	60.933	219
Opskrivninger 1. januar	7.847	0
Årets opskrivninger	15.393	0
Tilbageførte opskrivninger på afhændede aktiver	-46	0
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	9	0
Overførsler i årets løb	-1.696	0
Opskrivninger 31. december	21.507	0
Nedskrivninger 31. december	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>82.440</b>	<b>219</b>

## 12 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger.

## 13 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 25.000 aktier à nominelt TDKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
<b>14 Resultatdisponering</b>				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	30.991	-2.283
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	20.692	4.411	0	0
Overført resultat	40.744	6.446	8.958	8.731
	<b>61.436</b>	<b>10.857</b>	<b>39.949</b>	<b>6.448</b>

### 15 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar	1.459	-4.804	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	9.579	544	0	0
Årets indregnede beløb på egenkapitalen	-3.555	5.719	0	0
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<b>7.483</b>	<b>1.459</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteaktivet omfatter primært aktivering af skattemæssige underskud, som forventes realiseret inden for de kommende år.

### 16 Andre hensættelser

Hensættelse til garantier	6.988	6.988	0	0
	<b>6.988</b>	<b>6.988</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



# Noter til årsregnskabet

## 17 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	0	8.604	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	46.326	0	0
Langfristet del	0	54.930	0	0
Inden for 1 år	70.917	44.152	0	0
	<b>70.917</b>	<b>99.082</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Deposita</b>				
Mellem 1 og 5 år	0	402	0	0
Langfristet del	0	402	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<b>0</b>	<b>402</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 18 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

# Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2017	2016
	TDKK	TDKK
<b>19 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-15.912	-8.550
Finansielle omkostninger	4.666	4.506
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	-2.027	3.509
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	71	14.718
Skat af årets resultat	10.914	4.453
Andre reguleringer	-47	12.035
	<b>-2.335</b>	<b>30.671</b>
<b>20 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	-69.784	-29.153
Ændring i leverandører m.v.	-7.339	48.007
	<b>-77.123</b>	<b>18.854</b>

## 21 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

#### Koncern

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

Til sikkerhed for bankgæld DKK 2,2 mio. er der afgivet pant i indlånskonti med bogført værdi på TDKK 27.

#### Moder

Nom. TDKK 33.575 aktier i datterselskabet Kristensen Properties A/S, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør DKK 110 mio., er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter DKK 4,9 mio.

Til sikkerhed for bankgæld DKK 2,2 mio. er der afgivet pant i indlånskonti med bogført værdi på TDKK 27.

Til sikkerhed for bankgæld DKK 2,8 mio. er der afgivet transport i dividendekrav mod Thorkild Kristensen Group A/S.

# Noter til årsregnskabet

## 21 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

### Eventualforpligtelser

#### Moder

Moderselskabet har overfor konkursramt datterselskab afgivet selvskyldnerkaution overfor dette datterselskabs engagement med kreditinstitut DKK 40 mio., såfremt der sker salg af visse af datterselskaber. Dette påvirker ikke den øvrige del af koncernen.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

#### Koncern

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 administrationsselskab 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

## 22 Nærtstående parter

### Grundlag

---

#### Bestemmende indflydelse

Lau Henrik Sloth Kristensen, England Hovedaktionær

#### Øvrige nærtstående parter

Grethe Kristensen, Aalborg	Bestyrelsesmedlem
Jane Hagbarth Olsen, Aalborg	Bestyrelsesmedlem
Marie Louise Horley, Aalborg	Aktionær
Bo Kristensen, Thailand	Aktionær

#### Koncernens selskabsoversigt

Kristensen Properties A/S, Aalborg, Danmark, ejerandel 64%  
Kristensen Fund & Asset Management A/S, Aalborg Danmark, ejerandel 100%  
Kristensen Properties GmbH, Berlin Tyskland, ejerandel 100%  
Kristensen Invest GmbH, Berlin Tyskland, ejerandel 65%  
Kristensen Fondsverwaltungs GmbH, Berlin, Tyskland, ejerandel 100%  
Kristensen Private INVEST 01 Verwaltungs GmbH, Berlin, Tyskland, ejerandel 100%  
Kristensen Private Invest 01 GmbH & Co KG, Berlin Tyskland, ejerandel 0,17%  
Kristensen Private INVEST 02 Verwaltungs GmbH, Berlin, Tyskland, ejerandel 100%  
Kristensne Private Invest 02 GmbH & Co KG, Berlin, Tyskland, ejerandel 0,22%  
Kristensen Private INVEST 04 Verwaltungs GmbH, Berlin, Tyskland, ejerandel 100%  
Kristensne Private INVEST 05 Verwaltungs GmbH, Berlin, Tyskland, ejerandel 100%  
SAFE 01 Verwaltungs GmbH, Berlin, Tyskland, ejerandel 100 %  
SAFE 02 Verwaltungs GmbH, Berlin, Tyskland, ejerandel 100%  
Kristensen Properties Nordic A/S, København, Danmark, ejerandel 100%  
Kristensen Properties Finland OY AB, Helsingfors, Finland, ejerandel 100%  
Anpartsselskabet af 5. december 2008, Aalborg Danmark, ejerandel 100%  
Kristensen Nord ApS, Aalborg Danmark, ejerandel 100%  
Ejendomsselskabet Nitivej, Frederiksberg ApS, Aalborg Danmark, ejerandel 100%  
Kristensen Partners III A/S, Aalborg Danmark, ejerandel 87,81%

#### Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7. Alle transaktioner er sket på markedsmæssige vilkår.

# Noter til årsregnskabet

## 22 Nærtstående parter (fortsat)

### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Bo Kristensen

Lau Henrik Sloth Kristensen

Maria Louise Horley

# Noter til årsregnskabet

## 23 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Thorkild Kristensen Holding A/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2017 er aflagt i TDKK.

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Thorkild Kristensen Holding 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 udover betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og

# Noter til årsregnskabet

## 23 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

### Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser, hvor koncernen bevarer kontrollen med dattervirksomheden indregnes vederlaget direkte på egenkapitalen.

### Leasing

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle 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. Forskellen mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post, jf. dog afsnittet regnskabsmæssig afdækning.

Resultatopgørelsen for udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs. Balanceposterne omregnes til balancedagens kurs. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af egenkapitaler primo året og valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af resultatopgørelsen til balancedagens kurs, indregnes direkte i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen for integrerede udenlandske enheder omregnes til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs, idet poster afledt af ikke-monetære balanceposter dog omregnes til transaktionsdagens kurser for de underliggende aktiver eller forpligtelser. Monetære balanceposter omregnes til balancedagens kurs, mens ikke-monetære poster omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregningen, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Noter til årsregnskabet

## 23 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitetregnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Værdireguleringer af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdisamt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

#### Personaleomkostninger

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

#### Af- og nedskrivninger

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

#### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.



# Noter til årsregnskabet

## 23 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og - tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år.

### Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

# Noter til årsregnskabet

## 23 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Øvrige materielle anlægsaktiver**

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-19 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Nedskrivning af 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 nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

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

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre

# Noter til årsregnskabet

## 23 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter kapitalandele som ikke handles på et aktivt marked. Kapitalandelene måles til indre værdi.

### Varebeholdninger

Ejendomme og grunde, der er erhvervet med udvikling og videresalg for øje, er opført som projektbeholdninger. Hvert enkelt projekt er vurderet særskilt og der foretages hensættelser til dækning af usikkerheder omkring færdiggørelse og projektets gennemførelse.

Igangværende projekter måles til de til projektet direkte forbundne omkostninger, herunder renter og kursreguleringer i det omfang, kursreguleringen kan henføres til en del af den samlede finansieringsomkostning for et konkret byggeprojekt, i projektperioden, samt et tillæg for andel af indirekte projektomkostninger. Der er foretaget nedskrivning til nettorealisationsværdien.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### Hensatte forpligtelser

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

# Noter til årsregnskabet

## 23 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

# Noter til årsregnskabet

## 23 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

#### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

#### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

#### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

#### Likvider

Likvide midler består af ”Likvide beholdninger” og ”Kassekreditter”.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

### Hoved- og nøgletal

#### Forklaring af nøgletal

Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttofortjeneste} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$