
Thorkild Kristensen Holding A/S

Nytorv 9, 1450 København K

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 27 46 21 54

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den
7 /6 2019

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 16

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 17

Noter til årsregnskabet 19

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 7. juni 2019

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 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Thorkild Kristensen Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 7. juni 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Line Borregaard

statsautoriseret revisor

mne34353

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|--|
| Selskabet | Thorkild Kristensen Holding A/S Nytorv 9 1450 København K CVR-nr.: 27 46 21 54 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København |
| Bestyrelse | Grethe Kristensen, formand Lau Henrik Sloth Kristensen Jane Hagbarth Olsen |
| Direktion | Jane Hagbarth Olsen |
| Revision | 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 | | | | |
|----------------------------------|----------------|---------|---------|---------|---------|
| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| Hovedtal | | | | | |
| Resultat | | | | | |
| Nettoomsætning | 60.136 | 98.247 | 87.891 | 67.449 | 51.108 |
| Bruttofortjeneste | 68.602 | 91.508 | 68.897 | 49.666 | 45.285 |
| Resultat af ordinær primær drift | 33.818 | 54.500 | 25.859 | 4.845 | -121 |
| Resultat af finansielle poster | -8.132 | 11.175 | -10.674 | 10.582 | -1.952 |
| Årets resultat | 29.255 | 61.436 | 10.857 | 13.117 | 1.565 |
| Balance | | | | | |
| Balancesum | 361.398 | 371.296 | 328.427 | 217.901 | 206.358 |
| Egenkapital | 205.648 | 185.298 | 126.534 | 113.107 | 100.295 |
| Pengestrømme | | | | | |
| Pengestrømme fra: | | | | | |
| - driftsaktivitet | 2.883 | -23.693 | 57.207 | 5.383 | -2.551 |
| - investeringsaktivitet | 12.963 | 34.414 | -2.409 | 2.963 | -11.623 |
| - finansieringsaktivitet | -8.431 | -29.297 | -31.215 | -6.377 | -2.521 |
| Årets forskydning i likvider | 7.415 | -18.576 | 23.583 | 1.969 | -16.695 |
| | | | | | |
| Antal medarbejdere | 44 | 45 | 61 | 66 | 72 |
| Nøgletal i % | | | | | |
| Bruttomargin | 114,1% | 93,1% | 78,4% | 73,6% | 88,6% |
| Overskudsgrad | 56,1% | 62,3% | 29,6% | 7,2% | -0,2% |
| Soliditetsgrad | 56,9% | 49,9% | 38,5% | 51,9% | 48,6% |
| Forrentning af egenkapital | 15,0% | 39,4% | 9,1% | 12,3% | 1,6% |

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 2018 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 2018 udviser et overskud på TDKK 29.255, og koncernens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på TDKK 205.648.

Der har i årets løb fortsat været en positiv udvikling i markedet for investeringsejendomme. I den seneste tid har der været en klar tendens til faldende risikovillighed. Investorerne søger, som følge heraf, mod mere stabile ejendomsinvesteringer.

Der var for året forventet et resultat i størrelsesordenen på DKK 5-10 mio., hvorfor årets resultat er tilfredsstillende.

Resultatet af koncernens Fund & Asset Management aktiviteter blev et overskud på DKK 10,2 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 eller værdi i henhold til konkrete salgsforhandlinger. Dette har for året medført samlede positive værdireguleringer for ejendomme og gæld for DKK 20,4 mio., der for ejendommenes vedkommende skyldes forbedret drift samt lavere afkastkrav og for gælden en lavere rente.

Koncernen har indirekte investeringer i ejendomme for DKK 260 mio. baseret på tyske ejendomme via ejerinteresser i K/S Kristensen Partners I, Kristensen Partners III A/S samt investeringer via 10-mandskommanditselskaber.

Investeringer via 10-mandskommanditselskaber er gennem de seneste år reduceret betydeligt, og den iboende risiko er dermed ligeledes reduceret. Alle aktive selskaber har i året haft positiv drift, men som følge af nedskrivninger i to af selskaberne, har disse selskaber haft et negativt resultat.

Tre af de etablerede investeringsfonde er under afvikling. K/S Kristensen Partners I's ejendomme har været inde i en særdeles god udvikling med værdiforøgelse til følge. Disse værdistigninger er realiseret for en stor dels vedkommende.

Kristensen Partners I blev stiftet i 2006 og havde ved indgangen til 2018 en portefølje på 18 tyske kontorejendomme med en værdi på over DKK 1,8 mia. Hovedparten af ejendommene er nu afhændet, og

Ledelsesberetning

investorerne har i gennemsnit fået en forrentning på 10,5% p.a. i investeringsperioden. Det forventes, at investorerne får den indskudte kapital tre gange tilbage.

Kristensen Invest Divisionen er afhændet til ledende medarbejdere, idet det ikke skønnes muligt inden for nær fremtid at gennemføre den oprindelige forretningsplan om etablering af tyske investeringsfonde til tyske investorer. Samtidig er aktiviteterne i Funding & Recovery i årets løb reduceret kraftigt.

Kapitalberedskabet

Koncernens kapitalberedskab består især af likvide beholdninger og uudnyttede kreditrammer. Ved udgangen af 2018 var kapitalberedskabet på DKK 24,8 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.

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 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:

Ledelsesberetning

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 vore forretningsområder, er der frigivet resurser til at gennemføre en strategi med følgende indhold:

- Etablering af nye kundeforhold.
- Etablering af nye investeringsfonde med motiverede og detaljerede forretningsplaner.
- Salg af resterende ejendomme i K/S Kristensen Partners I og Kristensen Partners III A/S.
- Udvikle Asset Management aktiviteterne i Tyskland og Danmark.

Der søges etableret kundeforhold primært inden for private investeringsfonde samt institutionelle investorer. Dette er som et supplement til de eksisterende kundeforhold, der fortsat skal bevares og om muligt udbygges.

I takt med at der etableres nye kundeforhold, skal der etableres selskaber, som opfylder disses behov. Samtidig skal de allerede etablerede selskaber kapitaliseres, og der skal foretages motiverede investeringer.

Ejendommene i K/S Kristensen Partners I og Kristensen Partners III A/S optimeres med henblik på salg.

Asset Management aktiviteterne i Tyskland og Danmark skal fortsat udvikles til i højere grad at kunne varetage indkøb af en større mængde ejendomme og efterfølgende administrere og udvikle disse. Der vil fortsat være stor ledelsesmæssigt fokus på dette område.

2019 er et omstillingsår, hvor fokus går fra salg til køb omend henholdende. Resultatet vil være påvirket heraf, idet det må forventes, at opbygning af en portefølje med kritisk masse vil strække sig over en længere periode. Resultatet for 2019 forventes derfor at være negativt i størrelsesordenen DKK 10 mio., omend der stiles mod et mindre positivt resultat.

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.

Ledelsesberetning

Usædvanlige forhold

K/S Alter Markt, Wuppertal

Koncernen er involveret i en retssag, der er anlagt af investorkredsen i K/S Alter Markt, Wuppertal med påstand om fejl i udbudsprospektet og med krav om en erstatning på DKK 37,4 mio. som udtryk for en for høj pris for ejendommen ved dennes erhvervelse i 2007. Den udpegede skønsmand har vurderet ejendommen 6% lavere end købsprisen. Desuden har skønsmanden udtalt sig om enkelte passager i prospektet. På baggrund af skønsmandens rapport vurderer bestyrelsen fortsat, at der ikke er grundlag for krav om erstatning. Der er berammet hovedforhandling i sagen medio januar 2020.

Begivenheder efter balancedagen

Bestyrelsen i Kristensen Properties A/S har den 30. april 2019 besluttet en kapitalnedsættelse. Kapitalnedsættelsen gennemføres således, at i alt 52.500 stk. aktier à DKK 1.000 nedskrives til DKK 200 pr. aktie. Nedsættelse af aktiestørrelsen medfører, at der i Kristensen Properties A/S overføres DKK 42,0 mio. til særlig reserve jf. Selskabslovens § 188, stk. 1, nr. 3 til kurs 100 til senere udlodning, når forholdene tillader det.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | Koncern | | Morderselskab | |
|---|------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
| | | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| Nettoomsætning | | 60.136 | 98.247 | 0 | 0 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | | 24.032 | 2.830 | 0 | 0 |
| Andre driftsindtægter | | 2.262 | 6.675 | 0 | 0 |
| Andre eksterne omkostninger | | -17.828 | -16.244 | -188 | -90 |
| Bruttoresultat | | 68.602 | 91.508 | -188 | -90 |
| Personaleomkostninger | 2 | -31.836 | -29.530 | 0 | 0 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | 3 | -686 | -803 | 0 | 0 |
| Andre driftsomkostninger | | -2.327 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat før finansielle poster | | 33.753 | 61.175 | -188 | -90 |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder | | 0 | 0 | 17.174 | 35.787 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | 0 | -71 | 0 | 0 |
| Finansielle indtægter | 4 | 11.425 | 15.912 | 133 | 0 |
| Finansielle omkostninger | 5 | -19.557 | -4.666 | -959 | -273 |
| Resultat før skat | | 25.621 | 72.350 | 16.160 | 35.424 |
| Skat af årets resultat | 6 | 3.634 | -10.914 | 533 | 4.525 |
| Årets resultat | | 29.255 | 61.436 | 16.693 | 39.949 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | Koncern | | Moderselskab | |
|--|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | 2018 TDKK | 2017 TDKK | 2018 TDKK | 2017 TDKK |
| Investeringsejendomme | 8 | 168.049 | 139.219 | 0 | 0 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 7 | 1.367 | 3.265 | 0 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver | | 169.416 | 142.484 | 0 | 0 |
| Kapitalandele i dattervirksomheder | 9 | 0 | 0 | 111.732 | 110.477 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | 10 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 11 | 57.507 | 82.440 | 0 | 0 |
| Deposita | 11 | 192 | 219 | 0 | 0 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 57.699 | 82.659 | 111.732 | 110.477 |
| Anlægsaktiver | | 227.115 | 225.143 | 111.732 | 110.477 |
| Varebeholdninger | | 1.099 | 1.099 | 0 | 0 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 90.972 | 82.752 | 0 | 0 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 0 | 2.711 | 7.484 |
| Andre tilgodehavender | | 15.022 | 35.141 | 0 | 0 |
| Udskudt skatteaktiv | 15 | 2.716 | 5.217 | 0 | 0 |
| Selskabsskat | | 0 | 0 | 3 | 3.007 |
| Periodeafgrænsningsposter | 12 | 106 | 240 | 0 | 0 |
| Tilgodehavender | | 108.816 | 123.350 | 2.714 | 10.491 |
| Værdipapirer | | 9.279 | 292 | 9.279 | 0 |
| Likvide beholdninger | | 15.089 | 21.412 | 6.999 | 27 |
| Omsætningsaktiver | | 134.283 | 146.153 | 18.992 | 10.518 |
| Aktiver | | 361.398 | 371.296 | 130.724 | 120.995 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | Koncern | | Moderselskab | |
|---|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | 2018 TDKK | 2017 TDKK | 2018 TDKK | 2017 TDKK |
| Selskabskapital | | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 25.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 0 | 0 | 38.610 | 37.356 |
| Overført resultat | | 105.647 | 88.774 | 67.038 | 51.531 |
| Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet | | 130.647 | 113.774 | 130.648 | 113.887 |
| Minoritetsinteresser | | 75.001 | 71.524 | 0 | 0 |
| Egenkapital | 13 | 205.648 | 185.298 | 130.648 | 113.887 |
| Hensættelse til udskudt skat | 15 | 7.975 | 12.700 | 0 | 0 |
| Andre hensættelser | 16 | 0 | 6.988 | 0 | 0 |
| Hensatte forpligtelser | | 7.975 | 19.688 | 0 | 0 |
| Deposita | | 34 | 0 | 0 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 17 | 34 | 0 | 0 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 67.434 | 70.917 | 0 | 0 |
| Kreditinstitutter | | 6.457 | 25.143 | 0 | 4.947 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 2.707 | 3.015 | 76 | 83 |
| Selskabsskat | | 2.257 | 6.889 | 0 | 0 |
| Anden gæld | | 68.853 | 60.280 | 0 | 2.078 |
| Periodeafgrænsningsposter | 18 | 33 | 66 | 0 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 147.741 | 166.310 | 76 | 7.108 |
| Gældsforpligtelser | | 147.775 | 166.310 | 76 | 7.108 |
| Passiver | | 361.398 | 371.296 | 130.724 | 120.995 |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 1 | | | | |
| Resultatdisponering | 14 | | | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 21 | | | | |
| Nærtstående parter | 22 | | | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 23 | | | | |

Egenkapitalopgørelse

Koncern

| | Selskabs- kapital | Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de | Overført resultat | Egenkapital | | I alt |
|--|----------------------|---|----------------------|---------------------------------------|---------------------------|----------------|
| | | | | ekskl. minori- tets- interesser | Minoritets- interesser | |
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| Egenkapital 1. januar | 25.000 | 0 | 88.774 | 113.774 | 71.524 | 185.298 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | 0 | 0 | -9.013 | -9.013 |
| Valutakursregulering udenlandske enheder | 0 | 0 | 69 | 69 | 39 | 108 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 16.804 | 16.804 | 12.451 | 29.255 |
| Egenkapital 31. december | 25.000 | 0 | 105.647 | 130.647 | 75.001 | 205.648 |

Moderselskab

| | Selskabs- kapital | Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de | Overført resultat | Egenkapital | | I alt |
|---------------------------------|----------------------|---|----------------------|---------------------------------------|---------------------------|----------------|
| | | | | ekskl. minori- tets- interesser | Minoritets- interesser | |
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| Egenkapital 1. januar | 25.000 | 37.356 | 51.531 | 113.887 | 0 | 113.887 |
| Øvrige egenkapitalbevægelser | 0 | 69 | 0 | 69 | 0 | 69 |
| Årets resultat | 0 | 1.185 | 15.507 | 16.692 | 0 | 16.692 |
| Egenkapital 31. december | 25.000 | 38.610 | 67.038 | 130.648 | 0 | 130.648 |

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | Koncern | |
|--|------|---------------|----------------|
| | | 2018 TDKK | 2017 TDKK |
| Årets resultat | | 29.255 | 61.436 |
| Reguleringer | 19 | -19.705 | -2.335 |
| Ændring i driftskapital | 20 | 273 | -77.124 |
| Pengestrømme fra drift før finansielle poster | | 9.823 | -18.023 |
| Renteindbetalinger og lignende | | 268 | 670 |
| Renteudbetalinger og lignende | | -3.801 | -4.396 |
| Pengestrømme fra ordinær drift | | 6.290 | -21.749 |
| Betalt selskabsskat | | -3.407 | -1.944 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | | 2.883 | -23.693 |
| Køb af materielle anlægsaktiver | | -7.308 | -186 |
| Køb af finansielle anlægsaktiver m.v. | | -10.210 | -6.063 |
| Salg af immaterielle anlægsaktiver | | 0 | 2.045 |
| Salg af materielle anlægsaktiver | | 2.362 | 36.750 |
| Salg af finansielle anlægsaktiver m.v. | | 7.156 | 122 |
| Modtaget udbytte fra dattervirksomheder | | 20.963 | 1.746 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | | 12.963 | 34.414 |
| Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter | | -3.483 | -28.165 |
| Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter | | -4.948 | -730 |
| Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt | | 0 | -402 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | | -8.431 | -29.297 |

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--------------------------------|-------------|--------------|----------------|
| | | TDKK | TDKK |
| Ændring i likvider | | 7.415 | -18.576 |
| Likvider 1. januar | | 1.217 | 19.793 |
| Likvider 31. december | | 8.632 | 1.217 |
| Likvider specificeres således: | | | |
| Likvide beholdninger | | 15.089 | 21.412 |
| Andel af kreditinstitutter | | -6.457 | -20.195 |
| Likvider 31. december | | 8.632 | 1.217 |

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

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.

Kommanditselskabernes 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 2018 under forudsætning af fortsat drift.

Koncernen har restforpligtelser og kautioner i kommanditselskaber på henholdsvis DKK 26,1 mio. og DKK 6,7 mio., hvoraf en del må forventes aktualiseret.

I datterselskabet Kristensen Partners III A/S - som er indregnet til DKK 92,3 mio. (inkl. koncernrelaterede selskaber), udgør den bogførte værdi af de to tilbageværende ejendomme DKK 168,0 mio. Lånet i den ene ejendom udløber juli 2019. Det er ledelsen i Kristensen Partners III A/S' vurdering, at der kan opnås en refiansiering på samme niveau idet ejendommen er under salg.

I regnskabsposten "Andre værdipapirer og kapitalandele" er K/S Kristensen Partners I indregnet til DKK 44,95 mio. Af koncernens samlede gæld til kreditinstitutter på DKK 774,7 mio. er der i 2019 indfriet DKK 492,6 mio. Ultimo 2019 udløber lån for en værdi på DKK 220,8 mio. Det er ledelsen i K/S Kristensen Partners I's vurdering, at der kan opnås en refiansiering såfremt ejendommene endnu ikke er solgt.

Vedrørende K/S Kristensen Partners I er der indtægtsført en resultatafhængig overskudsandel på DKK 20,2 mio. vedrørende 2018, og der er i alt indtægtsført DKK 108,6 mio. i resultatafhængig overskudsandel pr. 31. december 2018. Eftersom den resultatafhængige overskudsandel opgøres over en årrække, vil der senere kunne ske ændringer i de indtægtsførte beløb.

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling (fortsat)

Likviditet

Koncernens kapitalberedskab består især af likvide beholdninger og uudnyttede kreditrammer. Ved udgangen af 2018 var kapitalberedskabet på DKK 24,8 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, herunder især resultat afhængig performance fee.

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

Øvrige forhold

Koncernen har modtaget et sagsanlæg fra investorkredsen i K/S Alter Markt, Wuppertal med påstand om fejl i udbudsprospektet og med krav om en erstatning på DKK 37,4 mio. som udtryk for en for høj pris for ejendommen ved dennes erhvervelse. Den udpegede skønsmand har vurderet ejendommen 6% lavere end købsprisen. Endvidere har skønsmanden udtalt sig om enkelte passager i prospektet. På baggrund af skønsmandens rapport vurderer bestyrelsen fortsat, at der ikke er grundlag for krav om erstatning. Der er berammet hovedforhandling i sagen medio januar 2020.

| | Koncern | | Morderselskab | |
|---|---------------|---------------|---------------|--------------|
| | 2018 TDKK | 2017 TDKK | 2018 TDKK | 2017 TDKK |
| 2 Personaleomkostninger | | | | |
| Lønninger | 31.660 | 29.373 | 0 | 0 |
| Pensioner | 40 | 22 | 0 | 0 |
| Andre personaleomkostninger | 136 | 135 | 0 | 0 |
| | 31.836 | 29.530 | 0 | 0 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 44 | 45 | 0 | 0 |

Noter til årsregnskabet

| | Koncern | | Moderselskab | |
|--|---------------|---------------|--------------|---------------|
| | 2018 TDKK | 2017 TDKK | 2018 TDKK | 2017 TDKK |
| 3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | | | |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | 686 | 803 | 0 | 0 |
| | 686 | 803 | 0 | 0 |
| 4 Finansielle indtægter | | | | |
| Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver | 11.157 | 15.242 | 0 | 0 |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder | 0 | 0 | 24 | 0 |
| Andre finansielle indtægter | 268 | 670 | 109 | 0 |
| | 11.425 | 15.912 | 133 | 0 |
| 5 Finansielle omkostninger | | | | |
| Nedskrivning af finansielle aktiver | 442 | 269 | 0 | 0 |
| Omkostninger fra værdipapirer, der er anlægsaktiver | 14.626 | 0 | 0 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | 3.800 | 4.397 | 270 | 273 |
| Kursreguleringer omkostninger | 689 | 0 | 689 | 0 |
| | 19.557 | 4.666 | 959 | 273 |
| 6 Skat af årets resultat | | | | |
| Årets aktuelle skat | 3.829 | 6.135 | -3 | -80 |
| Årets udskudte skat | 145 | 9.579 | 0 | 0 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | -7.608 | -4.800 | -530 | -4.445 |
| | -3.634 | 10.914 | -533 | -4.525 |

Noter til årsregnskabet

7 Materielle anlægsaktiver

Koncern

| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>TDKK</u> |
|--|--|
| Kostpris 1. januar | 6.697 |
| Valutakursregulering | 7 |
| Tilgang i årets løb | 947 |
| Afgang i årets løb | <u>-4.069</u> |
| Kostpris 31. december | <u>3.582</u> |
| | |
| Ned- og afskrivninger 1. januar | 3.432 |
| Valutakursregulering | 6 |
| Årets afskrivninger | 686 |
| Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver | <u>-1.909</u> |
| Ned- og afskrivninger 31. december | <u>2.215</u> |
| | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>1.367</u> |

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Koncern |
|---|----------------------------|
| | Investerings- ejendomme |
| | TDKK |
| Kostpris 1. januar | 137.495 |
| Tilgang i årets løb | 6.361 |
| Kostpris 31. december | 143.856 |
| Værdireguleringer 1. januar | 1.724 |
| Årets værdireguleringer | 22.469 |
| Værdireguleringer 31. december | 24.193 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 168.049 |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme er optaget til dagsværdi. Der har ved værdiansættelsen af investeringsejendommene været involveret eksterne eksperter.

Ved værdiansættelse af ejendommene pr. 31. december 2018 hvor afkastmetoden er anvendt, er dagsværdien 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

9 Kapitalandele i dattervirksomheder

| | Morderselskab | |
|---|----------------|----------------|
| | 2018 TDKK | 2017 TDKK |
| Kostpris 1. januar | 73.122 | 73.121 |
| Kostpris 31. december | 73.122 | 73.121 |
| Værdireguleringer 1. januar | 37.356 | 5.439 |
| Årets resultat | 17.173 | 35.786 |
| Udbytte til moderselskabet | -15.988 | -4.796 |
| Øvrige egenkapitalbevægelser, netto | 69 | 23 |
| Andre reguleringer | 0 | 904 |
| Værdireguleringer 31. december | 38.610 | 37.356 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 111.732 | 110.477 |

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

| Navn | Hjemsted | Selskabskapital | Stemme- og ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
|--|----------|-----------------|-------------------------|-------------|----------------|
| Kristensen Properties A/S | Aalborg | 52.500 | 63,95% | 174.718 | 26.854 |
| Thorkild Kristensen Group A/S under konkurs | Aalborg | 12.800 | 100,00% | 0 | 0 |

Noter til årsregnskabet

| | Koncern | | Moderselskab | |
|--|----------|----------|--------------|----------|
| | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| 10 Kapitalandele i associerede virksomheder | | | | |
| Kostpris 1. januar | 2.975 | 3.167 | 0 | 0 |
| Afgang i årets løb | 0 | -192 | 0 | 0 |
| Kostpris 31. december | 2.975 | 2.975 | 0 | 0 |
| Værdireguleringer 1. januar | -2.975 | -2.865 | 0 | 0 |
| Årets afgang | 0 | -40 | 0 | 0 |
| Årets resultat | 0 | -70 | 0 | 0 |
| Værdireguleringer 31. december | -2.975 | -2.975 | 0 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 0 | 0 | 0 | 0 |

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

| Navn | Hjemsted | Selskabskapital | Stemme- og ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
|-------------------------------|----------|-----------------|-------------------------|-------------|----------------|
| K/S Hauptstrasse, Solingen | Aalborg | 7.700 | 45,00% | -11.542 | -303 |
| Solingen 2004 ApS | Aalborg | 125 | 31,00% | 125 | 0 |

Noter til årsregnskabet

11 Øvrige finansielle anlægsaktiver

| | Koncern | |
|---|---|------------|
| | Andre værdipa- piner og kapital- andele | Deposita |
| | TDKK | TDKK |
| Kostpris 1. januar | 60.933 | 219 |
| Tilgang i årets løb | 242 | 0 |
| Afgang i årets løb | -12.487 | -27 |
| Kostpris 31. december | 48.688 | 192 |
| Opskrivninger 1. januar | 21.507 | 0 |
| Årets opskrivninger | 10.423 | 0 |
| Tilbageførte opskrivninger på afhændede aktiver | -5.854 | 0 |
| Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger | 4.131 | 0 |
| Overførsler i årets løb | -21.388 | 0 |
| Opskrivninger 31. december | 8.819 | 0 |
| Nedskrivninger 31. december | 0 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 57.507 | 192 |

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 | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| 14 Resultatdisponering | | | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 0 | 0 | 1.186 | 30.991 |
| Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat | 12.451 | 20.692 | 0 | 0 |
| Overført resultat | 16.804 | 40.744 | 15.507 | 8.958 |
| | 29.255 | 61.436 | 16.693 | 39.949 |

15 Hensættelse til udskudt skat

| | | | | |
|--|--------------|--------------|----------|----------|
| Hensættelse til udskudt skat 1. januar | 7.483 | 1.459 | 0 | 0 |
| Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen | 145 | 9.579 | 0 | 0 |
| Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år | -2.369 | -3.555 | 0 | 0 |
| Hensættelse til udskudt skat 31. december | 5.259 | 7.483 | 0 | 0 |

Udskudt skat omfatter materielle aktiver.

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

16 Andre hensættelser

| | | | | |
|---------------------------|----------|--------------|----------|----------|
| Hensættelse til garantier | 0 | 6.988 | 0 | 0 |
| | 0 | 6.988 | 0 | 0 |

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 | |
|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2018 TDKK | 2017 TDKK | 2018 TDKK | 2017 TDKK |
| Deposita | | | | |
| Mellem 1 og 5 år | 34 | 0 | 0 | 0 |
| Langfristet del | 34 | 0 | 0 | 0 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 34 | 0 | 0 | 0 |

18 Periodeafgrænsningsposter

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

19 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

| | Koncern | |
|--|----------------|---------------|
| | 2018 TDKK | 2017 TDKK |
| Finansielle indtægter | -11.425 | -15.912 |
| Finansielle omkostninger | 19.557 | 4.666 |
| Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg | 484 | -2.027 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | 0 | 71 |
| Skat af årets resultat | -3.634 | 10.914 |
| Andre reguleringer | -24.687 | -47 |
| | -19.705 | -2.335 |

Noter til årsregnskabet

20 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

| | Koncern | |
|--|------------|----------------|
| | 2018 | 2017 |
| | TDKK | TDKK |
| Ændring i tilgodehavender | 12.033 | -69.784 |
| Ændring i andre hensatte forpligtelser | -6.988 | 0 |
| Ændring i leverandører m.v. | -4.772 | -7.340 |
| | 273 | -77.124 |

21 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Moderselskab

Ingen.

Koncern

Til sikkerhed for prioritetsgæld på DKK 67,4 mio. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis samlede regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 andrager DKK 168,0 mio.

Eventualforpligtelser

Moderselskab

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.

Noter til årsregnskabet

21 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Koncern

Koncernen har tegnet kapitalandele i kommanditselskaber for i alt DKK 82,7 mio. Koncernen har indbetalt DKK 56,7 mio., og den samlede restforpligtelse andrager således DKK 26,0 mio. Koncernen har afgivet kautioner for i alt DKK 6,7 mio. med tillæg af udlodninger, samt overført resultat og opskrivningshænlæggelser vedrørende kommanditselskaberne.

Koncernen har modtaget et sagsanlæg fra investorkredsen i K/S Alter Markt, Wuppertal med påstand om fejl i udbudsprospektet og med krav om en erstatning på DKK 37,4 mio. som udtryk for en for høj pris for ejendommen ved dennes erhvervelse. Den udpegede skønsmand har vurderet ejendommen 6% lavere end købsprisen. Endvidere har skønsmanden udtalt sig om enkelte passager i prospektet. På baggrund af skønsmandens rapport vurderer bestyrelsen fortsat, at der ikke er grundlag for krav om erstatning. Der er berammet hovedforhandling i sagen medio januar 2020.

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.

Kontraktlige forpligtelser

Moderselskab

Ingen.

Koncernen

Koncernen har indgået leasing- og lejeforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør DKK 5,6 mio. i uopsigelighedsperioden.

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

Bo Kristensen, Thailand

Aktionær

Marie Louise Horley, Aalborg

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 Properties Nordic A/S under likvidation, Aalborg, Danmark, 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.

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 2018 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 2018 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.

Noter til årsregnskabet

23 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Noter til årsregnskabet

23 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 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.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

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

Værdireguleringer af investeringsaktiver

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

Noter til årsregnskabet

23 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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”.

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

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-19 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 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 egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Noter til årsregnskabet

23 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nettorealiseringsværdien.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, 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 acontoskatte. 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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.

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 | $\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$ |