

# Thorkild Kristensen Holding A/S

Skibbrogade 3, 3. tv., 9000 Aalborg

CVR-nr. 27 46 21 54

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. juni 2016.

---

**Gustav Hedeager**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Koncernoversigt	5
Hovedtal og nøgletal for koncernen	6
Ledelsesberetning	7
<b>Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse	23
Balance	25
Pengestrømsopgørelse	29
Noter	30

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Thorkild Kristensen Holding A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 3. juni 2016

### Direktion

Gustav Hedeager

### Bestyrelse

Grethe Kristensen  
Formand

Lau Kristensen

Gustav Hedeager

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til aktionærerne i Thorkild Kristensen Holding A/S**

#### **Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Thorkild Kristensen Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet**

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 nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

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

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

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i note 2, hvori ledelsen redegør for usikkerheden ved koncernens finansielle beredskab. Koncernens og selskabets fortsatte drift er betinget af, at forhandlinger med pengeinstitutterne får et positivt udfald for koncernen og selskabet. Det er ledelsens forventning, at koncernen opnår den fornødne finansiering for det kommende regnskabsår.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

Aalborg, den 3. juni 2016

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Steen Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Thorkild Kristensen Holding A/S Skibbrogade 3, 3. tv. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 27 46 21 54 Stiftet: 2. december 2003 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Grethe Kristensen, Formand Lau Kristensen Gustav Hedeager
<b>Direktion</b>	Gustav Hedeager
<b>Revision</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Dattervirksomheder</b>	Kristensen Properties A/S, Aalborg Thorkild Kristensen Group A/S under konkursbehandling, Aalborg
<b>Associerede virksomheder</b>	Kristensen Partners III A/S, Aalborg, Danmark Kristensen City-Immobilien I AG, Berlin, Tyskland Kristensen City-Immobilien II GmbH, Berlin, Tyskland Kristensen City-Immobilien III GmbH, Berlin, Tyskland Kristensen City-Immobilien IV GmbH, Berlin, Tyskland Kristensen City-Immobilien V GmbH, Berlin, Tyskland K/S Groner Strasse, Göttingen, Aalborg, Danmark Göttingen 2006 ApS, Aalborg, Danmark K/S Hauptstrasse, Solingen, Aalborg, Danmark Solvingen 2004 ApS, Aalborg, Danmark Kristensen Zweite Beteiligungsverwaltungs GmbH, Berlin, Tyskland Kristensen Wohnimmobilien Beteiligungsmanagement GmbH, Berlin, Tyskland

## Koncernoversigt

---

Thorkild Kristensen Holding A/S  
Nom. TDKK 25.000  
cvr. nr. 27 46 21 54

64%

Kristensen Properties A/S  
Nom. TDKK 52.500

100%

**Se særskilt koncernoversigt**  
Der henvises til koncernregnskabet  
for Kristensen Properties A/S  
cvr. nr. 20 43 84 01

## Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2012 t.kr.	2011 t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Nettoomsætning	48.252	51.108	54.854	64.833	69.274
Bruttoresultat	49.689	45.285	54.033	56.179	51.954
Resultat af ordinær primær drift	4.845	-121	8.341	7.999	9.278
Finansielle poster, netto	10.582	-1.952	129	15.756	-3.543
Årets resultat	8.097	529	4.801	14.186	2.827
<b>Balance:</b>					
Balancesum	217.901	206.358	213.368	246.778	215.642
Egenkapital	67.188	58.869	57.321	51.491	38.338
<b>Pengestrømme:</b>					
Driftsaktivitet	5.383	-2.551	-38.002	30.270	11.846
Investeringsaktivitet	-7.568	-11.623	28.561	-4.387	-803
Finansieringsaktivitet	4.154	-2.521	-15.153	-1.838	-11.508
Pengestrømme i alt	1.969	-16.695	-24.594	24.045	-465
<b>Medarbejdere:</b>					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	66	72	78	82	79
<b>Nøgletal i %: *)</b>					
Bruttomargin	103,0	88,6	98,5	86,7	75,0
Overskudsgrad (EBIT-margin)	10,0	-0,2	15,2	12,3	13,4
Soliditetsgrad	30,8	28,5	26,9	20,9	17,8
Egenkapitalforrentning	12,8	0,9	8,8	31,6	7,7

\*) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2015". Nøgletallenes definitioner fremgår af afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

Sammenligningstallene for årene 2011 og 2012 er ikke direkte sammenlignelige med 2013 til 2015, eftersom domicil-/investeringsejendommen i årene 2011 og 2012 ikke blev indregnet til dags-/omvurderet værdi.



## Ledelsesberetning

---

### Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens hovedaktiviteter omfatter køb, opførelse og udvikling af boliger og ferieboliger, Fund & Asset Management.

### Usædvanlige forhold

Årsrapporten er ikke påvirket af usædvanlige forhold udover de som er omtalt i nedenstående afsnit vedrørende usikkerheder ved indregning eller måling.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser, således er selskabets investering i datterselskabet Kristensen Properties A/S og underliggende selskaber underlagt følgende usikkerheder.

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

For datterselskabets aktier mv. er det væsentligste aktiv ejendomsporteføljen, der er værdiansat til dagsværdi. Gælden til kreditinstitutter er ligeledes overvejende optaget til dagsværdi. Ved vurdering af dagsværdierne af ejendommene er for de væsentligste ejendommene er der for de væsentligste ejendomme anvendt eksterne valuarer eller konkrete salgsforhandlinger. Under den nuværende situation på ejendoms- og finansmarkederne, som omtalt i ledelsesberetningen, er der risiko for, at usikkerheden knyttet til opgørelsen af ejendommenes dagsværdi kan være forøget.

For tilgodehavender er selskabernes evne til at tilbagebetale lånene vurderet.

### Investeringer

Datterselskabets væsentligste usikkerheder er knyttet til kapitalandele i kommanditselskaber.

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

Datterselskabet har væsentlige restforpligtelser og kautioner i kommanditselskaber, på henholdsvis DKK 21,8 mio. og DKK 11,8 mio. hvoraf en del må forventes aktualiseret.

## Ledelsesberetning

---

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

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

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

### Øvrige forhold

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

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

### Finansielt beredskab

Tilbageholdenheden på de finansielle markeder påvirker naturligt Thorkild Kristensen Holding Koncernen. Generelt er det blevet vanskeligt at få adgang til den nødvendige finansiering af koncernens aktiviteter.

Derudover er det af stor vigtighed, at koncernen løbende opnår refinansiering af nuværende kreditter, samt at koncernens finansielle kreditgivere ikke søger lån og kreditter indfriet i utide. En stor del af moderselskabets kreditter er til genforhandling. Koncernens og selskabets fortsatte drift er betinget af, at disse forhandlinger får et positivt udfald for koncernen og selskabet.

## Ledelsesberetning

---

Såfremt årsregnskabet og koncernregnskabet ikke aflægges under forudsætning af fortsat drift, men efter et realisationsprincip vil det kunne have en væsentlig indflydelse på indregning og måling af moderselskabets aktiver, passiver og eventualforpligtelser.

Det er på baggrund af de igangværende forhandlinger ledelsens forventning, at koncernen vil opnå de fornødne kreditter til finansiering af de nuværende aktiviteter samt at moderselskabet såvel som koncernens daglige drift for det kommende år.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens overskud udgør i regnskabsåret kr. 8,1 mio. efter skat mod et overskud på kr. 0,5 mio. året før. Resultatet er påvirket af positivt værdireguleringer, som følge af lavere renter og generelle positive tendenser i ejendomsmarkedet. Resultatet anses for særdeles tilfredsstillende.

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

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

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

### Særlige risici

#### Markedsrisici

Ejendomsinvesteringsaktivitet er konjunkturfølsom.

## Ledelsesberetning

---

Udviklingen i ejendomsværdier er i høj grad underlagt lejers efterspørgsel og dermed den generelle udvikling i samfundsøkonomien. Udvikling af ejendomsinvesteringsprojekter er styret af mulighed for fremskaffelse af finansiering samt afkastniveau på alternative investeringsmuligheder.

### Likviditetsrisici

Likviditetsrisici styres gennem etablerede, hensigtsmæssige kreditrammer og lånetilsagn, afstemt efter behovet for finansiering af den planlagte drift og de samlede investeringer. Det er koncernens politik i forbindelse med låneoptagelse at sikre størst mulig fleksibilitet gennem spredning af låneoptagelsen på forfalds-/genforhandlingstidspunkter og modparter under hensyntagen til prissætningen.

### Valutarisici

Koncernens indtjening afregnes i DKK og EUR, medens omkostninger er i DKK og EUR. Samlet set har koncernen dog nettoindtægt i DKK. Der anvendes ikke valutakurssikringsinstrumenter vedrørende driften.

Aktiviteter i udlandet medfører, at resultat, pengestrømme og egenkapital påvirkes af kursudviklingen for en række valutaer. Det er koncernens valutapolitik at afdække kommercielle valutarisici ved at finansiere i samme valuta, som indtægter modtages i. Der indgås ikke spekulative valutadispositioner.

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

### Renterisici

Ændring i renten har stor betydning for afkastet i et ejendomsinvesteringsprojekt og dermed muligheden for at kunne udvikle attraktive projekter.

Endvidere udgør den rentebærende nettogæld et væsentligt beløb, hvorfor ændringer i renteniveauet vil have direkte effekt på indtjeningen. Der er indgået rentedispositioner til afdækning af renterisici. I projektselskaber etableres den væsentligste andel af finansieringen typisk med rentebindingsperioden fra 4 til 10 år.

### Miljøforhold

Koncernen har i egenskab af udviklingsvirksomhed ikke en egentlig produktion, der i sig selv kan påvirke miljøet negativt. I forbindelse med erhvervelse af arealer og eksisterende bygninger har koncernen retningslinier for håndteringen af miljømæssige forhold, således koncernen ikke påtager sig væsentlige ukendte miljømæssige forpligtelser.

### Videnressourcer

Koncernen besidder de videnressourcer som anses for nødvendige i relation til en løbende udvikling af koncernens virksomhed. Det er koncernens politik at fastholde medarbejdere med en solid viden indenfor projektudvikling og –styring, således der derigennem skabes grundlag for koncernens indtjening

### Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Der pågår løbende i koncernen en udvikling af projekter til sikring af den fremtidige indtjening.

## Ledelsesberetning

---

### Den forventede udvikling

Med baggrund i at der opnås de ønskede mål, at renten forbliver på nuværende niveau, og at ejendomsmarkedet er stabilt, forventes der i 2016 et resultat i størrelsesordenen DKK 7-8 mio.

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

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Thorkild Kristensen Holding A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

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

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Opfylder de udenlandske tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder kriterierne for selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til en gennemsnitlig valutakurs for perioden, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, som er opstået ved omregning af udenlandske tilknyttede virksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen. Dette gælder også kursdifferencer, som er opstået ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser.

Ved indregning af udenlandske tilknyttede virksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære poster til balancedagens kurs. Ikke-monetære poster omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for efterfølgende op- eller nedskrivning af aktivet. Resultatopgørelsens poster omregnes til transaktionsdagens kurs, idet poster afledt af ikke-monetære poster dog omregnes til historiske kurser for den ikke-monetære post.

Kursregulering af mellemværender med udenlandske tilknyttede virksomheder, der anses for et tillæg eller fradrag til selvstændige tilknyttede virksomheders egenkapital, indregnes direkte på egenkapitalen. Tilsvarende indregnes valutakursgevinster og valutakurstab på lån og afledte finansielle instrumenter, som er indgået til kurssikring af selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder, direkte på egenkapitalen.

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Thorkild Kristensen Holding A/S samt tilknyttede virksomheder, hvori Thorkild Kristensen Holding A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Associerede virksomheder, der er etableret i joint ventures, medtages i koncernregnskabet efter pro rata metoden, hvilket indebærer, at de enkelte regnskabsposter medtages i forhold til ejerandelen.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser, inklusiv hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid, dog maksimalt 20 år. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill), der modsvarer en forventet ugunstig udvikling i de pågældende virksomheder, indregnes i balancen under periodeafgrænsningsposter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at den ugunstige udvikling realiseres. Af negativ goodwill, der ikke realiserer sig til forventet ugunstig udvikling, indregnes i balancen et beløb svarende til handelsværdien af ikke-monetære aktiver, der efterfølgende indregnes i resultatopgørelsen over de ikke-monetære aktivers gennemsnitlige levetid.

Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil udgangen af året efter anskaffelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem salgsprisen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke afskrevet goodwill og forventede omkostninger til salg eller afvikling.

### Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes de tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders resultat og egenkapital reguleres årligt og opføres som særskilte poster under resultatopgørelse og balance.

## 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 indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

### Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter 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 samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i 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 sambeskatte 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).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Immaterielle anlægsaktiver

##### Goodwill

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

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer på værdiforringelse. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt anlægsaktiv henholdsvis aktivgruppe. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets henholdsvis aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige netto-pengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger, jævnfør beskrivelse af goodwill nedenfor.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsesværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder. Forskelsbeløbet afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedspostition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

### Andre kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdier. For unoterede værdipapirer anvendes der en forsigtig opgjort dagsværdi. Reguleringer til dagsværdi indgår under de finansielle poster.

### Projektbeholdninger

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, idet 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, hvor denne skønnes lavere.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter gennemsnitsmetoden eller nettorealiseringspris, hvis denne er lavere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Thorkild Kristensen Holding A/S som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer med videre. Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af koncernens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Andre hensatte forpligtelser omfatter lejegarantier, forpligtelser til udbedringer af mangler, resultatgarantier overfor dattervirksomheder, samt afgivne købepligt af minoritetsaktier målt i forhold til vurderet markedsværdi

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

### Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

### Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af anlægsaktiver.

### Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og som kun er forbundet med ubetydelig risiko for værdiændringer.

### Nøgletal

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

Hoved- og nøgletallene i oversigten er beregnet således:

<b>Bruttomargin</b>	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
<b>Overskudsgrad (EBIT-margin)</b>	$\frac{\text{Resultat af primær drift (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
<b>Soliditetsgrad</b>	$\frac{\text{Egenkapital eksklusive minoritetsinteresser ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
<b>Egenkapitalforrentning</b>	$\frac{* \text{Resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital eksklusive minoritetsinteresser}}$

## Anvendt regnskabspraksis

---

**\*Resultat**

Årets resultat med fradrag af minoritetsinteressers andel heraf



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.
Nettoomsætning	48.252	51.108	0	0
Andre driftsindtægter	19.379	11.806	0	0
Andre driftsudgifter	-1.861	-1.985	0	0
Andre eksterne omkostninger	-16.081	-15.644	-94	-140
<b>Bruttoresultat</b>	<b>49.689</b>	<b>45.285</b>	<b>-94</b>	<b>-140</b>
3 Personaleomkostninger	-43.184	-45.172	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-1.637	-2.631	0	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-23	2.397	0	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>4.845</b>	<b>-121</b>	<b>-94</b>	<b>-140</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	8.905	1.203
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	9.023	5.347	0	0
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	5.999	-2.613	0	0
Andre finansielle indtægter	194	673	0	3
4 Øvrige finansielle omkostninger	-4.634	-5.359	-935	-633
<b>Resultat før skat</b>	<b>15.427</b>	<b>-2.073</b>	<b>7.876</b>	<b>433</b>
5 Skat af årets resultat	-2.310	3.638	221	96
<b>Årets resultat</b>	<b>13.117</b>	<b>1.565</b>	<b>8.097</b>	<b>529</b>
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	-5.020	-1.036	0	0
<b>Koncernens andel af årets resultat</b>	<b>8.097</b>	<b>529</b>	<b>8.097</b>	<b>529</b>

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

	Modervirksomhed	
	2015	2014
	t.kr.	t.kr.
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	8.074	299
Overføres til overført resultat	23	230
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>8.097</u></b>	<b><u>529</u></b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		Koncern		Modervirksomhed	
		2015 t.kr.	2014 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.
<u>Note</u>		<u></u>	<u></u>	<u></u>	<u></u>
<b>Anlægsaktiver</b>					
6	Goodwill	2.679	3.653	0	0
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>2.679</u>	<u>3.653</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
7	Grunde og bygninger	8.829	8.681	0	0
8	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	826	784	0	0
9	Investeringsejendomme	<u>22.675</u>	<u>22.553</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>32.330</u>	<u>32.018</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	81.465	73.169
11	Kapitalandele i associerede virksomheder	87.917	83.875	0	0
12	Andre værdipapirer og kapitalandele	53.911	51.936	0	0
	Deposita	<u>412</u>	<u>543</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>142.240</u>	<u>136.354</u>	<u>81.465</u>	<u>73.169</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>177.249</u></b>	<b><u>172.025</u></b>	<b><u>81.465</u></b>	<b><u>73.169</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		Koncern		Modervirksomhed	
		2015 t.kr.	2014 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.
<u>Note</u>					
<b>Omsætningsaktiver</b>					
13	Projektbeholdning	1.099	1.099	0	0
	Varebeholdninger i alt	1.099	1.099	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	15.512	14.812	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	1.667	1.572
14	Udskudte skatteaktiver	8.504	8.240	0	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	221	96
	Andre tilgodehavender	3.509	3.146	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	398	612	0	0
	Tilgodehavender i alt	27.923	26.810	1.888	1.668
	Andre værdipapirer og kapitalandele	265	265	0	0
	Værdipapirer i alt	265	265	0	0
	Likvide beholdninger	11.365	6.159	6	70
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>40.652</b>	<b>34.333</b>	<b>1.894</b>	<b>1.738</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>217.901</b>	<b>206.358</b>	<b>83.359</b>	<b>74.907</b>

## Balance 31. december

Passiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2015 t.kr.	2014 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.
Note					
<b>Egenkapital</b>					
15	Virksomhedskapital	25.000	25.000	25.000	25.000
16	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	18.777	10.481
17	Overført resultat	42.188	33.869	23.411	23.388
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>67.188</b>	<b>58.869</b>	<b>67.188</b>	<b>58.869</b>
	<b>Minoritetsinteresser</b>	<b>45.919</b>	<b>41.426</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>					
18	Hensættelser til udskudt skat	3.700	1.345	0	0
	Andre hensatte forpligtelser	489	4.057	0	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.189</b>	<b>5.402</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>					
19	Gæld til kreditinstitutter	41.770	46.923	0	0
	Deposita	420	470	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	42.190	47.393	0	0

## Balance 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2015	2014	2015	2014
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Kortfristet del af langfristet gæld	19.951	16.713	0	0
Gæld til pengeinstitutter	14.675	15.197	14.675	15.197
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.054	3.673	50	66
Selskabsskat	1.606	1.512	0	0
Anden gæld	9.978	8.607	1.446	775
Periodeafgrænsningsposter	8.151	7.566	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>58.415</u>	<u>53.268</u>	<u>16.171</u>	<u>16.038</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>100.605</u></b>	<b><u>100.661</u></b>	<b><u>16.171</u></b>	<b><u>16.038</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>217.901</u></b>	<b><u>206.358</u></b>	<b><u>83.359</u></b>	<b><u>74.907</u></b>

20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

21 Eventualposter

22 Nærtstående parter

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	Koncern	
	2015 t.kr.	2014 t.kr.
Årets resultat	8.097	1.566
23 Reguleringer	-724	-1.961
24 Ændring i driftskapital	1.390	2.927
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	8.763	2.532
Renteindbetalinger og lignende	194	183
Renteudbetalinger og lignende	-3.596	-4.144
Pengestrøm fra ordinær drift	5.361	-1.429
Betalt selskabsskat	22	-1.122
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>5.383</b>	<b>-2.551</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-630	-233
Køb af finansielle anlægsaktiver	-7.069	-11.390
Salg af finansielle anlægsaktiver	131	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-7.568</b>	<b>-11.623</b>
Afdrag på langfristet gæld	-5.675	-7.496
Regulering minoritetsinteresser i dattervirksomhed	-183	183
Tilbagebetalt depositum	-50	13
Udbetalt udbytte	10.531	4.779
Betalt udbytte	-469	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>4.154</b>	<b>-2.521</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>1.969</b>	<b>-16.695</b>
Likvider 1. januar 2015	-5.759	10.936
<b>Likvider 31. december 2015</b>	<b>-3.790</b>	<b>-5.759</b>
<b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	11.365	6.159
Træk på driftskredit	-15.155	-11.918
<b>Likvider 31. december 2015</b>	<b>-3.790</b>	<b>-5.759</b>

## Noter

---

### 1. Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser, således er selskabets investering i datterselskabet Kristensen Properties A/S og underliggende selskaber underlagt følgende usikkerheder.

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

For datterselskabets aktier mv. er det væsentligste aktiv ejendomsporteføljen, der er værdiansat til dagsværdi. Gælden til kreditinstitutter er ligeledes overvejende optaget til dagsværdi. Ved vurdering af dagsværdierne af ejendommene er for de væsentligste ejendommene er der for de væsentligste ejendomme anvendt eksterne valuarer eller konkrete salgsforhandlinger. Under den nuværende situation på ejendoms- og finansmarkedene, som omtalt i ledelsesberetningen, er der risiko for, at usikkerheden knyttet til opgørelsen af ejendommens dagsværdi kan være forøget.

For tilgodehavender er selskabernes evne til at tilbagebetale lånene vurderet.

#### *Investeringer*

Datterselskabets væsentligste usikkerheder er knyttet til kapitalandele i kommanditselskaber.

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

Datterselskabet har væsentlige restforpligtelser og kautioner i kommanditselskaber, på henholdsvis DKK 21,8 mio. og DKK 11,8 mio. hvoraf en del må forventes aktualiseret.

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



## Noter

---

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

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

### *Øvrige forhold*

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

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

## **2. Finansielt beredskab**

Tilbageholdenheden på de finansielle markeder påvirker naturligt Thorkild Kristensen Holding Koncernen. Generelt er det blevet vanskeligt at få adgang til den nødvendige finansiering af koncernens aktiviteter.

Derudover er det af stor vigtighed, at koncernen løbende opnår refinansiering af nuværende kreditter, samt at koncernens finansielle kreditgivere ikke søger lån og kreditter indfriet i utide. En stor del af moderselskabets kreditter er til genforhandling. Koncernens og selskabets fortsatte drift er betinget af, at disse forhandlinger får et positivt udfald for koncernen og selskabet.

Såfremt årsregnskabet og koncernregnskabet ikke aflægges under forudsætning af fortsat drift, men efter et realisationsprincip vil det kunne have en væsentlig indflydelse på indregning og måling af moderselskabets aktiver, passiver og eventualforpligtelser.

## Noter

Det er på baggrund af de igangværende forhandlinger ledelsens forventning, at koncernen vil opnå de fornødne kreditter til finansiering af de nuværende aktiviteter samt at moderselskabet såvel som koncernens daglige drift for det kommende år.

	Koncern		Modervirksomhed	
	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.
<b>3. Personaleomkostninger</b>				
Lønninger og gager	42.843	44.826	0	0
Pensioner	22	22	0	0
Andre omkostninger til social sikring	319	324	0	0
	<b>43.184</b>	<b>45.172</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	66	72	0	0
<b>4. Øvrige finansielle omkostninger</b>				
Andre finansielle omkostninger	4.634	5.359	935	633
	<b>4.634</b>	<b>5.359</b>	<b>935</b>	<b>633</b>
<b>5. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat moder	1.716	-53	-221	-96
Regulering af udskudt skat	-161	-3.597	0	0
Regulering af tidligere års skat	755	12	0	0
	<b>2.310</b>	<b>-3.638</b>	<b>-221</b>	<b>-96</b>

## Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2015 t.kr.	31/12 2014 t.kr.	31/12 2015 t.kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>6. Goodwill</b>				
Kostpris 1. januar 2015	18.999	18.999	0	0
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>18.999</b>	<b>18.999</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-15.346	-13.677	0	0
Årets af-/nedskrivninger	-974	-1.669	0	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>	<b>-16.320</b>	<b>-15.346</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>2.679</b>	<b>3.653</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>7. Grunde og bygninger</b>				
Kostpris 1. januar 2015	7.462	7.462	0	0
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>7.462</b>	<b>7.462</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Opskrivninger 1. januar 2015	3.173	1.608	0	0
Årets opskrivning	369	1.565	0	0
<b>Opskrivninger 31. december 2015</b>	<b>3.542</b>	<b>3.173</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-1.954	-1.512	0	0
Årets af-/nedskrivninger	-221	-442	0	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>	<b>-2.175</b>	<b>-1.954</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>8.829</b>	<b>8.681</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2015 t.kr.	31/12 2014 t.kr.	31/12 2015 t.kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>8. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>				
Kostpris 1. januar 2015	4.692	4.705	0	16
Omregning til valutakurs 31. december 2015	5	-5	0	0
Tilgang i årets løb	612	233	0	0
Afgang i årets løb	-180	-241	0	-16
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>5.129</b>	<b>4.692</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-3.908	-3.634	0	0
Omregning til valutakurs 31. december 2015	-5	5	0	0
Årets af-/nedskrivninger	0	0	0	-16
Årets nedskrivninger	-442	-520	0	0
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	52	241	0	16
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>	<b>-4.303</b>	<b>-3.908</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>826</b>	<b>784</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2015 t.kr.	31/12 2014 t.kr.	31/12 2015 t.kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>9. Investeringsejendomme</b>				
Kostpris 1. januar 2015	19.385	19.385	0	0
Tilgang i årets løb	144	0	0	0
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>19.529</b>	<b>19.385</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	3.168	249	0	0
Årets regulering til dagsværdi	-22	2.919	0	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2015</b>	<b>3.146</b>	<b>3.168</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>22.675</b>	<b>22.553</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Der har ikke ved værdiansættelse af investeringsejendom været involveret eksterne eksperter.

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

## Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2015 t.kr.	31/12 2014 t.kr.	31/12 2015 t.kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>10. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Anskaffelsessum, primo 1. januar 2015	0	0	73.121	73.121
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>73.121</b>	<b>73.121</b>
Opskrivninger primo 1. januar 2015	0	0	10.481	9.163
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	0	8.905	1.898
Udbytte	0	0	-831	-1.599
Andel af egenkapitalposter	0	0	222	1.019
<b>Opskrivninger 31. december 2015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18.777</b>	<b>10.481</b>
Afskrivninger på goodwill primo 1. januar 2015	0	0	-10.433	-9.737
Årets afskrivninger på goodwill	0	0	0	-696
<b>Afskrivninger på goodwill 31. december 2015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-10.433</b>	<b>-10.433</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>81.465</b>	<b>73.169</b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>				
			<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Kristensen Properties A/S			Aalborg	100 %
Thorkild Kristensen Group A/S under konkursbehandling			Aalborg	100 %

## Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2015 t.kr.	31/12 2014 t.kr.	31/12 2015 t.kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>11. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Anskaffelsessum, primo 1. januar 2015	81.272	81.272	0	0
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>81.272</b>	<b>81.272</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Opskrivning primo 1. januar 2015	2.603	-2.695	0	0
Omregning til valutakurs ultimo	42	-49	0	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	9.023	5.347	0	0
Udbytte	-5.047	0	0	0
<b>Opskrivninger 31. december 2015</b>	<b>6.621</b>	<b>2.603</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overført til hensatte forpligtelser	24	0	0	0
<b>Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>87.917</b>	<b>83.875</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

---

### Associerede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
Kristensen Partners III A/S	Aalborg, Danmark	32,7 %
Kristensen City-Immobilien I AG	Berlin, Tyskland	6 %
Kristensen City-Immobilien II GmbH	Berlin, Tyskland	6 %
Kristensen City-Immobilien III GmbH	Berlin, Tyskland	6 %
Kristensen City-Immobilien IV GmbH	Berlin, Tyskland	6 %
Kristensen City-Immobilien V GmbH	Berlin, Tyskland	6 %
K/S Groner Strasse, Göttingen	Aalborg, Danmark	6,1 %
Göttingen 2006 ApS	Aalborg, Danmark	6,1 %
K/S Hauptstrasse, Solingen	Aalborg, Danmark	45,5 %
Solingen 2004 ApS	Aalborg, Danmark	31,3 %
Kristensen Zweite Beteiligungsverwaltungs GmbH	Berlin, Tyskland	49 %
Kristensen Wohnimmobilien Beteiligungsmanagement GmbH	Berlin, Tyskland	49 %



## Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2015 t.kr.	31/12 2014 t.kr.	31/12 2015 t.kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>12. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>				
Kostpris 1. januar 2015	59.987	52.392	0	0
Udlodning	-874	-1.967	0	0
Tilgang i årets løb	7.069	11.190	0	0
Afgang i årets løb	-14.646	-1.628	0	0
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>51.536</b>	<b>59.987</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Opskrivninger 1. januar 2015	-12.108	-7.410	0	0
Reklassifikation	-2.012	0	0	0
Årets værdiregulering	5.999	-646	0	0
Årets tilbageførsler på afgang	14.641	0	0	0
Årets udlodninger	-4.610	-4.052	0	0
<b>Opskrivninger 31. december 2015</b>	<b>1.910</b>	<b>-12.108</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overført til hensættelser 1. januar 2015	4.057	9.685	0	0
Årets overførsel	-3.592	-5.628	0	0
<b>Overført til hensættelser 31. december 2015</b>	<b>465</b>	<b>4.057</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>53.911</b>	<b>51.936</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>13. Projektbeholdning</b>				
Ikke solgte projekter til kostpris	1.099	1.099	0	0
	<b>1.099</b>	<b>1.099</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2015 t.kr.	31/12 2014 t.kr.	31/12 2015 t.kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>14. Udskudte skatteaktiver</b>				
Udskudte skatteaktiver 1. januar 2015	8.240	4.406	0	0
Udskudt skat af årets resultat	264	3.834	0	0
	<b>8.504</b>	<b>8.240</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Investerings- og domicilejendom	-728	-813	0	0
Driftsmidler og inventar	322	259	0	0
Gæld til kreditinstitutter	69	74	0	0
Periodeafgrænsningsposter	1.873	1.738	0	0
Fremført underskud fra tidligere år, Danmark	6.942	6.921	0	0
Fremført underskud fra tidligere år, Tyskland	26	61	0	0
	<b>8.504</b>	<b>8.240</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>15. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. januar 2015	25.000	25.000	25.000	25.000
	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>

Aktiekapitalen består af 25.000 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Der har indenfor de seneste 5 år ikke været nogen bevægelser på virksomhedskapitalen.

## Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2015 t.kr.	31/12 2014 t.kr.	31/12 2015 t.kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>16. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>				
Reserve for opskrivninger 1. januar 2015	0	0	10.481	9.163
Resultatandel	0	0	8.074	299
Andel af egenkapitalposter	0	0	222	1.019
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18.777</b>	<b>10.481</b>
<b>17. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2015	33.869	32.321	23.388	23.158
Årets overførte overskud eller underskud	8.097	529	23	230
Andel af egenkapitalposter	222	1.019	0	0
	<b>42.188</b>	<b>33.869</b>	<b>23.411</b>	<b>23.388</b>
<b>18. Hensættelser til udskudt skat</b>				
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2015	1.345	2.538	0	0
Udskudt skat af årets resultat	2.355	-1.193	0	0
	<b>3.700</b>	<b>1.345</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Hensat skat vedrørende værdiregulering aktier mv.	3.700	1.345	0	0
	<b>3.700</b>	<b>1.345</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2015 t.kr.	31/12 2014 t.kr.	31/12 2015 t.kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>19. Gæld til kreditinstitutter</b>				
Gæld til kreditinstitutter i alt	61.721	63.636	0	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-19.951	-16.713	0	0
	<b>41.770</b>	<b>46.923</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 20. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### Koncern (excl. selskaber under konkurs)

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

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

Nom. TDKK 33.575 aktier i datterselskabet Kristensen Properties A/S, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 81.465, er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter TDKK 14.675.

Nom. DKK 11.030 aktier i datterselskabet Thorkild Kristensen Group A/S, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 0, er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter TDKK 14.675.

Der er afgivet transport i tilgodehavender hos Thorkild Kristensen Group A/S, hvis regnskabsmæssige værdi er nedskrevet til TDKK 0, til fordel for kreditinstitutter TDKK 14.675.

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

### Moderselskab

Nom. TDKK 33.575 aktier i datterselskabet Kristensen Properties A/S, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 81.465, er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter TDKK 14.675.

## Noter

---

### 20. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Nom. DKK 11.030 aktier i datterselskabet Thorkild Kristensen Group A/S, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 0, er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter TDKK 14.675.

Der er afgivet transport i tilgodehavender hos Thorkild Kristensen Group A/S, hvis regnskabsmæssige værdi er nedskrevet til TDKK 0, til fordel for kreditinstitutter TDKK 14.675.

### 21. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

##### Koncern (excl. selskaber under konkurs)

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

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

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

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

#### Moderselskab

Moderselskabet har overfor konkursramt datterselskab afgivet selvskyldnerkaution overfor dette datterselskabs engagement med kreditinstitut TDKK 40.000, såfremt der sker salg af visse datterselskaber. Dette påvirker ikke den øvrige del af koncernen.

## Noter

---

### 21. Eventualposter (fortsat)

#### Kontraktlige forhold

#### Koncern (excl. selskaber under konkurs)

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

#### Moderselskab

Ingen.

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 22. Nærtstående parter

#### Bestemmende indflydelse

Lau Kristensen

Hovedaktionær

England

#### Øvrige nærtstående parter

Grethe Kristensen, Aalborg

Bestyrelsesmedlem

Gustav Hedeager, Aalborg

Bestyrelsesmedlem

Marie Louise Horley, Aalborg

Aktionær

Bo Kristensen, Thailand

Aktionær

#### Transaktioner

Der har ikke været transaktioner med nærtstående parter udover rådgiverydelser. Transaktionerne er foregået på markedsmæssige vilkår.

## Noter

---

### Ejerforhold

Følgende er noteret i modervirksomhedens fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Lau Kristensen, England

Marie Louise Horley, Aalborg

Bo Kristensen, Thailand

	Koncern	
	2015	2014
	t.kr.	t.kr.
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>23. Reguleringer</b>		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1.637	2.631
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	23	-2.397
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-9.023	-5.347
Andre finansielle indtægter	-194	946
Øvrige finansielle omkostninger	4.634	5.359
Skat af årets resultat	2.310	-3.638
Øvrige reguleringer	-111	485
	<u><b>-724</b></u>	<u><b>-1.961</b></u>
<b>24. Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	-946	10.447
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	2.336	-7.520
	<u><b>1.390</b></u>	<u><b>2.927</b></u>