

Kristensen Partners IV A/S

Vesterbro 18, 9000 Aalborg

CVR-nr. 28 28 55 15

Årsrapport 2016

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er forelagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 22. maj 2017

Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Moderselskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Koncernoversigt	8
Hoved- og nøgletal	12
Særlige risici	13
Regnskabsberetning	14
Koncern- og årsregnskab	
Resultatopgørelse for 2016	16
Totalindkomstopgørelse for 2016	17
Balance pr. 31. december 2016	18
Egenkapitalopgørelse for 2016	21
Opgørelse af pengestrømme for 2016	22
Noter:	
Specifikationer til koncern- og årsregnskabet	23
Regnskabspraksis	40

Ledespåtegning

Ledespåtegning Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Kristensen Partners IV A/S.

Koncernregnskabet er aflagt i overensstemmelse med IFRS (International Financial Reporting Standards) som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter, og efter going concern princippet, på trods af at der er betydelig usikkerhed om selskabets og dets datterselskabers fortsatte drift.

Koncernregnskabet udviser en negativ egenkapital på DKK 112 mio. pr. 31. december 2016. Som følge af de tilkendegivelser der har været fra selskabets interessenter, herunder Kristensen Properties A/S, forventes selskabet at kunne fortsætte sin drift.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Koncernregnskabet og årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver og passiver og finansielle stilling samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 22. maj 2017

Direktion


Anders Peder Holm-Pedersen

Bestyrelse


Kent Hoeg Sørensen
Formand


Anders Peder Holm-Pedersen


Hans Peter Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kristensen Partners IV 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 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Kristensen Partners IV A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

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

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets og koncernens fortsatte drift er afhængig af akkordering af selskabets og koncernens gæld. Disse forhold sammen med de i note 1 øvrige nævnte forhold indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

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 International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af selskabet

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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Aalborg, den 22. maj 2017
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31



Søren Korgaard-Møllerup
Statsautoriseret revisor

Moderselskabsoplysninger

Moderselskabet	Kristensen Partners IV A/S c/o Kristensen Properties A/S Vesterbro 18 DK-9000 Aalborg post@kristensenproperties.com www.kristensenproperties.com CVR nr. 28 28 55 15 Hjemsted: Aalborg, Danmark
Bestyrelse	Kent Hoeg Sørensen, formand Hans Peter Larsen Anders Peder Holm-Pedersen
Direktion	Anders Peder Holm-Pedersen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A DK-9000 Aalborg
Bank	Nordea Bank Danmark A/S Prinsensgade 15 DK-9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Formål Idet samtlige koncernens ejendomme er afhændede, er koncernens formål at opfylde de aftaler, der er indgået i forbindelse med salgene, samt tilbageværende forpligtelser i forbindelse med obligationsudstedelsen.

Going concern

Koncernregnskabet udviser en negativ egenkapital på DKK 112 mio. pr. 31. december 2016.

Obligationsejerne i Kristensen Germany AG har tiltrådt aftale om at træde tilbage for anden gæld i Kristensen Germany AG. Tilbagetrædelseserklæringen blev efterfølgende tiltrådt af CorpNordic. I henhold til denne aftale er hele Obligationsgælden (inkl. renter) således generelt efterstillet alle andre kreditorer i selskabet.

Endvidere har Kristensen Properties A/S ligeledes tilbagetrådt for gæld på EUR 2,7 mio. i Kristensen Germany AG, som i regnskabet er optaget til dagsværdien på EUR 0.

Konklusion

Som følge af de tilkendegivelser, der har været fra selskabets interessenter, herunder Kristensen Properties A/S, forventes selskabet at kunne fortsætte sin drift.

Koncernstruktur pr. 31. december 2016

Pr. 31. december 2016 består koncernen af 4 selskaber. I forhold til 31. december 2015 er det et selskab færre, idet Kristensen Real Estate Munich GmbH i årets løb er blevet likvideret.

Koncernoversigt



Aktiviteterne i GSV-Ratsbleiche Baubetreuungs und Verwaltungs GmbH er solgt i forbindelse med salget af ejendomsportføljen.

Endvidere er Kristensen Salzgitter AG også under afvikling.

Ledelsesberetning

Koncernens hovedaktiviteter

Koncernens hovedaktiviteter er fordelt således på koncernens virksomheder:

Kristensen Partners IV A/S

Selskabet fungerer som holdingselskab for koncernens aktiviteter, der alle er afviklet eller under afvikling.

Germany aktiviteten (ophørt)

Selskabet Kristensen Germany AG drev indtil salget af samtlige ejendomme pr. 31 december 2012 udlejningsvirksomhed med en portefølje af boligejendomme i en række byer i Tyskland via det 100% ejede datterselskab Kristensen Germany Holding GmbH, og dets delejede datterselskaber.

Med henblik på at delfinansiere investeringen i boligejendommene udstedte Kristensen Germany AG for DKK 500 mio. obligationer til notering på Københavns Fondsbørs, hvoraf selskabet selv ejer DKK 50 mio. Med henblik på restfinansiering af disse ejendomme optog holdingdatterselskabet lån hos pengeinstitutter. Lånene fra pengeinstitutter er indfriet i f.b.m. salg af ejendomsporteføljen. Obligationsrestgælden vil ikke opnå fuld indfrielse.

Salget af ejendommene skete via salg af aktierne i datterselskaberne, og siden fusioneredes Kristensen Germany AG og Kristensen Germany Holding GmbH.

Ejendomsadministration (ophørt)

Selskaberne GSV-Ratsbleiche Baubetreuungs und Verwaltungs GmbH samt Kristensen Service GmbH fungerede som administrations- og managementselskaber for ejendomsporteføljen under Germany aktiviteten. Kristensen Service GmbH blev solgt sammen med de selskaber som selskabet administrerede, mens aktiviteten i GSV-Ratsbleiche Baubetreuungs und Verwaltungs GmbH er blevet solgt over to omgange, og således har været uden drift siden 1. maj 2013.

Salzgitter/Kassel aktiviteten (ophørt)

Selskabet Kristensen Real Estate Salzgitter GmbH drev indtil salget af samtlige ejendomme pr. 29. juni 2007 udlejningsvirksomhed med en portefølje af boligejendomme i de tyske byer Salzgitter og Kassel.

Dets moderselskab Kristensen Salzgitter AG havde delfinansieret ejendommene med udstedte obligationer, som blev indfriet efter porteføljens afhændelse.

Efterfølgende er de to selskaber fusioneret, og det tilbageblivende selskab er således i dag uden aktivitet, idet der dog resterer inddrivelse af lejerestancer.

Ledelsesberetning

Udvikling i året

Væsentlige begivenheder Kristensen Germany AG's datterselskab Kristensen Real Estate Munich GmbH blev endeligt likvideret i regnskabsåret og pr. 1. marts 2016 afmeldt selskabsregistret.

Selskabets drift Da den resterende ejendomsportefølje blev afhændet med overtagelse 31.12.12, er driften overvejende reduceret til at gennemføre de indgåede salgsaftaler.

Der blev primo 2013 anlagt to retssager mod tidligere ejede selskaber. Datterselskabet Kristensen Germany AG hæfter via afgivne garantier for et eventuelt negativt udfald af disse.

I den ene sag dømte retten i 2014 til selskabets fordel, men sagsøger ankede afgørelsen, og Landsretten har ved dom af 9. februar 2017 dømt selskabet til at betale en erstatning på TEUR 1.150 med tillæg af renter samt modpartens sagsomkostninger. Den samlede udgift skønnes at blive DKK 9,9 mio., hvoraf DKK 4,3 mio. regnskabsmæssigt dækkes af den tidligere foretagne hensættelse, således effekten på nærværende regnskabs resultat er DKK -5,6 mio., hvilket er opført som "Andre driftsomkostninger". Selskabet arbejder på at få tilladelse til at indbringe sagen for Højesteret, da selskabets ledelse på baggrund af en udtalelse fra en advokat med møderet for Højesteret vurderer, at såfremt sagen indbringes for Højesteret vil der blive dømt til selskabets fordel. Sandsynligheden for at Højesteret giver denne tilladelse anses imidlertid ikke for at være høj.

I den anden sag har retten i efteråret 2015 dømt til selskabets fordel, men sagsøger har den 24. februar 2016 anket denne afgørelse. Landsretten forventes at tage foreløbig stilling til anken ultimo maj 2017. Hvis det findes, at der er belæg for en anke, vil sagen skulle føres på ny ved denne højere instans.

Såfremt sagsøger får medhold kan det medføre træk på garantierne. Kravet udgør ca. EUR 8 mio. plus renter, hvilket overstiger Kristensen Germany AG's egenkapital, men sagen vurderes af selskabets ledelse at være grundløs, hvilken holdning deles af selskabets juridiske rådgiver, og der er således ikke foretaget hensættelser i forbindelse hermed.

Finansiering De samlede nettofinansieringsomkostninger er i 2016 markant lavere end sidste år, da amortiseringen/revalueringen af obligationsgælden udviser en indtægt på TDKK 6.534, primært p.g.a. den tabte retssag, jf. ovenfor.

Likviditet Pengestrømmene i året er forløbet som forventet.

Samlet udgør ændringerne i likviditeten DKK -3,9 mio.

Samlet vurdering Det samlede resultat før skat udgør DKK -6,9 mio.

For regnskabsåret 2016 var der forventet et underskud i størrelsesordenen DKK 7,5 – 8,5 mio. Det realiserede resultat er således marginalt bedre end forventet.

Resultatet af moderselskabets drift er bedre end ventet som følge af positiv valutakursregulering af gælden.

Samlet er driften og udviklingen heri under de givne omstændigheder tilfredsstillende. Der henvises endvidere til Regnskabsberetningen.

Efterfølgende begivenheder

I retssagen vedrørende Kristensen Real Estate Braunschweig GmbH har Landsretten ved dom af 9. februar 2017 givet sagsøger medhold. Selskabet blev dømt til at betale en erstatning på TEUR 1.150 med tillæg af renter samt modpartens sagsomkostninger, hvilket moderselskabet i henhold til salgskontrakten skal dække. Den samlede udgift for selskabet skønnes at blive DKK 9,9 mio.

Der er ikke efter balancedagen indtruffet andre forhold, som har væsentlig indflydelse på selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Ledelsesberetning

Forventninger til 2017

- Drift** Som følge af at samtlige ejendomme er afhændet, er driften i koncernen reduceret til gennemførelse af de indgåede kontrakter.
- Kontrakterne indeholder garantier vedrørende bl.a. skatte- og retssager, og det er målet at få konsekvenserne af disse reduceret mest muligt.
- Likviditet** Obligationslånet vil kun delvist kunne indfries, men da obligationsejerne er trådt tilbage for anden gæld, vil den manglende indfrielse af lånet ikke have negative konsekvenser for koncernen i form af insolvens. Efter opfyldelse af salgsaftalerne og udbetaling af indestående på garantier, vil restbeløbet i Kristensen Germany AG efter afsættelse af likvidationsomkostninger blive udbetalt til obligationsejerne.
- Konklusion** Resultatet for 2017 forventes at være et underskud i størrelsesordenen DKK 5,0 - 6,0 mio. efter afsættelse af renter på obligationslånet, samt amortisering af den revaluerede dagsværdi på samme.
- For moderselskabet forventes et negativt resultat for 2017 på DKK 5,0 - 6,0 mio.

Ledelsesberetning

Koncernens finansielle stilling og resultat m.v. er nedenfor beskrevet ved følgende hoved- og nøgletal: (TDKK)

Hovedtal for regnskabsåret	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsætning	0	0	0	3.379	211.778
Bruttoresultat	-5.526	10	735	-1.362	180.665
Resultat af primær drift	-7.325	-3.059	-4.434	-10.380	141.919
Finansielle poster, netto	389	-2.830	-5.211	446.999	-173.690
Resultat før skat	-6.618	-5.314	-8.139	435.077	-148.980
Resultat før skat af ophørte aktiviteter	-346	-575	-1.506	1.542	117.209
Årets resultat i alt	-6.907	-5.889	-10.110	443.012	-22.727
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-3.890	-6.014	7.037	-63.191	-25.660
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	0	0	0	835.565	1.735.433
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-10	-6	-8.992	-770.810	-1.706.079
Ændring i likvider	-3.900	-6.014	-1.955	1.564	3.694
Antal medarbejdere (inkl. direktion)	1	1	1	1	54

Hovedtal pr. ultimo	2016	2015	2014	2013	2012
Balancesum	32.677	36.703	42.945	67.512	993.224
Egenkapital før minoritetsinteresser	-111.966	-104.947	-99.144	-88.975	-532.617
Egenkapital	-111.966	-104.959	-99.126	-88.957	-519.771

Nøgletal *	2016	2015	2014	2013	2012
Bruttomargin	n/a	n/a	n/a	Neg.	88,7%
Overskudsgrad	n/a	n/a	n/a	Neg.	69,6%
Afkastningsgrad	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.	14,2%
Soliditetsgrad	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.
Forrentning af egenkapital	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.

*) : I opgørelsen af nøgletal er ophørte/ophørende aktiviteter indeholdt.

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

Ledelsesberetning

Risici

Risikostyring Koncernen har vedtaget en skriftlig politik for finansiel risikostyring.

Koncernen er som følge af sin drift, sine investeringer og sin finansiering eksponeret over for ændringer i valutakurser og renteniveau m.v. Det er koncernens politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Koncernens finansielle styring retter sig således alene mod styring af de finansielle risici, der er en direkte følge af koncernens drift og finansiering.

Der henvises til note 24 for en uddybende beskrivelse af risici.

Intern kontrol og risikostyring vedr. regnskabsaflæggelsesprocessen

Koncernens risikostyring og interne kontroller vedrørende regnskabsaflæggelsen er tilrettelagt dels med henblik på aflæggelsen af et internt regnskab, som giver mulighed for at måle og følge op på koncernens præstation, dels aflæggelse af et eksternt regnskab, der er i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter, og som giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation.

Bestyrelse og direktion i koncernen er sammensat således, at relevante kompetencer vedrørende risikostyring og vurdering af interne kontroller i relation til regnskabsaflæggelse er til stede. Ansvaret for opretholdelse af effektive interne kontroller og et risikosystem i forbindelse med regnskabsaflæggelsen påhviler direktionen.

Bestyrelse og direktion foretager løbende vurdering af de risici, som påhviler koncernen, herunder risici, som påvirker regnskabsaflæggelsesprocessen.

Der er etableret kontrolaktiviteter, som har til formål at opdage og eliminere eventuelle fejl og mangler i de data, som ligger til grund for regnskabsaflæggelsen. Det sikres endvidere, at koncernen til stadighed overholder relevant lovgivning og andre regulativer i forbindelse med regnskabsaflæggelsen. Rapporteringen kontrolleres løbende, og eventuelle fejl og mangler i rapporterede data kommunikeres til og rettes af selskaberne. Bestyrelse og direktion orienteres løbende om væsentlige ændringer til lovgivningen.

I forbindelse med årsregnskabsudarbejdelsen gennemføres yderligere analyser og kontrolaktiviteter til sikring af, at regnskabsaflæggelsen sker i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis. Bestyrelsen følger op på, at eventuelle af den generalforsamlingsvalgte revision konstaterede og rapporterede svagheder i de interne kontroller samt fejl og mangler i regnskabet korrigeres, samt at der implementeres kontroller og procedurer, som modvirker sådanne fejl og mangler.

Ledelsesberetning

Regnskabsberetning

Koncern- og årsregnskabet for Kristensen Partners IV A/S er aflagt efter bestemmelserne i de internationale regnskabsstandarder (IFRS) som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter.

Opdelingen på hhv. "ophørende aktiviteter" og "fortsættende aktiviteter" er foretaget ud fra, at datterselskabet Kristensen Germany AG forventes at fortsætte driften som minimum frem til 2018, mens de to øvrige datterselskaber forventes påbegyndt likvideret i 2017.

Resultatopgørelse

Fortsættende aktiviteter

De fortsættende aktiviteter udgøres alene af moderselskabet samt af datterselskabet, der har fungeret som moderselskab for Germany-aktiviteterne.

Resultat af primær drift udgjorde DKK -7,0 mio.

Finansielle poster udgjorde netto DKK -0,4 mio. De finansielle indtægter består hovedsagelig af regnskabsmæssig gevinst ved amortisering af obligationsgælden samt kursreguleringer, medens de finansielle omkostninger hovedsagelig består af renteudgifter på lån hos tilknyttede virksomheder og lån optaget ved udstedelse af obligationer.

Resultat før skat blev dermed et underskud på DKK 6,6 mio.

Skat af årets resultat udgør DKK 0 mio.

Samlet findes resultatet på DKK -6,9 mio. og udviklingen heri, under de givne omstændigheder, tilfredsstillende.

Ophørende aktiviteter

Resultat af primær drift udgjorde DKK -0,3 mio.

Finansielle poster udgjorde netto DKK -0,0 mio.

Resultat før skat blev dermed et underskud på DKK -0,3 mio.

Skat af årets resultat udgør DKK 0,1 mio.

Samlet findes resultatet på DKK -0,3 mio. og udviklingen heri, under de givne omstændigheder, tilfredsstillende.

Moderselskabets drift

Moderselskabets resultat udgør et underskud på DKK 5,1 mio., efter nedskrivning på kapitalandele med DKK 0,3 mio. Resultat ekskl. bevægelser vedr. kapitalandele er således et underskud på DKK 4,8 mio., hvilket primært vedrører renter og honorarer til nærtstående parter. Der indregnes ikke løbende resultater fra datterselskaber.

Aktiver

Koncernens samlede aktiver udgjorde pr. 31. december 2016 i alt DKK 32,7 mio.

Heraf udgjorde værdien af aktiver bestemt for salg DKK 0,7 mio. Det er ledelsens vurdering, at den opførte værdi svarer til dagsværdien.

Forpligtelser

Koncernens forpligtelser udgjorde pr. 31. december 2016 DKK 144,6 mio.

De langfristede forpligtelser udgjorde heraf DKK 0,0 mio. Dagsværdi pr. 31. december 2016 på lån optaget til finansiering af investeringsejendommene udgjorde DKK 18,0 mio. Dette er eksklusivt koncernens egenbeholdning af obligationer.

Egenkapital

Egenkapitalen er i perioden formindsket med DKK 7,0 mio. som følge af periodens resultat. Herefter er egenkapitalen negativ med DKK 112,0 mio. pr. 31. december 2016.

Moderselskabets egenkapital er negativ med DKK 134,5 mio. En reetablering af kapitalen vil kræve en akkordering af selskabets gæld. Det er ledelsens vurdering, at der indtil da er et tilstrækkeligt

Ledelsesberetning

likviditetsberedskab i selskabet, idet hovedparten af moderselskabets kortfristede gæld udgør tilskrevne renter på gældsbreve, der, selvom de er forfaldne, først ventes afregnet sammen med hovedstolen.

Der er ikke betalt udbytte i perioden.

Pengestrømme

Der er ikke optaget lån i året.

I 2016 er der ikke anvendt midler til investeringer eller tilbagebetalt lån. Driften har bidraget negativt med DKK 3,9 mio.

Periodens pengestrøm udgjorde dermed en netto likviditetsnedgang på DKK 3,9 mio., hvorefter de samlede likvide beholdninger pr. 31. december 2016 udgjorde DKK 7,0 mio.

Resultatopgørelse for 2016

(TDKK)

Note	Moderselskab		Koncern		
	2016	2015	2016	2015	
	Andre driftsomkostninger/-indtægter	0	0	-5.523	0
	Bruttoresultat	0	0	-5.523	0
3	Administrationsomkostninger	-230	-231	-1.482	-2.496
	Resultat af primær drift	-230	-231	-7.005	-2.496
7	Nedskrivninger af kapitalandele	-320	-238	-	-
4	Finansielle indtægter	552	26	7.087	4.818
5	Finansielle omkostninger	-5.132	-5.325	-6.672	-7.636
	Resultat før skat	-5.130	-5.768	-6.590	-5.314
6	Skat af årets resultat	0	0	-28	0
	Årets resultat for fortsættende aktiviteter	-5.130	-5.768	-6.618	-5.314
21	Årets resultat for ophørte aktiviteter	0	0	-289	-575
	Årets resultat i alt	-5.130	-5.768	-6.907	-5.889
Fordeles således:					
Fortsættende aktiviteter:					
	Aktionærerne i Kristensen Partners IV A/S	-5.130	-5.768	-6.618	-5.314
	Minoritetsinteresser	-	-	-	-
Ophørte / ophørende aktiviteter:					
	Aktionærerne i Kristensen Partners IV A/S	-	-	-289	-575
	Minoritetsinteresser	-	-	0	0
	Årets resultat	-5.130	-5.768	-6.907	-5.889

Totalindkomstopgørelse for 2016

(TDKK)

Note	Moderselskab		Koncern	
	2016	2015	2016	2015
Årets resultat	-5.130	-5.768	-6.907	-5.889
Valutakursreguleringer ved omregning af udenlandske enheder	-	-	-88	62
Skat af anden totalindkomst	0	0	0	0
Anden totalindkomst efter skat	0	0	-88	62
Totalindkomst i alt	-5.130	-5.768	-6.995	-5.827
Fordeles således:				
Aktionærerne i Kristensen Partners IV A/S	-5.130	-5.768	-6.995	-5.827
Minoritetsinteresser	-	-	0	0
Årets totalindkomst	-5.130	-5.768	-6.995	-5.827

Balance pr. 31. december 2016

(TDKK)

Note	Moderselskab		Koncern		
	2016	2015	2016	2015	
Aktiver					
7	Kapitalandele i dattervirksomheder	141	463	-	-
8	Tilgodehavender	0	0	0	17.130
	Langfristede aktiver i alt	141	463	0	17.130
8	Tilgodehavender	449	450	24.988	7.979
	Likvide beholdninger	9	11	7.016	10.864
		458	461	32.004	18.843
22	Aktiver bestemt for salg	0	0	673	730
	Kortfristede aktiver i alt	458	461	32.677	19.573
	Aktiver i alt	599	924	32.677	36.703

Balance pr. 31. december 2016

(TDKK)

Note	Moderselskab		Koncern		
	2016	2015	2016	2015	
Passiver					
	Aktiekapital	2.500	2.500	2.500	2.500
	Overført resultat	-137.023	-131.893	-114.466	-107.471
	Aktionærerne i Kristensen Partners IV A/S' andel af egenkapitalen	-134.523	-129.393	-111.966	-104.971
	Minoritetsinteresser	-	-	0	12
9	Egenkapital	-134.523	-129.393	-111.966	-104.959
10	Øvrige hensatte forpligtelser	0	0	0	4.346
11	Gældsbreve	0	0	0	0
12	Gæld optaget ved udstedelse af obligationer	0	0	0	24.613
	Langfristede forpligtelser i alt	0	0	0	28.959
11	Gældsbreve	134.692	130.003	113.107	108.995
12	Gæld optaget ved udstedelse af obligationer	0	0	18.000	0
13	Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	430	314	12.918	2.998
		135.122	130.317	144.025	111.993
23	Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg	0	0	618	710
	Kortfristede forpligtelser i alt	135.122	130.317	144.643	112.703
	Forpligtelser i alt	135.122	130.317	144.643	141.662
	Passiver i alt	599	924	32.677	36.703

Balance pr. 31. december 2016

(TDKK)

Noter uden henvisning

- 1 Kritiske regnskabsmæssige skøn og vurderinger
- 2 Segmentoplysninger
- 14 Ledelsesaf lønning
- 15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 16 Eventualaktiver og -forpligtelser
- 17 Kontraktlige forpligtelser
- 18 Nærtstående parter
- 24 Risici

Egenkapitaloppgørelse for 2016

(TDKK)

Note	Morderselskab		Koncern	
	2016	2015	2016	2015
Egenkapital primo	-129.393	-123.625	-104.959	-99.126
Årets totalindkomst	-5.130	-5.768	-6.995	-5.827
Afgang minoritetsaktionærer p.g.a. salg	-	-	-12	-6
Egenkapitalbevægelser i alt	<u>-5.130</u>	<u>-5.768</u>	<u>-7.007</u>	<u>-5.833</u>
9 Egenkapital ultimo	<u>-134.523</u>	<u>-129.393</u>	<u>-111.966</u>	<u>-104.959</u>

Opgørelse af pengestrømme for 2016

(TDKK)

Note	Moderselskab		Koncern	
	2016	2015	2016	2015
Årets resultat før skat for fortsættende aktiviteter	-5.130	-5.768	-6.590	-5.314
Årets resultat før skat for ophørte/ophørende aktiviteter	-	-	-346	-575
Årets resultat før skat i alt	-5.130	-5.768	-6.936	-5.889
Heraf finansielle indtægter	-552	-26	-7.090	-4.830
Heraf finansielle omkostninger	5.132	5.325	6.701	7.660
19 Regulering for ikke-likvide driftsposter	320	238	-556	387
20 Ændring i driftskapital	213	-847	5.704	-811
Pengestrøm fra primær drift	-17	-1.078	-2.177	-3.483
Finansielle indtægter, betalt	18	22	556	866
Finansielle omkostninger, betalt	-3	0	-2.298	-3.341
Afregnede skatteforpligtelser	0	0	29	-56
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-2	-1.056	-3.890	-6.014
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	0	0	0	0
Afdrag/indfrielse på langfristede forpligtelser	0	0	0	0
Minoritetsaktionærers andel af nettosalgssum	-	-	-10	-6
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	0	0	-10	-6
Ændring i likvider	-2	-1.056	-3.900	-6.020
Likvider primo	11	1.067	11.589	17.609
Likvide beholdninger ultimo vist under aktiver bestemt for salg	0	0	-673	-725
Likvider ultimo	9	11	7.016	10.864

Specifikationer til koncern- og årsregnskabet

(TDKK)

1 Kritiske regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Generelt

Idet samtlige koncernens ejendomme er afhændede, er koncernens formål at opfylde de aftaler, der er indgået i forbindelse med salgene, samt tilbageværende forpligtelser i forbindelse med obligationsudstedelsen.

"Aktiver bestemt for salg/forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg" omfatter pr. 31. december 2016 aktiverne og passiverne i GSV-Ratsbleiche Baubetreuungs und Verwaltungs GmbH.

Going concern

Modererselskabets egenkapital er negativ med DKK 134,5 mio. og selskabets fortsatte drift samt reetablering af kapitalen vil kræve en akkordering af selskabets gæld.

På baggrund af de tilkendegivelser der har været fra selskabets interessenter, herunder Kristensen Properties A/S, samt obligationejernes tilbagetræden for anden gæld i Kristensen Germany AG, aflægges ledelsen hermed årsregnskabet og koncernregnskabet under forudsætning af selskabets og dets datterselskabers fortsatte drift.

Regnskabspraksis vurderes i øvrigt ikke pr. 31. december 2016 at være underlagt kritiske skøn eller vurderinger.

Konklusion

Som følge af de ændrede aftaler om afvikling af gæld, og med de tilkendegivelser, der har været fra selskabets interessenter omkring gældsafvikling, forventes selskabet og dets datterselskaber at kunne fortsætte driften. Ovennævnte forhold indikerer dog, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

Going concern

Koncernregnskabet udviser en negativ egenkapital på DKK 112,0 mio. pr. 31. december 2016, og koncernens fortsatte drift samt reetablering af kapitalen vil kræve en akkordering af koncernens gæld.

Obligationsejerne i datterselskabet Kristensen Germany AG er trådt tilbage for anden gæld. Tilsvarende er Kristensen Properties A/S trådt tilbage for anden gæld f.s.v.a. selskabets tilgodehavende hos Germany AG.

På denne baggrund aflægges ledelsen i overensstemmelse hermed årsregnskabet og koncernregnskabet under forudsætning af koncernens fortsatte drift.

Regnskabspraksis vurderes i øvrigt ikke pr. 31. december 2016 at være underlagt kritiske skøn eller vurderinger.

Konklusion

Som følge af de gennemførte aftaler om salg af koncernens ejendomme og afvikling af gæld og med de tilkendegivelser, der har været fra koncernens interessenter omkring gældsafvikling, forventes koncernen at kunne fortsætte driften. Ovennævnte forhold indikerer dog, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om koncernens mulighed for at fortsætte driften.

2 Segmentoplysninger

Koncernen har tidligere inddelt, kontrolleret og styret sine forretningmæssige aktiviteter i form af udlejning af investeringsejendomme efter disses bymæssige placering.

Da ejendomsporteføljen blev afhændet i 2012 er der ikke længere nogen egentlig forretningsmæssig aktivitet i de tilbageværende koncernselskaber, hvorfor der ikke er basis for at udarbejde segmentoplysninger.

Specifikationer til koncern- og årsregnskabet

(TDKK)

	Moderselskab		Koncern	
	2016	2015	2016	2015
3 Administrationsomkostninger				
Selskabsadministrationshonorar	-116	-116	-715	-1.097
Bestyrelseshonorar	0	0	-298	-298
Revisionshonorar	-114	-114	-204	-287
Konsulenthonorar	0	0	-81	-456
Administrationsomkostninger i øvrigt	0	-1	-184	-359
I alt	<u>-230</u>	<u>-231</u>	<u>-1.482</u>	<u>-2.496</u>

Vedrørende aflønning af ledelsen henvises til note 14.

4 Finansielle indtægter

Renteindtægter	0	0	1	1
Finansielle indtægter i øvrigt	0	0	6.534	3.964
Valutakursgevinster/-regulering	552	26	552	853
I alt	<u>552</u>	<u>26</u>	<u>7.087</u>	<u>4.818</u>

Som følge af at der med tilbagetrædelseserklæringerne afgivet hhv. den 28. januar 2013 og den 21. marts 2013 er sket en væsentlig ændring i lånevilkårene, er gælden til hhv. Kristensen Properties A/S og obligationsejerne pr. disse datoer i overensstemmelse med IAS 39 regnskabsmæssigt anset for indfriet, og nye forpligtelser er optaget til dagsværdi, svarende til den tilbagediskonterede værdi af forventede fremtidige betalinger til långiverne. Da forpligtelserne ikke forventes at kunne indfries fuldt ud, førte ovenstående til en indtægt på TDKK 444.796 i 2013. Amortiseringen af forskellen mellem dagsværdien på tilbagetrædelsesdatoen og den forventede tilbagebetaling til obligationsejerne på udløbstidspunktet føres over resultatopgørelsen under finansielle poster. Amortiseringen og revurderingen af obligationsværdien pr. 31. december 2016 udgør tilsammen en finansiell indtægt på TDKK 6.534 (2015: TDKK 3.964).

5 Finansielle omkostninger

Renteomkostning, obligationsgæld	0	0	-2.149	-2.125
Renteomkostning, kreditinstitutter	0	0	-35	-40
Øvrige renteudgifter	-5.045	-4.996	-4.387	-4.303
Finansielle omkostninger i øvrigt	-2	0	-15	-10
Valutakursgevinster/-regulering	-85	-329	-86	-1.158
I alt	<u>-5.132</u>	<u>-5.325</u>	<u>-6.672</u>	<u>-7.636</u>

Specifikationer til koncern- og årsregnskabet

(TDKK)

	Moderselskab		Koncern	
	2016	2015	2016	2015
6 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	0	0	-28	0
Årets udskudte skatter	0	0	0	0
Skat af årets resultat	0	0	-28	0
Afstemning af effektiv skattesats:				
Forventet skattesats (gennemsnit)	22,0%	23,5%	24,6%	24,0%
Vægtning af samtidige under-/overskud	-	-	0,0%	0,0%
Forventet skattesats (vægtet gennemsnit) *	22,0%	23,5%	24,6%	24,0%
Skattefrie indtægter / ikke fradragsberettigede omkostninger	-1,4%	-1,0%	25,0%	18,2%
Ikke aktiverede skattemæssige underskud	-20,6%	-22,5%	-49,5%	-42,2%
Regulering vedr. tidligere år	0,0%	0,0%	-0,4%	0,0%
Effektiv skattesats	0,0%	0,0%	-0,3%	0,0%

*): Den forventede skattesats er vægtet under hensyntagen til de enkelte koncernselskabers resultat før skat. Som følge af underskud og overskud, der beskattes under anvendelse af forskellige skattesatser, kan den forventede skattesats afvige i ikke ubetydeligt omfang fra gennemsnittet af de enkelte selskabers nominelle skattesatser.

Moderselskabet har fremførte skattemæssige underskud på DKK 52 mio. hvoraf der ikke er indregnet et udskudt skatteaktiv (2015: DKK 73 mio.).

De eksisterende, fremførte skattemæssige underskud overstiger summen af de forventede resultater for de efterfølgende regnskabsår. Således er der i de enkelte selskaber alene indregnet udskudte skatteaktiver i det omfang, at realiseringen af disse skatteaktiver anses for sandsynlig, eller såfremt der foreligger tilstrækkelige udskudte skatteforpligtelser.

Ved vurderingen af, hvorvidt realiseringen af skatteaktiverne anses for sandsynlig, er der taget hensyn til skattepligtige, midlertidige forskelle (udskudte skatteforpligtelser), i hvilke der ved disses realisering kan foretages modregning af de indregnede skatteaktiver. Hovedparten af udskudte skatteforpligtelser knytter sig til ejendommene og den optagne langfristede finansiering m.m., som realiseres ved en afhændelse af porteføljen som salg af aktiver.

Der er pr. 31. december 2016 ikke indregnet udskudt skatteaktiv i koncernbalancen af fremførte underskud vedrørende selskabsskat på DKK 488 mio. (2015: DKK 484 mio.) og vedrørende virksomhedsskat på DKK 323 mio. (2015: DKK 301 mio.).

Specifikationer til koncern- og årsregnskabet

(TDKK)

	Morderselskab		Koncern	
	2016	2015	2016	2015
7 Kapitalandele i dattervirksomheder				
Kostpris primo	89.103	88.877	-	-
Kursregulering	-336	226	-	-
Kostpris ultimo	88.767	89.103	-	-
Nedskrivning primo	88.640	88.177	-	-
Kursregulering	-334	225	-	-
Årets nedskrivninger	320	238	-	-
Nedskrivning ultimo	88.626	88.640	-	-
Regnskabsmæssig værdi ultimo	141	463	-	-

For en oversigt over dattervirksomheder henvises til side 7, hvor koncernstrukturen fremgår. Dattervirksomhederne har alle hjemsted i Berlin, Tyskland.

Uddrag af regnskabsmæssige oplysninger om dattervirksomheder er oplistet nedenfor:

Omsætning	0	0	-	-
Årets resultat (inkl. minoritetsinteresser)	-2.098	-360	-	-
Aktiver	53.804	57.250	-	-
Forpligtelser	31.106	32.353	-	-
Andel af årets resultat	-2.098	-360	-	-
Andel af egenkapital (ekskl. warrants og minoritetsinteresser)	22.698	24.885	-	-

Kapitalandelene er ikke noteret. Kapitalandelene er stillet til sikkerhed, jf. note 15.

Specifikationer til koncern- og årsregnskabet

(TDKK)

	Moderselskab		Koncern	
	2016	2015	2016	2015
8 Tilgodehavender				
Øvrige tilgodehavender	449	450	24.988	25.109
I alt	449	450	24.988	25.109
Tilgodehavender er indregnet således i balancen:				
Langfristede aktiver	0	0	0	17.130
Kortfristede aktiver	449	450	24.988	7.979
I alt	449	450	24.988	25.109

9 Egenkapital

	Moderselskab		
	Aktiekapi- tal	Overført resultat	I alt
Saldo pr. 31. december 2014	2.500	-126.125	-123.625
Totalindkomst for perioden 1. januar til 31. december 2015	-	-5.768	-5.768
Saldo pr. 31. december 2015	2.500	-131.893	-129.393
Totalindkomst for perioden 1. januar til 31. december 2016	-	-5.130	-5.130
Saldo pr. 31. december 2016	2.500	-137.023	-134.523

Den tegnede kapital på stiftelsestidspunktet på TDKK 500 blev indbetalt den 1. december 2004. Kapitalforhøjelsen på DKK 2 mio. blev indbetalt den 29. december 2005.

Moderselskabskapitalen består af 2.500 aktier á nominelt DKK 1.000. Selskabets aktiekapital er opdelt i aktieklasser, således at A-aktier udgør nom. TDKK 500 og B-aktier udgør nom. TDKK 2.000.

A-aktier, nom. TDKK 500 tillægges ret til forlods udbytte, svarende til nettoprovenuet fra den ophørte City-Immobilien aktivitet. Dette nettoprovenu androg TDKK 18.149.

Udlodning fra Kristensen Partners IV A/S, der kan henføres til andre indtægtskategorier end ovenfor beskrevne vedrørende Kristensen City-Immobilien I AG – herunder også sådan udlodning, der foretages inden A-aktierne har modtaget deres fulde forlods udlodning, fordeles på alle aktier uanset hvilken aktieklasser de tilhører.

Specifikationer til koncern- og årsregnskabet

(TDKK)

	Aktiekapi- tal	Overført resultat	Warrants	Minoritets- interesser	I alt
Saldo pr. 31. december 2014	2.500	-110.403	8.759	18	-99.126
Warrants udløbet	0	8.759	-8.759	0	0
Totalindkomst for perioden 1. januar til 31. december 2015	-	-5.827	0	0	-5.827
Afgang minoritetsinteresser p.g.a. salg	-	0	0	-6	-6
Saldo pr. 31. december 2015	2.500	-107.471	0	12	-104.959
Totalindkomst for perioden 1. januar til 31. december 2016	-	-6.995	0	0	-6.995
Afgang minoritetsinteresser p.g.a. salg	-	0	0	-12	-12
Saldo pr. 31. december 2016	2.500	-114.466	0	0	-111.966

Koncernen har i forbindelse med udstedelse af obligationer til notering på Københavns Fondsbørs samtidig udstedt unoterede warrants. De udstedte papirer, der handles separat, blev udbudt samlet. Som det fremgår af note 12 udestår pr. 31. december 2016 alene obligationerne udstedt af Kristensen Germany AG, idet warrants udstedt af Kristensen Germany AG og Kristensen Salzgitter AG udløb pr. 31. december 2015, og ingen udnyttede deres tegningsret.

Der er i årets løb ikke foreslået og ej heller udbetalt udbytte.

Specifikationer til koncern- og årsregnskabet

(TDKK)

	Moderselskab		Koncern	
	2016	2015	2016	2015
10 Øvrige hensatte forpligtelser				
Hensat primo	-	-	4.965	5.083
Kursregulering	-	-	-18	12
Årets afgang	-	-	-4.364	-130
Årets tilgang	-	-	0	0
Hensat ultimo	-	-	583	4.965
Overført til forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg	-	-	-583	-619
I alt	-	-	0	4.346

Som en del af kontraktkomplekset ved salg af ejendommene under Kristensen Germany AG er det aftalt, at der er tilbageholdt en del af købesummerne, som sikkerhed for afgivne garantier. Tilbageholdelserne andrager i alt DKK 24,5 mio. Garantierne vedrører bl.a. skatte- og retssager, og der er tidligere foretaget en regnskabsmæssig hensættelse på oprindeligt TDKK 4.460 til afdækning heraf. Hensættelsen er endeligt opløst i 2016 i f.b.m. udgiftsførsel af erstatning m.v. i en tabt retssag.

De indregnede hensatte forpligtelser som er overført til forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg vedrører pensionsforpligtelse på TEUR 78 (2015: TEUR 83) i administrationselskabet GSV-Ratsbleiche Baubetreuungs und Verwaltungs GmbH.

11 Gældsbreve

Gældsbreve er indregnet således i balancen:

Langfristede forpligtelser	0	0	0	0
Kortfristede forpligtelser	134.692	130.003	113.107	108.995
I alt	134.692	130.003	113.107	108.995
Dagsværdi	134.692	130.003	113.107	108.995
Nominal værdi	134.692	130.003	113.107	108.995

De optagne gældsbrevs lån vedrører primært finansiering af moderselskabets erhvervelse af aktierne i datterselskaberne.

Der henvises i øvrigt til beskrivelse af rente- og kreditrisici i note 24.

Specifikationer til koncern- og årsregnskabet

(TDKK)

Gælden kan specificeres således:

	Udløb	Fast/variabel	Effektiv rente	Moderselskab	Koncern
2016					
Gældsbreve til Kristensen Properties A/S vedr. stiftelse af:					
Salzgitter, nom. EUR 2.440.000	Ved salg 1)	Variabel	Cibor6 + 4 pt.	37.435	37.435
Andre gældsbreve:					
Kristensen Properties A/S, nom. EUR 4.460.000	2016 2)	Variabel	Cibor6 + 4 pt.	51.509	51.509
Kristensen Properties A/S, nom. DKK 3.500.000	2016 2)	Variabel	Cibor6 + 4 pt.	5.228	5.228
Kristensen Properties A/S, nom. EUR 1.780.000	2016 2)	Variabel	Cibor6 + 4 pt.	18.935	18.935
Kristensen Salzgitter AG, nom. EUR 2.300.000	2015 2)	Variabel	Euribor6 + 4 pt.	21.585	0
				<u>134.692</u>	<u>113.107</u>
2015					
Gældsbreve til Kristensen Properties A/S vedr. stiftelse af:					
Salzgitter, nom. EUR 2.440.000	Ved salg 1)	Variabel	Cibor6 + 4 pt.	36.145	36.145
Andre gældsbreve:					
Kristensen Properties A/S, nom. EUR 4.460.000	2016 2)	Variabel	Cibor6 + 4 pt.	49.538	49.538
Kristensen Properties A/S, nom. DKK 3.500.000	2016 2)	Variabel	Cibor6 + 4 pt.	5.029	5.029
Kristensen Properties A/S, nom. EUR 1.780.000	2016 2)	Variabel	Cibor6 + 4 pt.	18.283	18.283
Kristensen Salzgitter AG, nom. EUR 2.300.000	2015 2)	Variabel	Euribor6 + 4 pt.	21.008	0
				<u>130.003</u>	<u>108.995</u>

1): Restgælden forfalder til hel eller delvis betaling ved moderselskabets hel eller delvise salg af aktier i selskaberne Kristensen Germany AG hhv. Kristensen Salzgitter AG.

2): Gælden til Kristensen Properties A/S forfaldt i 2016, men da kreditor er trådt tilbage for anden gæld, kræves gælden ikke betalt før øvrig gæld er dækket. Kristensen Salzgitter AG forfaldt oprindeligt 31.12.15, men er efter regnskabsårets afslutning forlænget til 31.12.2020.

Specifikationer til koncern- og årsregnskabet

(TDKK)

	Morderselskab		Koncern	
	2016	2015	2016	2015
12 Gæld optaget ved udstedelse af obligationer				
Obligationsgælden er indregnet således i balancen:				
Langfristede forpligtelser	-	-	0	24.613
Kortfristede forpligtelser	-	-	18.000	0
I alt	-	-	18.000	24.613
Nominal værdi	-	-	18.000	24.613

Gælden kan specificeres således:

	Udløb	Fast/variabel	Effektiv rente	Dagsværdi	Bogført værdi
2016					
Kristensen Germany AG (0,5%)	2018	Fast	-	18.000	18.000
I alt pr. 31. december 2016				18.000	18.000
2015					
Kristensen Germany AG (0,5%)	2017	Fast	-	24.613	24.613
I alt pr. 31. december 2015				24.613	24.613

Den samlede obligationsgæld udløb oprindeligt d. 31. december 2015, men blev på obligationsejermødet d. 21. april 2016 forlænget til 30. juni 2017, og på obligationsejermødet d. 6. april 2017 yderligere forlænget til 30. juni 2018. Obligationerne forrentes med en fast rente på 0,5% p.a. Rentesatsen blev på obligationsejermødet d. 18. november 2013 vedtaget sænket fra 7,0% til 0,5% med tilbagevirkende kraft fra 1. januar 2013, og på obligationsejermødet d. 6. april 2017 blev rentesatsen stadfæstet. Gældens effektive forrentning udgjorde oprindeligt 9,64% under hensyntagen til omkostninger afholdt i forbindelse med obligationernes udstedelse, samt til nedenfor beskrevne overkurs ved indfrielse.

Som følge af at der med tilbagetrædelseserklæringen afgivet den 21. marts 2013 er sket en væsentlig ændring i obligationsvilkårene, er obligationsgælden pr. denne dato i overensstemmelse med IAS 39 regnskabsmæssigt anset for indfriet, og en ny forpligtelse er optaget til dagsværdi, svarende til den tilbagediskonterede værdi af fremtidige betalinger til obligationsejerne, beregnet ud fra en effektiv rentesats på 1,5%.

Markedsværdien ud fra børskursen udgør TDKK 10.744 (2015: TDKK 10.762). På grund af den begrænsede omsætning anses denne værdi ikke for en brugbar indikator for dagsværdien. Dagsværdien på statutidspunktet modsvarer den bogførte værdi på TDKK 18.000. Værdiansættelsen svarer til Trin 3 på Fair Value hierakiet.

Der henvises i øvrigt til beskrivelse af rente- og kreditrisici under "Øvrige noteoplysninger" i note 24.

Af de samlede udstedte obligationer på DKK 500 mio. har koncernen selv erhvervet DKK 50 mio. Værdien af egne obligationer er modregnet den opførte obligationsgæld.

I juni 2013 skete der en førtidig indfrielse af 2,5% af den nominelle obligationsrestgæld, og i september 2014 blev yderligere 2,0% af den oprindelige nominelle obligationsrestgæld indfriet.

Specifikationer til koncern- og årsregnskabet

(TDKK)

	Moderselskab		Koncern	
	2016	2015	2016	2015
13 Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser				
Leverandørgæld	116	51	170	93
Skyldige finansielle omkostninger	0	0	2.144	2.152
Momsforpligtelse	0	0	4	4
Anden gæld	314	263	10.600	749
I alt	<u>430</u>	<u>314</u>	<u>12.918</u>	<u>2.998</u>
Gælden er indregnet således i balancen:				
Langfristede forpligtelser	0	0	0	0
Kortfristede forpligtelser	430	314	12.918	2.998
I alt	<u>430</u>	<u>314</u>	<u>12.918</u>	<u>2.998</u>
Dagsværdi	<u>430</u>	<u>314</u>	<u>12.918</u>	<u>2.998</u>
Nominel værdi	<u>430</u>	<u>314</u>	<u>12.918</u>	<u>2.998</u>

14 Ledelsesaf lønning

I indeværende regnskabsår er der afholdt TDKK 298 i bestyrelseshonorar, heraf TDKK 0 i moderselskabet (2015: TDKK 298 hhv. TDKK 0). Af beløbet vedrører TDKK 0 ophørte aktiviteter (2015: TDKK 0).

Honorarer til den daglige ledelse, der omfatter direktionen i Kristensen Properties A/S, er baseret på koncernens indtjening. Der er intet honorar for 2016.

Der er ikke afholdt pension eller sociale ydelser.

Specifikationer til koncern- og årsregnskabet

(TDKK)

	Moderselskab		Koncern	
	2016	2015	2016	2015
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld:				
Kapitalandele i dattervirksomheder (indre værdi)	22.698	24.855	-	-
Likvide beholdninger	0	0	6.559	10.868
Gældsbreve til Kristensen Properties A/S for hvilken der er stillet sikkerhed (dagsværdi)	91.253	88.109	91.253	88.109
Obligationsgæld for hvilken der er stillet sikkerhed (dagsværdi)	-	-	18.000	24.613

16 Eventualaktiver og -forpligtelser

Moderselskabet har hverken eventualaktiver eller -forpligtelser.

Nedenfor er for hver af de underliggende aktiviteter i koncernen beskrevet, hvilke eventualaktiver og -forpligtelser, der eksisterer på balancedagen.

Germany aktiviteten

Der er ingen eventualaktiver eller -forpligtelser.

Salzgitter/Kassel aktiviteten

Der er ingen eventualaktiver eller -forpligtelser.

17 Kontraktlige forpligtelser

Den i note 18 omtalte selskabsadministrationsaftale, som moderselskabet har indgået med Kristensen Fund & Asset Management A/S, kan opsiges med 6 måneders varsel.

Den ligeledes omtalte selskabsadministrationsaftale under Germany aktiviteten, som er indgået med Kristensen Fund & Asset Management A/S kan opsiges med 3 måneders varsel.

Kontrakten er p.g.a. den lavere aktivitet genforhandlet, så der i stedet for et fast honorar betales efter medgået tid.

For så vidt angår den med Kristensen Fund & Asset Management A/S indgåede aftale vedr. administration af selskabet Kristensen Salzgitter AG, kan denne opsiges med 3 måneders varsel.

Det årlige honorar udgør i henhold til kontrakten p.t. TEUR 10 ekskl. moms.

Specifikationer til koncern- og årsregnskabet

(TDKK)

18 Nærtstående parter

Grundlag

TKP Germany Invest ApS, Magnoliavej 77, Aalborg	Betydelig indflydelse
Hoeg & Kold ApS, Vesterbro 18, Aalborg	Betydelig indflydelse
Kristensen Properties A/S, Vesterbro 18, Aalborg	Betydelig indflydelse
Anders Peder Holm Pedersen	Direktion / Bestyrelse
Kent Hoeg Sørensen	Bestyrelse
Hans Peter Larsen	Bestyrelse

Nærværende koncernregnskab omfatter såvel den største som den mindste koncern, hvori moderselskabet Kristensen Partners IV A/S indgår.

Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen i Kristensen Partners IV A/S:

- TKP Germany Invest ApS, Aalborg
- Hoeg & Kold ApS, Aalborg
- Kristensen Properties A/S, Aalborg

Transaktioner

Moderselskabet har betalt rente af de i note 11 opførte gældsbreve med nærtstående parter samt af koncerninterne mellemregninger. Renteudgiften på TDKK 5.045 (2015: TDKK 4.996) fremgår af note 5.

Moderselskabet har afholdt honorar til Kristensen Fund & Asset Management A/S for selskabsadministration på TDKK 116 (2015: TDKK 116), jf. note 3.

Bestyrelse og direktion har modtaget honorarer som omtalt i note 14.

I forbindelse med erhvervelse og finansiering af ejendomsporteføljen er der indgået aftale om et honorar til Kristensen Properties A/S på samlet EUR 17,1 mio. samt om et honorar for selskabsadministration på oprindeligt TEUR 500 pr. år (reguleres med 1,5% p.a.). Efterfølgende er finansieringshonoraret reguleret med EUR -1,4 mio.

Af de resterende EUR 15,7 mio. er EUR 13,0 mio. afregnet. Den tilbageværende skyldige post, TEUR 2,7 mio., er revalueret som følge af afgivelsen af en tilbagetrædelseserklæring, og er pr. 31.12.16 indregnet til EUR 0.

På grund af det reducerede aktivitetsniveau har selskabet genforhandlet sin kontrakt med selskabsadministrator, så der fremover betales efter faktisk forbrugte timer, i stedet for som hidtil et fast beløb.

For Salzgitter/Kassel aktiviteterne har Kristensen Fund & Asset Management A/S modtaget et honorar for selskabsadministration på TEUR 10 (2015: TEUR 10).

Bestyrelse og direktion har modtaget honorarer som omtalt i note 14.

Alle honorar- og låneaftaler er indgået på markedsvilkår. Der er ikke sket ændringer i de indgåede aftaler i forhold til sidste år.

Forpligtelser til og tilgodehavender hos koncernforbundne selskaber udgjorde pr. 31. december 2016 i alt en nettoforpligtelse på DKK 113,1 mio., hvilket udelukkende er til Kristensen Properties A/S. Pr. 31. december 2015 udgjorde forpligtelser og tilgodehavender hos koncernforbundne selskaber en nettoforpligtelse på DKK 109,0 mio.

Tilgodehavender hos hhv. gæld til nærtstående parter er opført under øvrige tilgodehavender, gældsbreve samt anden gæld, jf. noterne 8, 11 og 13.

Der har bortset fra ovenstående ikke i årets løb været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, ledende medarbejdere, væsentlige aktionærer, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

Specifikationer til koncern- og årsregnskabet

(TDKK)

	Moderselskab		Koncern	
	2016	2015	2016	2015
19 Regulering for ikke-likvide driftsposter				
Kursreguleringer	0	0		387
Nedskrivning af kapitalandele	320	238		-
I alt	<u>320</u>	<u>238</u>		<u>387</u>
20 Ændring i driftskapital				
Ændring i tilgodehavender m.v.	-1	1	126	221
Ændring i leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	214	-848	5.578	-1.032
I alt	<u>213</u>	<u>-847</u>	<u>5.704</u>	<u>-811</u>

Specifikationer til koncern- og årsregnskabet

(TDKK)

	Morderselskab		Koncern	
	2016	2015	2016	2015
21 Ophørte / ophørende aktiviteter				
Driftsomkostninger	-	-	-3	10
Bruttoresultat	-	-	-3	10
Administrationsomkostninger	-	-	-317	-573
Resultat af primær drift	-	-	-320	-563
Finansielle indtægter	-	-	3	12
Finansielle omkostninger	-	-	-29	-24
Resultat før skat	-	-	-346	-575
Skat af årets resultat	-	-	57	0
Årets resultat	-	-	-289	-575
<u>Skat af årets resultat</u>				
Afstemning af effektiv skattesats:				
Forventet skattesats (gennemsnit)	-	-	30,0%	30,0%
Vægtning af samtidige under-/overskud	-	-	0,0%	0,0%
Forventet skattesats (vægtet gennemsnit) *	-	-	30,0%	30,0%
Skattefrie indtægter / ikke fradragsberettigede omkostninger	-	-	0,0%	0,0%
Ikke aktiverede skattemæssige underskud	-	-	-30,0%	-30,0%
Regulering vedr. tidligere år	-	-	-17,9%	0,0%
Effektiv skattesats	-	-	-17,9%	0,0%

*): Den forventede skattesats er vægtet under hensyntagen til de enkelte koncernsselskabers resultat før skat. Som følge af underskud og overskud, der beskattes under anvendelse af forskellige skattesatser, kan den forventede skattesats afvige i ikke ubetydeligt omfang fra gennemsnittet af de enkelte selskabers nominelle skattesatser.

Specifikationer til koncern- og årsregnskabet

(TDKK)

Pengestrømsopgørelse ophørende aktiviteter

	Morderselskab		Koncern	
	2016	2015	2016	2015
Af årets samlede pengestrømme kan nedestående pengestrømme henføres til ophørte / ophørende aktiviteter:				
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-	-	-42	-270
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-	-	0	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-	-	-10	-6
Ændring i likvider	-	-	-52	-276

22 Aktiver bestemt for salg

Tilgodehavender	0	0	0	5
Likvide beholdninger	0	0	673	725
I alt	0	0	673	730

23 Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg

Øvrige hensatte forpligtelser	0	0	583	619
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	0	0	35	91
I alt	0	0	618	710

Specifikationer til koncern- og årsregnskabet

(TDKK)

24 Risici

Koncernens risikostyringspolitik

Koncernen har vedtaget en skriftlig politik for finansiel risikostyring.

Koncernen er som følge af sin drift, sine investeringer og sin finansiering eksponeret over for ændringer i valutakurser og renteniveau m.v. Det er koncernens politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici, dog vil indtil en tredjedel af finansieringen kunne optages i CHF. Koncernens finansielle styring retter sig således mod styring af de finansielle risici, der er en direkte følge af koncernens drift og finansiering. Vedrørende beskrivelse af anvendt regnskabspraksis og metoder, herunder anvendte indregningskriterier og målingsgrundlag, henvises til omtale under anvendt regnskabspraksis.

Koncernen vurderes at være eksponeret for følgende risici:

Driftsrisici

Koncernen udøver ikke længere egentlig drift, så de driftsmæssige risici begrænser sig til de garantier som er stillet over for køberne af koncernens ejendomsportefølje.

Markedsrisici

Med afhændelsen af ejendomsporteføljen skønnes der ikke længere at være nogen markedsræssige risici.

Beskæftigelsesrisici

Med afhændelsen af ejendomsporteføljen skønnes der ikke længere at være nogen beskæftigelsesræssige risici.

Valutarisici

I overensstemmelse med koncernens politik afdækkes valutarisici på indregnede finansielle aktiver og forpligtelser, når eksponeringen i en valuta modsvarer mere end netto EUR 1 mio (DKK 7-8 mio.).

Eksponering i EUR/DKK afdækkes imidlertid ikke, og koncernen er alene eksponeret for valutakursrisici over for kursudviklingen i EUR i forhold til DKK. DKK er koncernens funktionelle valuta.

Hovedparten af koncernens indtægter afregnes i EUR, mens udgifterne overvejende afregnes i DKK. Finansieringsudgifterne er både i EUR og i DKK.

Koncernens aktiver og passiver, som hovedsagelig er EUR-aktiver og -passiver med undtagelse af obligationslånet, der er udstedt i DKK, samt et enkelt bankindestående.

En stigning på 1% i kursen på EUR ville medføre en reduktion af resultatet på DKK 0,6 mio. og en forbedring af egenkapitalen på DKK 1,0 mio., mens et fald ville have den modsatte effekt.

Følsomheden af valutaeksponeringen formindskes/forøges i takt med øvrige nævnte risici, særligt dagsværdiregulering af ejendommene.

Renterisici

Det er koncernens politik at afdække renterisici på koncernens lån, når det vurderes, at rentebetalingerne kan sikres på et tilfredsstillende niveau. Afdækningen foretages normalt ved indgåelse af renteswaps, hvor variabelt forrentede lån omlægges til en fast rente.

Pr. 31. december 2016 havde koncernen ingen variabelt forrentede banklån.

Koncernens gældsbreve er variabelt forrentede. En rentestigning på 1% ville reducere resultat og egenkapital med DKK 0,8 mio., og et rentefald ville forbedre resultat og egenkapital med DKK 0,9 mio. Forskellen i de to scenarier skyldes, at forrentningen af banklån p.t. er lavere end 1% p.a.

Specifikationer til koncern- og årsregnskabet

(TDKK)

Likviditetsrisici

Som følge af at obligationsejerne, samt Kristensen Properties A/S f.s.v.a. deres tilgodehavende hos Kristensen Germany AG, har indvilget i at træde tilbage for anden gæld, har selskabet tilstrækkeligt med likviditet til at honorere sine øvrige forpligtelser.

Obligationsgælden i Kristensen Germany AG skal senest indfries den 30. juni 2018.

Det er koncernens politik i forbindelse med lånoptagelse at sikre størst mulig fleksibilitet gennem spredning af lånoptagelsen på forfalds-/genforhandlingstidspunkter og finansielle aktører under hensyntagen til prissætningen.

Koncernens likviditetsreserve består af likvide midler og egne obligationer. Det er koncernens målsætning at have et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til fortsat at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditeten.

Tabellen herunder viser pengestrømme vedr. koncernens finansielle forpligtelser baseret på forfaldstidspunkt i den resterende tid fra balancedagen og frem til den kontraktuelle udløbsdato.

De angivne beløb udgør ikke-diskonterede pengestrømme inklusive rentebetalinger og kan derfor ikke afstemmes til forpligtelsernes bogførte værdi i balancen.

(Mio. DKK)	< 1 år	1 - 2 år	2 - 5 år	> 5 år
Gældsbreve	-117,5	0,0	0,0	0,0
Gæld optaget ved udstedelse af obligationer	-20,1	0,0	0,0	0,0
Kreditinstitutter	0,0	0,0	0,0	0,0
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	-11,0	0,0	0,0	0,0

Kreditrisici

Koncernens politik for påtagelse af kreditrisici medfører, at alle samarbejdspartnere med et større mellemværende løbende kredittvurderes.

Aftaler om bankindestående og om afledte finansielle instrumenter indgås kun med modparter med en kreditvurdering hos Standard & Poors på AA- eller bedre. Baseret på den høje kreditvurdering forventes alle modparter at kunne indfri deres forpligtelser.

Koncernens kreditrisici knytter sig til tilgodehavender og likvide beholdninger. Den maksimale kreditrisiko knyttet til finansielle aktiver svarer til de i balancen indregnede værdier.

Der har ikke været væsentlige indbetalinger på tidligere afskrevne lejetilgodehavender.

Kapitalstyring

Koncernen vurderer løbende behovet for tilpasning af kapitalstrukturen for at afveje det højere afkastkrav på egenkapital over for den øgede usikkerhed, som er forbundet med fremmedkapital.

Det er koncernens udbyttepolitik, at aktionærerne skal opnå et afkast af deres investering i form af kursstigning og udbytte, der overstiger en risikofri investering i obligationer. Udbetaling af udbytte skal ske under hensyntagen til fornøden konsolidering af egenkapitalen som grundlag for koncernens fortsatte ekspansion.

Egenkapitalens andel af de samlede passiver var ved udgangen af 2016 negativ (2015: neg.). Den realiserede egenkapitalforretning for 2016 er negativ (2015: neg.).

Under hensyn til koncernens forretningsplan anser koncernen politikken for kapitalstyring for efterlevet.

Politiske risici

De politiske risici omfatter primært skattemæssige risici, og disse forventes at være lave.

Øvrige risici

Ledelsen vurderer ikke, at koncernen er underlagt andre væsentlige risici end ovenfor beskrevet.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Kristensen Partners IV A/S, der omfatter både årsregnskab for moderselskabet og koncernregnskab, aflægges efter bestemmelserne i International Financial Reporting Standards (IFRS) og fortolkningen fra International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) som godkendt af EU. Der er taget hensyn til alle obligatoriske, relevante bekendtgørelser fra International Accounting Standards Board (IASB).

Der er i regnskabsåret 2016 implementeret følgende ændringer til eller nye regnskabsstandarder:

- Årlige forbedringer (2012-2014). De årlige forbedringer medfører en række mindre ændringer til IFRS:
 - IFRS 5: Ændring af regnskabsmæssig behandling ved reklassifikation af et aktiv mellem kategorierne "held for sale" og "held for distribution".
 - IFRS 7: Tilføjelse af oplysninger om fortsat involvering i form af kontrakter om fortsat servicering af overdragne kundekontrakter og om oplysninger om finansielle instrumenter i perioderegnskaber.
 - IAS 19: Tilføjelse vedrørende fastlæggelse af diskonteringsrenten på pensionsforpligtelser i regionale valutaer, fx EUR.
 - AS 34: Præcisering af, hvad der menes med referencer til, at oplysninger er præsenteret andre steder i perioderegnskabet.
- IFRS 11: Køb af kapitalandele i en joint operation, skal behandles som køb af enkeltaktiver eller køb af virksomhed.
- IAS 16/IAS 38: Omsætningsbaserede afskrivningsmetoder må ikke længere anvendes.
- IAS 27: Moderselskaber kan anvende indre værdis metode ved indregning kapitalandele for kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og joint ventures.
- IAS 16/IAS 41: Regnskabsmæssig behandling af flerårige planter (Bearer plants), som anvendes til at frembringe afgrøder i mere end én periode.
- IAS 1: Ændringer til IAS 1 med henblik på at forbedre oplysningskravene efter IFRS. Ændringen omfatter væsentlighed, præsentation af poster og mellemtotaler i resultatopgørelse og balance og rækkefølge af noterne).
- IFRS 10, IFRS 12 og IAS 28: Ændringer om investeringsvirksomhedens anvendelse af undtagelse fra at konsolidere dattervirksomheder.

Kristensen Partners IV A/S har vurderet effekten af de nye IFRS standarder og fortolkninger.

Kristensen Partners IV A/S har konkluderet, at alle de gældende standarder og fortolkninger, der er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2016 enten ikke er relevante for Kristensen Partners IV-koncernen eller ikke har væsentlig betydning for regnskabet for Kristensen Partners IV-koncernen.

Vedtagne regnskabsstandarder samt fortolkningsbidrag, der ikke er trådt i kraft:

Følgende ændrede regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag, der kan have relevans for Kristensen Partners IV-koncernen, er vedtaget af IASB. Standarderne træder i kraft senere, hvorfor de først vil blive implementeret i årsrapporterne, når de træder i kraft.

Regnskabspraksis

- IFRS 15: "Indregning af omsætning fra kontrakter med kunder". Ny standard om indregning af omsætning. Standarden kan potentielt påvirke indregning af indtægter på en række områder afhængigt af hvilken branche virksomheden opererer i, herunder:
 - Den tidsmæssige placering af indregningen af omsætning.
 - Indregning af variabelt vederlag.
 - Allokering af indtægter fra sammensatte kontrakter (kontrakter med flere ydelser).
 - Indregning af indtægter fra licensrettigheder.
 - Omkostninger ved indgåelse af kontrakter.
 - Yderligere oplysningskrav.

Standarden træder i kraft for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2018 eller senere.

- IFRS 9: "Måling og klassifikation af finansielle aktiver og forpligtelser". Antallet af kategorier for finansielle aktiver reduceres til tre: amortiseret kostpriskategori eller dagsværdi over resultatopgørelsen og dagsværdi over anden totalindkomst. Virksomheder, som vælger at måle finansielle forpligtelser til dagsværdi (dagsværdioptionen), skal under IFRS 9 præsentere den del af periodens ændring i dagsværdi, som kan henføres til ændringer i virksomhedens egen kreditværdighed (own credit risk), i anden totalindkomst. Reglerne for nedskrivninger på finansielle aktiver ændres til en model baseret på forventede kredittab, hvor ændringer i kreditrisikoen medfører ændringer i tabshensættelsen. Reglerne for regnskabsmæssig sikring lempes, så de i højere grad tilpasses virksomhedens risikostyringsstrategi og -mål. Standarden træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2018 eller senere.

Kristensen Partners IV A/S har vurderet effekten af de nye IFRS standarder og fortolkninger.

Kristensen Partners IV A/S har konkluderet, at alle de gældende standarder og fortolkninger, der er vedtaget, men som ikke er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2016 enten ikke er relevante for Kristensen Partners IV-koncernen eller ikke forventes at få væsentlig betydning for regnskabet for Kristensen Partners IV-koncernen.

IASB har udstedt følgende ændringer til standarder og nye fortolkningsbidrag, der kunne være relevante for Kristensen Partners IV A/S, men som endnu ikke er godkendt af EU:

- IFRS 14: "Regulatoriske aktiver/forpligtelser". Ny fælles standard om regulatoriske aktiver (over-/underdækning) ved overgang til IFRS. Denne standard har EU imidlertid positivt bestemt ikke skal gælde i EU. Standarden trådte i kraft for regnskabsår, der begyndte den 1. januar 2016 eller senere.
- IFRS 16: "Leasing". Ny standard om regnskabsmæssig behandling af leasing. For leasingtager skal alle leasingaftaler fremadrettet indregnes i balancen med en leasingforpligtelse og et leasingaktiv. Standarden træder i kraft for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2019 eller senere.
- IAS 12: Ændringer præciserer kravene til at indregne udskudte skatteaktiver på urealiserede tab på værdipapirer, som reguleres til dagsværdi via anden totalindkomst. Ændringen træder i kraft for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2017 eller senere.
- IAS 7: Krav om yderligere oplysninger om afstemning af finansielle forpligtelser. Rentebærende gæld skal afstemmes fra primo til ultimo. Ændringen træder i kraft for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2017 eller senere.
- IFRS 15: Præciseringer vedrørende identifikation af leveringsforpligtelser ("performance obligations"), vurdering af agent/principal og vurdering af licenser. Ændringen træder i kraft for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2018 eller senere.

Regnskabspraksis

senere.

- IFRS 2: Ændringer vedrørende optjeningsbetingelser på kontantbaserede ordninger og regnskabsmæssig behandling af modifikationer til en kontantbaseret ordning. Ændringen træder i kraft for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2018 eller senere.
- IFRIC 22: "Valutaomregning ved forudbetalinger". Valutakursomregning skal foretages på transaktionsdagen for forudbetalingen. Hvis der er flere forudbetalinger, skal der fastsættes en transaktionsdag for hver betaling. Fortolkningen træder i kraft for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2017 eller senere.
- IAS 40: Ændringerne præciserer anvendelse af bestemmelserne om overførsel til og fra investeringsejendomme i IAS 40, Investeringsejendomme. Ændringen træder i kraft for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2018 eller senere.
- Årlige forbedringer (2014-2016). De årlige forbedringer medfører en række mindre ændringer til IFRS:
 - IFRS 1: Kortsigtede lempelser ved overgang til IFRS knyttet til overgangsbestemmelserne specifikke standarder ophæves, fordi de ikke længere er relevante. Ændringen træder i kraft for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2017 eller senere.
 - IFRS 12: Enkelte oplysninger efter IFRS 12 også gælder for kapitalandele, som er bestemt for salg, bestemt for udlodning eller klassificeret som ophørende aktiviteter efter IFRS 5.
 - Andre oplysninger efter IFRS 12 er undtaget for aktiver bestemt for salg. Ændringen træder i kraft for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2017 eller senere.
 - IAS 28: Når en venture virksomhed vælger at måle kapitalandele i en associeret virksomhed eller et joint venture til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen foretages dette valg for hvert joint venture eller hver associeret virksomhed. Ændringen træder i kraft for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2018 eller senere.

Kristensen Partners IV A/S forventer, at disse standarder og fortolkninger vil blive implementeret, når de træder i kraft.

Årsrapporten er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip med de reguleringer, der følger af omvurdering af grunde og bygninger til dagsværdi via resultatopgørelsen.

Udarbejdelsen af en års- eller koncernrapport samt ledelsesberetningen kræver udøvelse af visse kritiske regnskabsmæssige skøn. Desuden er det nødvendigt for ledelsen at udøve skøn i anvendelsen af den fastlagte regnskabspraksis. De områder, som er forbundet med en højere grad af skøn eller kompleksitet, eller områder, hvor forudsætninger og skøn er væsentlige for koncernrapporten, er oplyst i note 1.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Regnskabspraksis

Konsolideringspraksis

Dattervirksomheder

Som dattervirksomheder betragtes alle virksomheder, hvori koncernen har kontrol over de finansielle og driftsmæssige forhold, hvilket normalt er forbundet med besiddelse af flertallet af stemmerettighederne.

En dattervirksomhed er en virksomhed, som er kontrolleret af en anden virksomhed. Kontrol betyder muligheden for at bestemme en virksomheds finansierings- og forretningspolitik med henblik på at drage nytte af dennes aktiviteter.

Tilstedeværelsen og virkningen af potentielle stemmerettigheder, som aktuelt kan udøves eller konverteres, tages i betragtning ved vurderingen af, hvorvidt koncernen har kontrol over en anden virksomhed. Der foretages fuld konsolidering fra den dato, hvor kontrollen overføres til koncernen. Konsolideringen ophører fra den dato, hvor kontrollen ophører.

Ved køb af dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden. Kostprisen måles som dagsværdien af de overtagne aktiver, udstedte egenkapitalinstrumenter og påtagne forpligtelser pr. overtagelsesdatoen med tillæg af omkostninger, der kan henføres direkte til købet.

Identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser, der er henholdsvis erhvervet og overtaget i en virksomhedssammenslutning, måles ved første indregning til dagsværdi på anskaffelsestidspunktet uanset omfanget af minoritetsandele. Eventuelle forskelle mellem kostprisen og dagsværdien af de identificerbare erhvervede nettoaktiver indregnes som goodwill. Hvor kostprisen for den overtagne virksomhed er lavere end dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver, indregnes forskellen direkte i resultatopgørelsen.

Der foretages eliminering af koncerninterne transaktioner, mellemværender og urealiserede gevinster på transaktioner mellem koncernvirksomheder, ligesom der foretages eliminering af urealiserede tab, medmindre transaktionen indikerer en værdiforringelse af det overførte aktiv. Grundet resultatopgørelsens opdeling i en ophørende- samt en fortsættende del, er honorarer og renter disse imellem ikke elimineret.

Dattervirksomhedernes regnskabspraksis er tilpasset til koncernens regnskabspraksis.

Omregning af fremmed valuta

Funktionel valuta og præsentationsvaluta

De balanceposter og poster i resultatopgørelsen, der er indeholdt i årsrapporterne for koncernvirksomhederne, måles i den valuta, der benyttes i det primære økonomiske miljø, hvor virksomhederne opererer (funktionel valuta). Koncernregnskabet aflægges i DKK, som både er moderselskabets funktionelle valuta og præsentationsvaluta, og afrundes i hele tusinde.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til den funktionelle valuta til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, som opstår ved afregning af sådanne transaktioner, samt ved omregning af monetære aktiver og forpligtelser i udenlandsk valuta til balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen i henhold til officiel kurs fra Den Danske Nationalbank.

Hvis valutapositioner anses som afdækning af pengestrømme eller nettoinvesteringer, indregnes værdiændringerne herpå i anden totalindkomst.

Valutakursreguleringer på ikke-monetære poster såsom aktier, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen, indregnes som en del af gevinst eller tab til dagsværdi. Valutakursreguleringer på ikke-monetære poster såsom aktier, der klassificeres som finansielle aktiver disponible for salg, indregnes i anden totalindkomst.

Resultatopgørelsen

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter primært den del af koncernens omsætning som ikke har med udlejning at gøre, d.v.s. salg af administrationsydelse og el fra solcelleanlæg.

Regnskabspraksis

Drifts- og administrationsomkostninger

Driftsomkostninger og administrationsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af investeringsejendommene, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Finansielle poster

Finansieringsomkostninger og -indtægter indregnes i resultatopgørelsen over lånenes løbetid ved anvendelse af den effektive rentemetode.

Når værdien af et tilgodehavende forringes, nedskrives den regnskabsmæssige værdi til genindvindingsværdien, som svarer til forventede, fremtidige pengestrømme tilbagediskonteret med instrumentets oprindelige effektive rente. Den på dette tidspunkt opgjorte forskel mellem den nominelle restgæld og nutidsværdien af de forventede ydelser indregnes som renteindtægter.

For tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser antages, at den nominelle værdi reduceret for værdireguleringer svarer til dagsværdi.

Den i noterne angivne dagsværdi af finansielle forpligtelser er værdiansat ved tilbagediskontering af fremtidige kontraktuelle betalingsstrømme med koncernens gældende markedsrente for lignende finansielle instrumenter.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i totalindkomstopgørelsen med den del, der kan henføres til posteringer i anden totalindkomst.

Balancen

Aktiver bestemt for salg

Til aktiver bestemt for salg hører langfristede aktiver eller afhændelsesgrupper, som er bestemt for salg. Disse aktiver klassificeres som "bestemt for salg", når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg frem for gennem fortsat driftsmæssig anvendelse. Disse aktiver kan udgøres af et forretningsområde i koncernen, en gruppe af aktiver bestemt for salg eller af et enkelt anlægsaktiv.

Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg er forpligtelser direkte tilknyttet disse aktiver.

Aktiver eller afhændelsesgrupper, der er bestemt for salg, måles til den laveste værdi af den regnskabsmæssige værdi på tidspunktet for klassifikationen som "bestemt for salg" eller dagsværdien med fradrag af salgsomkostninger. Investeringsejendomme opgjort til dagsværdi nedskrives imidlertid ikke.

Tab ved værdiforringelse, som opstår ved den første klassifikation som "bestemt for salg", og gevinster eller tab ved efterfølgende måling til laveste værdi af den regnskabsmæssige værdi eller dagsværdi med fradrag af salgsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen under de poster, de vedrører. Gevinster og tab oplyses i noterne.

Aktiver og dertil tilknyttede forpligtelser udskilles i særskilte linjer i balancen, og hovedposterne specificeres i noterne.

Dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris i moderselskabets årsregnskab. Hvis kostprisen overstiger kapitalandelens genindvindingsværdi, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes til dagsværdi ved første indregning og måles efterfølgende ved anvendelse af den effektive rente-metode med fradrag af nedskrivninger.

Der foretages nedskrivning på tilgodehavender, når det er konstateret, at koncernen ikke vil være i stand til at inddrive alle skyldige beløb i overensstemmelse med de oprindelige vilkår for tilgodehavender. Nedskrivningen udgør forskellen mellem aktivets regnskabsmæssige værdi og nutidsværdien af forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteret med den effektive rente. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Regnskabspraksis

Likvider	Likvider består af likvide beholdninger, indeståender på anfordringskonti i banker, andre kortfristede, let omsættelige investeringer med oprindelige forfaldsperioder på op til tre måneder samt træk på kassekreditter. Træk på kassekreditter er i balancen indregnet under kortfristede forpligtelser.
Aktiekapital	Aktiekapital omfatter ordinære aktier. Transaktionsomkostninger, som direkte kan henføres til udstedelse af nye aktier eller optioner, vises efter skat som et fradrag i egenkapitalen. Eventuel udbyttebetaling til selskabets aktionærer indregnes som en forpligtelse i koncernregnskabet i den periode, hvor udbyttet deklarerer.
Warrants	Udstedte warrants indregnes under egenkapitalen med det provenu, der realiseres ved udstedelsen. Provenuet beregnes ved anvendelse af Black & Scholes model.
Lån	Lån indregnes ved optagelse til dagsværdi med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet (med fradrag af transaktionsomkostninger) og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden ved anvendelse af den effektive rentemetode. Lån klassificeres som kortfristede forpligtelser, medmindre koncernen har en ubetinget ret til at udskyde indfrielse af gælden i mindst et år fra balancedagen.
Udskudt skat	Der indregnes fuld udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem den skattemæssige og regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser ved anvendelse af den balanceorienterede gældsmetode. Udskudt skat måles ved anvendelse af de skattesatser (og -regler), som med balancedagens lovgivning forventes at være gældende, når det udskudte skatteaktiv realiseres, eller den udskudte skatteforpligtelse afregnes. Udskudte skatteaktiver indregnes i den udstrækning, det er sandsynligt, at der vil opstå en fremtidig positiv skattepligtig indkomst, som de midlertidige forskelle kan modregnes i. Ved opgørelsen af den udskudte skat anvendes de for de enkelte selskaber gældende skattesatser. Koncernen er ikke sambeskattet.
Hensatte forpligtelser	Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen har en juridisk eller faktisk forpligtelse som følge af tidligere begivenheder; det er sandsynligt, at træk på koncernens økonomiske ressourcer vil være nødvendigt for at afvikle forpligtelsen; og beløbets størrelse kan måles pålideligt. Hensatte forpligtelser optages til nominal værdi.
Leverandører og øvrige gældsforpligtelser	Leverandører og øvrige gældsforpligtelser indregnes og måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.
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.

Regnskabspraksis

Opgørelse af pengestrømme

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

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres ud fra årets resultat før skat reguleret for ikke kontante resultatposter som planmæssige af- og nedskrivninger og ændringer i hensættelser samt ændringer i driftskapitalen.

Driftskapitalen omfatter kortfristede omsætningsaktiver minus kortfristede forpligtelser eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af materielle og finansielle, langfristede aktiver samt øvrige værdipapirer.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede forpligtelser samt udbyttebetaling til og kapitalindskud fra virksomhedsdeltagere.

Segmentoplysninger

Koncernen har tidligere inddelt, kontrolleret og styret sine forretningmæssige aktiviteter i form af udlejning af investeringsejendomme efter disses bymæssige placering.

Da ejendomsporteføljen blev afhændet i 2012 er der ikke længere nogen egentlig forretningsmæssig aktivitet i de tilbageværende koncernselskaber, hvorfor der ikke er basis for at udarbejde segmentoplysninger.

Regnskabspraksis

Præsentation af ophørte / ophørende aktiviteter

Ophørende aktiviteter udgør en betydelig del af virksomheden, hvis aktiviteter og pengestrømme operationelt og regnskabsmæssigt klart kan udskilles fra den øvrige virksomhed, og hvor enheden enten er afhændet eller er udskilt som "bestemt for salg", og salget forventes gennemført inden for ét år i henhold til en formel plan. Ophørende aktiviteter omfatter endvidere virksomheder, som i forbindelse med opkøbet er klassificeret "bestemt for salg".

Det samlede nettoresultat efter skat af ophørende aktiviteter samt værdireguleringer efter skat af tilhørende aktiver og forpligtelser samt gevinst/tab ved salg præsenteres i et særskilt afsnit i resultatopgørelsen med sammenligningstal.

Aktiver og dertil tilknyttede forpligtelser for ophørende aktiviteter udskilles i særskilte linjer i balancen uden tilpasning af sammenligningstal, og hovedposterne specificeres i noterne.

Pengestrømme fra drifts-, investerings- og finansieringsaktiviteter for de ophørende aktiviteter oplyses særskilt i note til pengestrømsopgørelsen.

Hoved- og nøgletaloversigt

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings vejledning.

Nøgletallene er beregnet således:

Bruttomargin	=	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}^*}$
Overskudgrad	=	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}^*}$
Afkastningsgrad	=	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnit af samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	=	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

* Nettoomsætning er tillagt "regulering af ejendomme til dagsværdi"