

# **Kristensen Partners IV A/S**

Vesterbro 18, 9000 Aalborg

**CVR-nr. 28 28 55 15**

## **Årsrapport 2017**

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er forelagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. maj 2018

**Dirigent**

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Moderselskabsoplysninger	7
<b>Ledelsesberetning</b>	8
Koncernoversigt	8
Hoved- og nøgletal	12
Særlige risici	13
Regnskabsberetning	14
<b>Koncern- og årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse for 2017	16
Totalindkomstopgørelse for 2017	17
Balance pr. 31. december 2017	18
Egenkapitalopgørelse for 2017	21
Opgørelse af pengestrømme for 2017	22
Noter	23
Regnskabspraksis	40

# Ledespåtegning

**Ledespåtegning** Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 120,0 mio. pr. 31. december 2017. 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 31. maj 2018

## 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 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017, 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 31. maj 2018  
**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Søren Korgaard-Møllerup  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31477

Line Borregaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34353

## Moderselskabsoplysninger

<b>Moderselskabet</b>	Kristensen Partners IV A/S c/o Kristensen Properties A/S Vesterbro 18 DK-9000 Aalborg <a href="mailto:post@kristensenproperties.com">post@kristensenproperties.com</a> <a href="http://www.kristensenproperties.com">www.kristensenproperties.com</a> CVR nr. 28 28 55 15 Hjemsted: Aalborg, Danmark
<b>Bestyrelse</b>	Kent Hoeg Sørensen, formand Hans Peter Larsen Anders Peder Holm-Pedersen
<b>Direktion</b>	Anders Peder Holm-Pedersen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A DK-9000 Aalborg
<b>Bank</b>	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 120,0 mio. pr. 31. december 2017.

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 2017

Pr. 31. december 2017 består koncernen af 6 selskaber. I forhold til 31. december 2016 er der kommet to selskaber til, idet alle andele i selskaberne Kristensen Wohnimmobilien Beteiligungsmanagement GmbH og Kristensen Zweite Beteiligungsmanagement GmbH er erhvervet pr. 1. oktober 2017.

## Koncernoversigt



Aktiviteterne i Kristensen Germany AG består i at opfylde de aftaler, der er indgået i forbindelse med salget af dets datterselskaber i 2012/2013.

De øvrige datterselskaber har ikke længere nogen aktiviteter, da disse enten er afhændet eller ophørt.



# 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 dettes 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.

Kristensen Wohnimmobilien Beteteiligungsmanagement GmbH var komplementar i det selskab som ejede minoritetsandelen i ejendomsselskaberne.

### **Ejendomsadministration (ophørt)**

GSV-Ratsbleiche Baubetreuungs und Verwaltungs GmbH fungerede som administrations- og managementselskab for en del af ejendomsporteføljen under Germany aktiviteten. Aktiviteten i GSV-Ratsbleiche Baubetreuungs und Verwaltungs GmbH er blevet solgt over to omgange, og har således 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.

Kristensen Zweite Immobilien Beteteiligungsmanagement GmbH var komplementar i det selskab som ejede minoritetsandelen i ejendomsselskaberne.

# Ledelsesberetning

## Udvikling i året

### Væsentlige begivenheder

Moderselskabet købte pr. 1. oktober 2017 alle aktier i selskaberne Kristensen Wohnimmobilien Beteiligungsmangement GmbH og Zweite Immobilien Beteiligungsmangement GmbH. I datterselskabet Kristensen Germany AG er begge verserende retssager afgjort, den ene i 2017 og den anden i 2018, ligesom den endelige regulering af salgssummerne som følge af de indgåede skatteklausuler blev fastsat, jf. omtalen under "Selskabets drift".

### 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.

Den ene blev afgjort i februar 2017 til sagsøgers fordel. Erstatningen er betalt fra de deponerede beløb og medtaget i regnskabet for 2016. Sagen blev forsøgt indbragt for Tysklands øverste retsinstans, men selskabet fik afslag på sin ansøgning herom.

I den anden sag har retten i efteråret 2015 dømt til selskabets fordel, men sagsøger har den 24. februar 2016 anket denne afgørelse. Primo maj 2018 blev der indgået forlig i sagen, hvorefter selskabet skal betale modparten et forligsbeløb på EUR 0,5 mio., ligesom det skal dække omkostninger i størrelsesordenen EUR 0,2 mio. Sagsøgers krav lød på ca. EUR 8 mio. plus renter.

Der har været gennemført en rutinemæssig skatterevision af de solgte datterselskaber for årene forud for salget. Revisionen har stået på i en årrække, men er nu afsluttet. Nettoeffekten blev en regulering af salgssummerne på TEUR 628.

### Likviditet

Pengestrømmene i året er forløbet som forventet.

Samlet udgør ændringerne i likviditeten DKK 2,2 mio.

### Samlet vurdering

Det samlede resultat før skat udgør DKK -8,0 mio.

For regnskabsåret 2017 var der forventet et underskud i størrelsesordenen DKK 5,0 – 6,0 mio. Det realiserede resultat er således dårligere end forventet, hvilket skyldes forliget i retssagen, jf. ovenfor.

Resultatet af moderselskabets drift er som ventet.

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

## Efterfølgende begivenheder

Efter balancedagen blev der indgået forlig i den tilbageværende retssag i datterselskabet Kristensen Germany AG. Selskabet skal betale modparten et forligsbeløb på EUR 0,5 mio., ligesom det skal dække omkostninger i størrelsesordenen EUR 0,2 mio. Sagsøgers krav lød på ca. EUR 8 mio. plus renter. Forligsbeløb og omkostninger er medtaget i regnskabet for 2017.

Endvidere blev der på grund af indsigelser udstedt nye årsopgørelser fra skattevæsenet til det solgte datterselskab Kristensen Real Estate Berlin GmbH, og den forventede tilbagebetaling af skat er opført som et tilgodehavende i 2017.

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 2018

- 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 2018 forventes at være et underskud i størrelsesordenen DKK 6,5 - 7,5 mio. efter afsættelse af renter på obligationslånet, samt amortisering af den revaluerede dagsværdi på samme.
- For moderselskabet forventes et negativt resultat for 2018 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	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsætning	0	0	0	0	3.379
Bruttoresultat	13	-3	10	735	-1.362
Resultat af primær drift	-4.038	-1.800	-3.059	-4.434	-10.380
Finansielle poster, netto	-3.667	389	-2.830	-5.211	446.999
Resultat før skat	-3.029	-6.936	-5.314	-8.139	435.077
Resultat før skat af ophørte aktiviteter	-3.037	-2.784	-575	-1.506	1.542
Årets resultat i alt	-8.015	-6.907	-5.889	-10.110	443.012
Pengestrøm fra driftsaktivitet	1.271	-3.890	-6.014	7.037	-63.191
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	954	0	0	0	835.565
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	0	-10	-6	-8.992	-770.810
Ændring i likvider	2.225	-3.900	-6.014	-1.955	1.564
Antal medarbejdere (inkl. direktion)	1	1	1	1	1

### Hovedtal pr. ultimo

Balancesum	23.531	32.677	36.703	42.945	67.512
Egenkapital før minoritetsinteresser	-119.950	-111.966	-104.947	-99.144	-88.975
Egenkapital	-119.950	-111.966	-104.959	-99.126	-88.957

### Nøgletal \*

Bruttomargin	n/a	n/a	n/a	n/a	Neg.
Overskudsgrad	n/a	n/a	n/a	n/a	Neg.
Afkastningsgrad	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.
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. Ansvar 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 alle datterselskaber forventes at opløst, enten gennem fusion eller likvidation, inden for 1 – 2 år. Kristensen Germany AG var sidste år kategoriseret som "fortsættende aktiviteter", og der er derfor foretaget tilpasning af sammenligningstallene.

### Resultatopgørelse

#### Fortsættende aktiviteter

De fortsættende aktiviteter udgøres alene af moderselskabet.

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

Finansielle poster udgjorde netto DKK -4,6 mio. De finansielle omkostninger består hovedsagelig af renteudgifter på lån hos nærtstående virksomheder.

Resultat før skat blev dermed et underskud på DKK 5,0 mio.

Skat af årets resultat udgør DKK 0 mio.

Samlet findes resultatet på DKK -5,0 mio. og udviklingen heri, under de givne omstændigheder, tilfredsstillende.

#### Ophørende aktiviteter

Resultat af primær drift udgjorde DKK -5,0 mio.

Regulering af salgssummer for tidligere solgte aktiviteter udgjorde DKK 1,0 mio. Reguleringen skyldtes indgåelse af forlig i den sidste retssag samt afklaringen af skattemæssige forhold.

Finansielle poster udgjorde netto DKK 1,0 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 optaget ved udstedelse af obligationer.

Resultat før skat blev dermed et underskud på DKK 3,1 mio.

Skat af årets resultat udgør DKK 0,1 mio.

Samlet findes resultatet på DKK -3,0 mio. og udviklingen heri utilfredsstillende.

#### Moderselskabets drift

Moderselskabets resultat udgør et underskud på DKK 5,7 mio., efter nedskrivning på kapitalandele med DKK 0,1 mio. Resultat ekskl. bevægelser vedr. kapitalandele er således et underskud på DKK 5,6 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 2017 i alt DKK 23,5 mio.

### Forpligtelser

Koncernens forpligtelser udgjorde pr. 31. december 2017 DKK 143,5 mio.

De langfristede forpligtelser udgjorde heraf DKK 15,4 mio. Dagsværdi pr. 31. december 2017 på lån optaget til finansiering af investeringsejendommene udgjorde DKK 14,8 mio. Dette er eksklusiv koncernens egenbeholdning af obligationer.

### Egenkapital

Egenkapitalen er i perioden formindsket med DKK 8,0 mio. som følge af periodens resultat. Herefter er egenkapitalen negativ med DKK 120,0 mio. pr. 31. december 2017.

Moderselskabets egenkapital er negativ med DKK 140,3 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 2017 er der ikke anvendt midler til investeringer eller tilbagebetalt lån. Driften har bidraget positivt med DKK 1,3 mio.

Periodens pengestrøm udgjorde dermed en netto likviditetsfremgang på DKK 2,2 mio., hvorefter de samlede likvide beholdninger pr. 31. december 2017 udgjorde DKK 9,9 mio.

## Resultatopgørelse for 2017

(TDKK)

Note	Morderselskab		Koncern	
	2017	2016	2017	2016
	0	0	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3	-337	-230	-337	-230
	<b>-337</b>	<b>-230</b>	<b>-337</b>	<b>-230</b>
7	-112	-320	-	-
4	1	552	1	552
5	-5.283	-5.132	-4.642	-4.474
	<b>-5.731</b>	<b>-5.130</b>	<b>-4.978</b>	<b>-4.152</b>
6	0	0	0	0
	<b>-5.731</b>	<b>-5.130</b>	<b>-4.978</b>	<b>-4.152</b>
21	0	0	-3.037	-2.755
	<b>-5.731</b>	<b>-5.130</b>	<b>-8.015</b>	<b>-6.907</b>
Fordeles således:				
	-5.731	-5.130	-4.978	-4.152
	0	0	-3.037	-2.755
	<b>-5.731</b>	<b>-5.130</b>	<b>-8.015</b>	<b>-6.907</b>



## Totalindkomstopgørelse for 2017

(TDKK)

Note	Morderselskab		Koncern	
	2017	2016	2017	2016
<b>Årets resultat</b>	-5.731	-5.130	-8.015	-6.907
Valutakursreguleringer ved omregning af udenlandske enheder	-	-	31	-88
Skat af anden totalindkomst	0	0	0	0
<b>Anden totalindkomst efter skat</b>	0	0	31	-88
<b>Totalindkomst i alt</b>	-5.731	-5.130	-7.984	-6.995
Fordeles således:				
Fortsættende aktiviteter	-5.731	-5.130	-4.947	-4.240
Ophørte / ophørende aktiviteter	0	0	-3.037	-2.755
<b>Totalindkomst i alt</b>	-5.731	-5.130	-7.984	-6.995

## Balance pr. 31. december 2017

(TDKK)

Note	Moderselskab		Koncern	
	2017	2016	2017	2016
<b>Aktiver</b>				
7 Kapitalandele i dattervirksomheder	502	141	-	-
<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>502</b>	<b>141</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
8 Tilgodehavender	450	449	13.617	24.988
Likvide beholdninger	9	9	9.914	7.016
	459	458	23.531	32.004
22 Aktiver bestemt for salg	0	0	0	673
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<b>459</b>	<b>458</b>	<b>23.531</b>	<b>32.677</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>961</b>	<b>599</b>	<b>23.531</b>	<b>32.677</b>

## Balance pr. 31. december 2017

(TDKK)

Note	Morderselskab		Koncern		
	2017	2016	2017	2016	
<b>Passiver</b>					
	Aktiekapital	2.500	2.500	2.500	2.500
	Overført resultat	-142.754	-137.023	-122.450	-114.466
9	<b>Egenkapital</b>	<b>-140.254</b>	<b>-134.523</b>	<b>-119.950</b>	<b>-111.966</b>
10	Øvrige hensatte forpligtelser	0	0	566	0
11	Gældsbreve	17.123	0	0	0
12	Gæld optaget ved udstedelse af obligationer	0	0	14.816	0
	<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>	<b>17.123</b>	<b>0</b>	<b>15.382</b>	<b>0</b>
11	Gældsbreve	123.709	134.692	118.576	113.107
12	Gæld optaget ved udstedelse af obligationer	0	0	0	18.000
13	Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	383	430	9.523	12.918
		124.092	135.122	128.099	144.025
23	Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg	0	0	0	618
	<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>	<b>124.092</b>	<b>135.122</b>	<b>128.099</b>	<b>144.643</b>
	<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>141.215</b>	<b>135.122</b>	<b>143.481</b>	<b>144.643</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>961</b>	<b>599</b>	<b>23.531</b>	<b>32.677</b>

(TDKK)

## Noter uden henvisning

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

## Egenkapitalopgørelse for 2017

(TDKK)

Note	Moderselskab		Koncern	
	2017	2016	2017	2016
<b>Egenkapital primo</b>	-134.523	-129.393	-111.966	-104.959
Årets totalindkomst	-5.731	-5.130	-7.984	-6.995
Afgang minoritetsaktionærer p.g.a. salg	-	-	0	-12
<b>Egenkapitalbevægelser i alt</b>	<u>-5.731</u>	<u>-5.130</u>	<u>-7.984</u>	<u>-7.007</u>
9 <b>Egenkapital ultimo</b>	<u>-140.254</u>	<u>-134.523</u>	<u>-119.950</u>	<u>-111.966</u>

## Opgørelse af pengestrømme for 2017

(TDKK)

Note	Moderselskab		Koncern	
	2017	2016	2017	2016
Årets resultat før skat for fortsættende aktiviteter	-5.731	-5.130	-4.978	-6.590
Årets resultat før skat for ophørte/ophørende aktiviteter	-	-	-3.076	-346
Årets resultat før skat i alt	-5.731	-5.130	-8.054	-6.936
Heraf finansielle indtægter	-1	-552	-3.218	-7.090
Heraf finansielle omkostninger	5.283	5.132	6.885	6.701
19 Regulering for ikke-likvide driftsposter	112	320	-750	-556
20 Ændring i driftskapital	797	213	8.769	5.704
Pengestrøm fra primær drift	460	-17	-3.632	-2.177
Finansielle indtægter, betalt	13	18	6	556
Finansielle omkostninger, betalt	0	-3	-2.406	-2.298
Afregnede skatteforpligtelser	0	0	39	29
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>473</b>	<b>-2</b>	<b>1.271</b>	<b>-3.890</b>
Regulering af salgsummer, kapitalandele	0	0	954	29
Køb af kapitalandele	-473	0	0	0
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>-473</b>	<b>0</b>	<b>954</b>	<b>0</b>
Afdrag/indfrielse på langfristede forpligtelser	0	0	0	0
Minoritetsaktionærens andel af nettosalgssum	-	-	0	-10
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-10</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>	<b>2.225</b>	<b>-3.900</b>
Likvider primo	9	11	7.689	11.589
Likvide beholdninger ultimo vist under aktiver bestemt for salg	0	0	0	-673
<b>Likvider ultimo</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9.914</b>	<b>7.016</b>

# Noter 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.

### Going concern

Moderselskabets egenkapital er negativ med DKK 140,3 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, aflægger ledelsen hermed årsregnskabet og koncernregnskabet under forudsætning af selskabets og dets datterselskabers fortsatte drift.

Regnskabspraksis vurderes i øvrigt ikke pr. 31. december 2017 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 120,0 mio. pr. 31. december 2017, 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 aflægger ledelsen i overensstemmelse hermed årsregnskabet og koncernregnskabet under forudsætning af koncernens fortsatte drift.

Regnskabspraksis vurderes i øvrigt ikke pr. 31. december 2017 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.

## Noter til koncern- og årsregnskabet

(TDKK)

	Morderselskab		Koncern	
	2017	2016	2017	2016
<b>3 Administrationsomkostninger</b>				
Selskabsadministrationshonorar	-116	-116	-116	-116
Revisionshonorar *)	-105	-114	-105	-114
Konsulenthonorar	-116	0	-116	0
I alt	<u>-337</u>	<u>-230</u>	<u>-337</u>	<u>-230</u>
*) Indeholder udelukkende honorar til lovpligtig revision. Vedrørende aflønning af ledelsen henvises til note 14.				
<b>4 Finansielle indtægter</b>				
Valutakursgevinster/-regulering	1	552	1	552
I alt	<u>1</u>	<u>552</u>	<u>1</u>	<u>552</u>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>				
Øvrige renteudgifter	-5.107	-5.045	-4.466	-4.387
Finansielle omkostninger i øvrigt	-1	-2	-1	-2
Valutakursgevinster/-regulering	-175	-85	-175	-85
I alt	<u>-5.283</u>	<u>-5.132</u>	<u>-4.642</u>	<u>-4.474</u>



## Noter til koncern- og årsregnskabet

(TDKK)

	Moderselskab		Koncern	
	2017	2016	2017	2016
<b>6 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	0	0	0	0
Årets udskudte skatter	0	0	0	0
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Afstemning af effektiv skattesats:				
Forventet skattesats (gennemsnit)	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%
Vægtning af samtidige under-/overskud	-	-	-	-
Forventet skattesats (vægtet gennemsnit) *	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%
Skattefrie indtægter / ikke fradragsberettigede omkostninger	-0,4%	-1,4%	-0,4%	-1,4%
Ikke aktiverede skattemæssige underskud	-21,6%	-20,6%	-21,6%	-20,6%
Regulering vedr. tidligere år	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Effektiv skattesats</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>

\*) 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 (2016: DKK 52 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 2017 ikke indregnet udskudt skatteaktiv i koncernbalancen af fremførte underskud vedrørende selskabsskat på DKK 489 mio. (2016: DKK 488 mio.) og vedrørende virksomhedsskat på DKK 321 mio. (2016: DKK 323 mio.).

## Noter til koncern- og årsregnskabet

(TDKK)

	Morderselskab		Koncern	
	2017	2016	2017	2016
<b>7 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>				
Kostpris primo	88.767	89.103	-	-
Kursregulering	125	-336	-	-
Årets tilgang	473	0		
Kostpris ultimo	89.365	88.767	-	-
Nedskrivning primo	88.626	88.640	-	-
Kursregulering	125	-334	-	-
Årets nedskrivninger	112	320	-	-
Nedskrivning ultimo	88.863	88.626	-	-
Regnskabsmæssig værdi ultimo	502	141	-	-

For en oversigt over dattervirksomheder henvises til side 8, hvor koncernstrukturen fremgår. Dattervirksomhederne har alle hjemsted i Berlin, Tyskland.

Uddrag af regnskabsmæssige oplysninger om dattervirksomheder er oplyst nedenfor:

Omsætning	0	0	-	-
Årets resultat (inkl. minoritetsinteresser)	-2.396	-2.098	-	-
Aktiver	45.328	53.804	-	-
Forpligtelser	24.522	31.106	-	-
Andel af årets resultat	-2.396	-2.098	-	-
Andel af egenkapital (ekskl. warrants og minoritetsinteresser)	20.806	22.698	-	-

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

## Noter til koncern- og årsregnskabet

(TDKK)

	Mодerselskab		Koncern	
	2017	2016	2017	2016
<b>8 Tilgodehavender</b>				
Øvrige tilgodehavender	450	449	13.617	24.988
I alt	450	449	13.617	24.988
Tilgodehavender er indregnet således i balancen:				
Langfristede aktiver	0	0	0	0
Kortfristede aktiver	450	449	13.617	24.988
I alt	450	449	13.617	24.988

### 9 Egenkapital

	Mодerselskab		
	Aktiekapi- tal	Overført resultat	I alt
<b>Saldo pr. 31. december 2015</b>	2.500	-131.893	-129.393
Totalindkomst for perioden 1. januar til 31. december 2016	-	-5.130	-5.130
<b>Saldo pr. 31. december 2016</b>	2.500	-137.023	-134.523
Totalindkomst for perioden 1. januar til 31. december 2017	-	-5.731	-5.731
<b>Saldo pr. 31. december 2017</b>	2.500	-142.754	140.254

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.

Mодerselskabskapitalen 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 aktieklasse de tilhører.

## Noter til koncern- og årsregnskabet

(TDKK)

	Koncern			
	Aktiekapi- tal	Overført resultat	Minoritets- interesser	I alt
<b>Saldo pr. 31. december 2015</b>	2.500	-107.471	12	-104.959
Totalindkomst for perioden 1. januar til 31. december 2016	-	-6.995	0	-6.995
Afgang minoritetsinteresser p.g.a. salg	-	0	-12	-12
<b>Saldo pr. 31. december 2016</b>	2.500	-114.466	0	-111.966
Totalindkomst for perioden 1. januar til 31. december 2017	-	-7.984	0	-7.984
<b>Saldo pr. 31. december 2017</b>	2.500	-122.450	0	-119.950

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

## Noter til koncern- og årsregnskabet

(TDKK)

	Moderselskab		Koncern	
	2017	2016	2017	2016
<b>10 Øvrige hensatte forpligtelser</b>				
Hensat primo	-	-	583	4.965
Kursregulering	-	-	1	-18
Årets afgang	-	-	-18	-4.364
Årets tilgang	-	-	0	0
Hensat ultimo	-	-	566	583
Overført til forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg	-	-	0	-583
I alt	-	-	566	0

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 blev endeligt opløst i 2016 i f.b.m. udgiftsførsel af erstatning m.v. i en tabt retssag.

De indregnede hensatte forpligtelser vedrører pensionsforpligtelse på TEUR 76 (2016: TEUR 78) i administrations-selskabet GSV-Ratsbleiche Baubetreuungs und Verwaltungs GmbH.

### 11 Gældsbreve

Gældsbreve fremkommer således:

Gældsbreve primo	134.692	130.003	113.107	108.995
Kursregulering	174	-469	144	-388
Årets tilgang	5.966	5.158	5.325	4.500
Gældsbreve i alt ultimo	140.832	134.692	118.576	113.107

Gældsbreve er indregnet således i balancen:

Langfristede forpligtelser	17.123	0	0	0
Kortfristede forpligtelser	123.709	134.692	118.576	113.107
I alt	140.832	134.692	118.576	113.107
Dagsværdi	140.832	134.692	118.576	113.107
Nominal værdi	140.832	134.692	118.576	113.107

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

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

## Noter til koncern- og årsregnskabet

(TDKK)

Gælden kan specificeres således:

	Udløb	Fast/variabel	Effektiv rente	Moderselskab	Koncern
<b>2017</b>					
Gældsbreve til Kristensen Properties A/S vedr. stiftelse af:					
Salzgitter, nom. EUR 2.440.000	Ved salg 1)	Variabel	Cibor6 + 4 pt.	38.940	38.940
Andre gældsbreve:					
Kristensen Properties A/S, nom. EUR 4.460.000	2016 2)	Variabel	Cibor6 + 4 pt.	55.981	55.981
Kristensen Properties A/S, nom. DKK 3.500.000	2016 2)	Variabel	Cibor6 + 4 pt.	5.430	5.430
Kristensen Properties A/S, nom. EUR 1.780.000	2016 2)	Variabel	Cibor6 + 4 pt.	18.225	18.225
Kristensen Salzgitter AG, nom. EUR 2.300.000	2020 2)	Variabel	Euribor6 + 4 pt.	22.256	0
				<u>140.832</u>	<u>118.576</u>
<b>2016</b>					
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>

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 forfalder i 2016, men da kreditor er trådt tilbage for anden gæld, kræves gælden ikke betalt før øvrig gæld er dækket. Kristensen Salzgitter AG forfalder oprindeligt 31.12.15, men er forlænget til 31.12.2020.

## Noter til koncern- og årsregnskabet

(TDKK)

	Moderselskab		Koncern		
	2017	2016	2017	2016	
<b>12 Gæld optaget ved udstedelse af obligationer</b>					
Obligationsgæld fremkommer således:					
Obligationsgæld primo	-	-	18.000	24.613	
Kursregulering	-	-	28	-79	
Revaluering og amortisering	-	-	-3.212	-6.534	
Obligationsgæld ultimo	-	-	14.816	18.000	
Obligationsgælden er indregnet således i balancen:					
Langfristede forpligtelser	-	-	14.816	0	
Kortfristede forpligtelser	-	-	0	18.000	
I alt	-	-	14.816	18.000	
Nominal værdi	-	-	14.816	18.000	
Gælden kan specificeres således:					
	Udløb	Fast/variabel	Effektiv rente	Dagsværdi	Bogført værdi
<b>2017</b>					
Kristensen Germany AG (0,5%)	2019	Fast	-	14.816	14.816
I alt pr. 31. december 2017				14.816	14.816
<b>2016</b>					
Kristensen Germany AG (0,5%)	2017	Fast	-	18.000	18.000
I alt pr. 31. december 2016				18.000	18.000

Den samlede obligationsgæld udløb oprindeligt d. 31. december 2015, men blev på obligationsejermødet d. 6. april 2017 forlænget til 30. juni 2018, og på obligationsejermødet d. 5. april 2018 yderligere forlænget til 30. juni 2019. 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. 5. april 2018 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 11.818 (2016: TDKK 10.744). På grund af den begrænsede omsætning anses denne værdi ikke for en brugbar indikator for dagsværdien. Dagsværdien på statustidspunktet modsvarer den bogførte værdi på TDKK 14.816. 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.

## Noter til koncern- og årsregnskabet

(TDKK)

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.

	Moderselskab		Koncern	
	2017	2016	2017	2016
<b>13 Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser</b>				
Leverandørgæld	124	116	597	170
Skyldige finansielle omkostninger	0	0	2.147	2.144
Momsforpligtelse	0	0	3	4
Anden gæld	259	314	6.776	10.600
I alt	383	430	9.523	12.918
Gælden er indregnet således i balancen:				
Langfristede forpligtelser	0	0	0	0
Kortfristede forpligtelser	383	430	9.523	12.918
I alt	383	430	9.523	12.918
Dagsværdi	383	430	9.523	12.918
Nominel værdi	383	430	9.523	12.918

### 14 Ledelsesaf lønning

I indeværende regnskabsår er der afholdt TDKK 297 i bestyrelseshonorar, heraf TDKK 0 i moderselskabet (2016: TDKK 298 hhv. TDKK 0). Af beløbet vedrører TDKK 297 ophørende aktiviteter (2016: 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 2017.

Der er ikke afholdt pension eller sociale ydelser.



# Noter til koncern- og årsregnskabet

(TDKK)

	Morderselskab		Koncern	
	2017	2016	2017	2016
<b>15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld:				
Kapitalandele i dattervirksomheder (indre værdi)	25.831	22.698	-	-
Likvide beholdninger	0	0	8.820	6.559
Gældsbreve til Kristensen Properties A/S for hvilken der er stillet sikkerhed (dagsværdi)	94.921	91.253	94.921	91.253
Obligationsgæld for hvilken der er stillet sikkerhed (dagsværdi)	-	-	14.816	18.000

## 16 Eventualaktiver og -forpligtelser

Morderselskabet 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 blev i 2012 anlagt sag mod selskabets tidligere datterselskab om betaling af yderligere købesum. Efter balancedagen blev der indgået forlig i sagen, hvorefter selskabet skal betale modparten et forligsbeløb på EUR 0,5 mio. Der forventes herefter ikke at være eventualaktiver eller -forpligtelser i Germany-aktiviteten.

### Salzgitter/Kassel aktiviteten

Der er ingen eventualaktiver eller -forpligtelser.

## 17 Kontraktlige forpligtelser

Den i note 18 omtalte selskabsadministrationsaftale, som morderselskabet 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.

# Noter 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 5.107 (2016: TDKK 5.045) fremgår af note 5.

Moderselskabet har afholdt honorar til Kristensen Fund & Asset Management A/S for selskabsadministration på TDKK 116 (2016: 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. 31.12.17 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 (2016: 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 2017 i alt en nettoforpligtelse på DKK 118,6 mio., hvilket udelukkende er til Kristensen Properties A/S. Pr. 31. december 2016 udgjorde forpligtelser og tilgodehavender hos koncernforbundne selskaber en nettoforpligtelse på DKK 113,1 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.

## Noter til koncern- og årsregnskabet

(TDKK)

	Moderselskab		Koncern	
	2017	2016	2017	2016
<b>19 Regulering for ikke-likvide driftsposter</b>				
Regulering af salgssummer, kapitalandele	0	0	-954	0
Kursreguleringer	0	0	204	-556
Nedskrivning af kapitalandele	112	320	-	-
I alt	<u>112</u>	<u>320</u>	<u>-750</u>	<u>-556</u>
<b>20 Ændring i driftskapital</b>				
Ændring i tilgodehavender m.v.	0	-1	11.371	126
Ændring i leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	797	214	-2.602	5.578
I alt	<u>797</u>	<u>213</u>	<u>8.769</u>	<u>5.704</u>

## Noter til koncern- og årsregnskabet

(TDKK)

	Moderselskab		Koncern	
	2017	2016	2017	2016
<b>21 Ophørte / ophørende aktiviteter</b>				
Andre indtægter	-	-	9	0
Driftsomkostninger (indtægt)	-	-	-4	3
<b>Bruttoresultat</b>	-	-	13	-3
Administrationsomkostninger	-	-	-5.017	-1.567
<b>Resultat af primær drift</b>	-	-	-5.004	-1.570
Regulering af salgssummer, kapitalandele	-	-	954	-5.523
Finansielle indtægter	-	-	3.217	6.537
Finansielle omkostninger	-	-	-2.243	-2.228
<b>Resultat før skat</b>	-	-	-3.076	-2.784
Skat af årets resultat	-	-	39	29
<b>Årets resultat</b>	-	-	-3.037	-2.755

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 2017 udgør tilsammen en finansiell indtægt på TDKK 3.212 (2016: TDKK 6.534).

### 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	-	-	50,6%	92,2%
Ikke aktiverede skattemæssige underskud	-	-	-80,6%	-122,2%
Regulering vedr. tidligere år	-	-	-1,6%	1,4%
<b>Effektiv skattesats</b>	-	-	-1,6%	1,4%

\*) 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.

## Noter til koncern- og årsregnskabet

(TDKK)

### Pengestrømsopgørelse ophørende aktiviteter

	Morderselskab		Koncern	
	2017	2016	2017	2016
Af årets samlede pengestrømme kan nedenstående pengestrømme henføres til ophørte / ophørende aktiviteter:				
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-	-	1.272	-42
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-	-	954	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-	-	0	-10
<b>Ændring i likvider</b>	-	-	2.226	-52

### 22 Aktiver bestemt for salg

Tilgodehavender	0	0	0	0
Likvide beholdninger	0	0	0	673
<b>I alt</b>	0	0	0	673

### 23 Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg

Øvrige hensatte forpligtelser	0	0	0	583
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	0	0	0	35
<b>I alt</b>	0	0	0	618

# Noter 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 markeds-mæssige risici.

### Beskæftigelsesrisici

Med afhændelsen af ejendomsporteføljen skønnes der ikke længere at være nogen beskæftigelsesmæssige 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 1,1 mio. og en reduktion af egenkapitalen på DKK 0,7 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 2017 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 bankindlån p.t. er lavere end 1% p.a.

# Noter 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 indviliget 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 2019.

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	-123,1	0,0	0,0	0,0
Gæld optaget ved udstedelse af obligationer	-2,2	-14,1	0,0	0,0
Kreditinstitutter	0,0	0,0	0,0	0,0
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	-9,5	0,0	0,0	0,0

## Kreditrisici

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

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 2017 negativ (2016: neg.). Den realiserede egenkapitalforretning for 2017 er negativ (2016: 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 2017 implementeret følgende ændringer til eller nye regnskabsstandarder:

- *IAS 7, Pengestrømsopgørelsen*: Krav om yderligere oplysninger om afstemning af finansielle forpligtelser. Rentebærende gæld skal afstemmes fra primo til ultimo.
- *IAS 12, Indkomstskatter*: Det præciseres, hvornår der er tale om en midlertidig forskel på skatteaktiver vedrørende finansielle aktiver, der er opgjort til dagsværdi. Når en virksomhed har erhvervet et tilgodehavende, der behandles som "available for sale", og derfor måles til dagsværdi over anden totalindkomst, vil et efterfølgende fald i dagsværdien på tilgodehavendet således medføre en midlertidig forskel mellem den regnskabsmæssige og skattemæssige værdi, hvilket der skal beregnes udskudt skat af.
- *Årlige forbedringer (2014-2016)*: De årlige forbedringer har medført en enkelt mindre præcisering:
  - *IFRS 12, Oplysninger om kapitalandele i andre virksomheder*: Præcisering af, at oplysningsregler for kapitalandele i IFRS 12 også gælder, når kapitalandelene er bestemt for salg, bestemt for udlodning eller klassificeret som ophørende aktivitet efter IFRS 5, mens andre oplysningskrav er undtaget.

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 2017 enten ikke er relevante for Kristensen Partners IV A/S koncernen eller ikke har væsentlig betydning på regnskabet for Kristensen Partners IV A/S koncernen.

### **Vedtagne regnskabsstandarder samt fortolkningsbidrag, der ikke er trådt i kraft**

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

- *IFRS 9, Finansielle instrumenter*: Der indføres en ny model for nedskrivninger på udlån og tilgodehavender, baseret på forventede tab. Denne nye model vil som altovervejende hovedregel medføre større nedskrivninger end efter IAS 39. Antallet af kategorier for finansielle aktiver reduceres til tre: amortiseret kostpris, dagsværdi over resultatopgørelsen og dagsværdi over anden totalindkomst. Dagsværdiændringer på finansielle forpligtelser, der henføres til dagsværdi og som hidrører fra ændring i egen kreditrisiko, skal indregnes i anden totalindkomst. Der indføres forenkledede bestemmelser om regnskabsmæssig sikring.
- *IFRS 15, Omsætning fra kontrakter med kunder*: Ny standard om indtægtsregning, der bl.a. afløser IAS 11 og IAS 18. Standarden kan potentielt påvirke indregning af indtægter på en række områder, herunder:
  - Den tidsmæssige placering af indregningen af omsætning



## Regnskabspraksis

- Indregning af variabelt vederlag
- Allokering af indtægter fra sammensatte kontrakter (kontrakter med flere ydelser)
- Indregning af indtægter fra licensrettigheder
- Omkostninger ved indgåelse af kontrakter

Standarden indeholder tillige en lang række nye oplysningskrav.

- *IFRS 15, Omsætning fra kontrakter med kunder:* Præciseringer til IFRS 15 vedrørende identifikation af leveringsforpligtelser ("performance obligations"), vurdering af agent/principal og vurdering af licenser samt ændring til overgangsreglerne.
- *IFRS 16, Leasing:* For leasingtager skal alle leasingaftaler fremadrettet indregnes i balancen med en leasingforpligtelse og et leasingaktiv med to undtagelser: kortfristede leasingaftaler (under 12 måneder) og leasingaftaler vedrørende aktiver af lav værdi. Det skal samtidig vurderes, om der er tale om en leasingaftale eller en serviceaftale.

For leasinggiver fortsætter de nuværende regler i stort set uændret form. De skal derfor fortsat klassificere leasingaftaler i operationelle og finansielle leasingaftaler.

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 2017 til 1. januar 2019 enten ikke er relevante for Kristensen Partners IV A/S koncernen eller ikke har væsentlig betydning på regnskabet for Kristensen Partners IV A/S 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:

- *IAS 28, Investeringer i associerede virksomheder og joint ventures:* En præcisering af, at en virksomhed skal anvende IFRS 9, herunder kravene om nedskrivning af finansielle aktiver, ved indregning af langfristede investeringer, selvom sådanne tilgodehavender anses som en del af nettoinvesteringen i associerede virksomheder eller joint ventures efter IAS 21.
- *IAS 40, Investeringsejendomme:* Ændringerne præciserer, at der kun må ske overførsler mellem investeringsejendomme og varelager eller domicilejendomme, når der er sket en aktuel ændring i brugen af ejendommen.

Ændringen i brug skal være dokumenteret, og ledelsens intentioner er ikke dokumentation nok i sig selv for en ændring i brugen af ejendommen.

- *IFRS 2, Aktiebaseret vederlæggelse:* Ændringen omfatter følgende tre forhold:
  - Optjeningsbetingelser på kontantbaserede ordninger skal behandles efter samme regler som for egenkapitalbaserede ordninger.
  - Hvis en aktiebaseret vederlæggelsesordning indeholder mulighed for, at virksomheden kan tilbageholde en del af egenkapitalinstrumenterne til betaling af en evt. kildeskat, som påhviler modtageren, skal sådanne ordninger behandles som egenkapitalbaserede ordninger.
  - Regler for den regnskabsmæssige behandling af modifikationer til en kontantbaseret ordning, som ændres til en egenkapitalbaseret ordning.

## Regnskabspraksis

- *IFRS 9, Finansielle instrumenter*: En mindre ændring vedrørende klassifikationen af tilgodehavender, hvor låntager har en mulighed for at foretage en forudbetaling af lånet, og en sådan forudbetaling har negative konsekvenser for låntager. Disse kan måles til amortiseret kostpris eller dagsværdi med reguleringer over anden totalindkomst, hvis bestemte kriterier er opfyldt.
- *IFRIC 22, Valutaomregning ved forudbetalinger*: IAS 21 kræver, at virksomheder bruger valutakursen på transaktionsdagen, der defineres som det tidspunkt, hvor transaktionen først opfylder kriterierne for indregning.
- *IFRIC 23, Usikre skattepositioner*: Fortolkningsbidraget præciserer, at det skal fastlægges, om hver skatteposition skal behandles særskilt eller sammen med andre usikre skattepositioner. Vurderingen skal ske ud fra en forudsætning om, at skattemyndighederne har samme viden om forholdene som virksomheden, hvorfor vurderingen skal se bort fra opdagelsesrisikoen. Fastlæggelsen kan fx baseres på, hvordan skatteopgørelser udarbejdes, eller hvordan virksomheden forventer, at myndighederne vil behandle de usikre skattepositioner. Den usikre skatteposition skal indregnes, hvis det er sandsynligt, at virksomheden kommer til at betale eller modtage tilbagebetalinger. Den usikre skatteposition skal måles, så den bedst afspejler tilgodehavendet/forpligtelsen og den hertil knyttede usikkerhed.
- *Årlige forbedringer (2014-2016)*: De årlige forbedringer medfører to mindre præciseringer:
  - *IAS 28, Investeringer i associerede virksomheder og joint ventures*: Når en venture virksomhed vælger at måle kapitalandele i en associeret virksomhed eller et joint venture til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen præciseres det, at dette valg kan foretages for hvert joint venture.
  - *IFRS 1, Førstegangsanvendelse af IFRS*: Ophævelse af visse lempelser ved overgang til IFRS for finansielle instrumenter, personaleydelse og investeringsvirksomheder, som ikke længere er relevante.
- *Årlige forbedringer (2015-2017)*: Indeholder tre mindre præciseringer:
  - *IAS 12, Indkomstskatter*: Skat vedrørende udbytteskat skal indregnes i resultatopgørelsen, jf. IAS 12.
  - *IAS 23, Låneomkostninger*: Låneomkostninger på et specifikt lån kan efterfølgende overgå til at være låneomkostninger på et generelt lån, jf. IAS 23.
  - *IFRS 3, Virksomhedssammenslutninger*: En præcisering om, at en trinvis overtagelse af et joint venture, hvor virksomheden opnår kontrol, skal behandles efter IFRS 3.

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.

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. overdragelsesdatoen 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.

# Regnskabspraksis

<b>Drifts- og administrationsomkostninger</b>	Driftsomkostninger og administrationsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af investeringsejendommene, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.
<b>Finansielle poster</b>	<p>Finansieringsomkostninger og -indtægter indregnes i resultatopgørelsen over lånenes løbetid ved anvendelse af den effektive rentemetode.</p> <p>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.</p> <p>For tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser antages, at den nominelle værdi reduceret for værdireguleringer svarer til dagsværdi.</p> <p>Den i noterne angivne dagsværdi af finansielle forpligtelser er værdiansat ved tilbagediskontering af fremtidige kontraktuelle betalingsstrømme med koncernens gældende markedsrente for lignende finansielle instrumenter.</p>
<b>Skat af årets resultat</b>	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 poster i anden totalindkomst.

## Balancen

<b>Aktiver bestemt for salg</b>	<p>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.</p> <p>Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg er forpligtelser direkte tilknyttet disse aktiver.</p> <p>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.</p> <p>Aktiver og dertil tilknyttede forpligtelser udskilles i særskilte linjer i balancen, og hovedposterne specificeres i noterne.</p>
<b>Dattervirksomheder</b>	Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris i moderselskabets årsregnskab. Hvis kostprisen overstiger kapitalandelenes genindvindingsværdi, nedskrives til denne lavere værdi.
<b>Tilgodehavender</b>	<p>Tilgodehavender indregnes til dagsværdi ved første indregning og måles efterfølgende ved anvendelse af den effektive rente-metode med fradrag af nedskrivninger.</p> <p>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.</p>
<b>Likvider</b>	Likvider består af likvide beholdninger, indeståender på anfordringskonti i banker, andre kortfristede, let omsættelige investeringer med oprindelige forfaldsperioder på op til tre

# Regnskabspraksis

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 deklareres.

## 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 gælds metode.

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 acontoskatter. 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 kapitalindsud fra virksomhedsdeltagere.

## Segmentoplysninger

Koncernen har tidligere inddelt, kontrolleret og styret sine forretningsmæssige 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"