

Kristensen Partners IV A/S
Vesterbro 18, 9000 Aalborg

CVR-nr. 28 28 55 15

Årsrapport 2015
(11. regnskabsår)

Årsrapporten er forelagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30. maj 2016

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Moderselskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Koncernoversigt	7
Hoved- og nøgletal	11
Særlige risici	12
Regnskabsberetning	13
Koncern- og årsregnskab	
Resultatopgørelse for 2015	15
Totalindkomstopgørelse for 2015	16
Balance pr. 31. december 2015	17
Egenkapitalopgørelse for 2015	20
Opgørelse af pengestrømme for 2015	21
Noter:	
Specifikationer til koncern- og årsregnskabet	22
Regnskabspraksis	39

Ledespåtegning

Ledespåtegning Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 105 mio. pr. 31. december 2015. 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 30. maj 2016

Direktion Anders Peder Holm-Pedersen

Bestyrelse Kent Hoeg Sørensen Anders Peder Holm-Pedersen Hans Peter Larsen
Formand

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kristensen Partners IV A/S

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Kristensen Partners IV A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 på side 22 – afsnittene "Going concern", hvoraf det fremgår, at selskabets og koncernens fortsatte drift er afhængig af akkordering af selskabets og koncernens gæld. Dette forhold indikerer en væsentlig usikkerhed om selskabets og koncernens mulighed for at fortsætte driften.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Aalborg, den 30. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Søren Korgaard-Møllerup
Statsautoriseret revisor

Line Borregaard
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 105 mio. pr. 31. december 2015.

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.

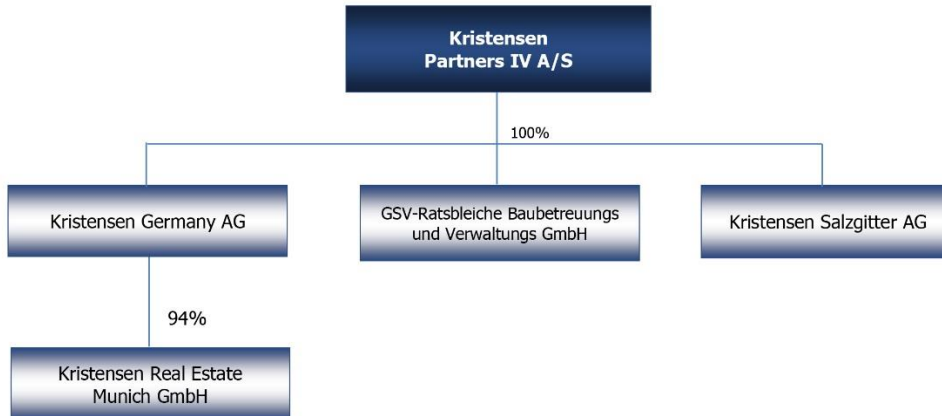
Konklusion

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 2015

Pr. 31. december 2015 består koncernen af 5 selskaber. I forhold til 31. december 2014 er det et selskab færre, idet Kristensen Multimedia GmbH i årets løb er blevet likvideret.

Koncernoversigt 31.12.15:



Kristensen Real Estate Munich GmbH er under solvent likvidation.

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 Multimedia GmbH blev endeligt likvideret i regnskabsåret og pr. 12. december 2015 afmeldt selskabsregistret.

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

Der er ikke trukket på de i forbindelse med salget stillede garantier i 2015. Til afdækning af risikoen for træk herpå frem til udløbet af garantierne, er der lavet en regnskabsmæssig hensættelse på DKK 4,3 mio.

Der blev primo 2013 anlagt to retssager mod tidligere ejede selskaber. I den ene sag dømte retten i 2014 til selskabets fordel, men sagsøger ankede afgørelsen, og fik medhold i den næste instans. Selskabet arbejder på at få tilladelse til at indbringe sagen for Højesteret. I den anden sag har retten i efteråret 2015 dømt til selskabets fordel, men sagsøger har den 24. februar 2016 anket også denne afgørelse.

Såfremt sagsøger får medhold kan det medføre træk på garantierne. Kravet i den største af sagerne udgør ca. EUR 8 mio. plus renter, men denne sag vurderes af selskabets ledelse at være grundløs, hvilken holdning deles af selskabets juridiske rådgiver. I den anden sag har modparten opgjort sit krav til ca. EUR 1 mio. plus renter. På baggrund af udtalelse fra advokat med møderet for Højesteret vurderer selskabets ledelse, at såfremt sagen indbringes for Højesteret vil der blive dømt til selskabets fordel. Skulle sagen blive endeligt afgjort i den lavere retsinstans, er det ledelsens vurdering, at den endelige erstatning vil blive en hel del lavere end modpartens krav. Af forsigtighedsgrunde blev der allerede i tidligere år foretaget en hensættelse.

Finansiering De samlede nettofinansieringsomkostninger er i 2015 markant lavere end sidste år, da amortiseringen/revalueringen af obligationsgælden udviser en indtægt på TDKK 3.964, primært p.g.a. udsættelsen af det forventede indløsningsstidspunkt.

Likviditet Pengestrømmene i året er forløbet som forventet.

Samlet udgør ændringerne i likviditeten DKK -6,0 mio.

Samlet vurdering Det samlede resultat før skat udgør DKK -5,9 mio.

For regnskabsåret 2015 var der forventet et underskud i størrelsesordenen DKK 9,0 – 10,0 mio. Det bedre end ventede resultat skyldes primært reguleringen af obligationsgælden, jf. ovenfor under "Finansiering".

Resultatet af moderselskabets drift svarer til forventningen.

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

Efterfølgende begivenheder

I retssagen vedrørende Kristensen Real Estate Berlin GmbH har sagsøger anket kendelsen af 21. januar 2016 fra retten i Berlin.

Kristensen Germany AG´s tilbageværende dattervirksomhed Kristensen Real Estate Munich GmbH blev afmeldt selskabsregistret pr. 1. marts 2016.

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 2016

- Drift** Som følge af at samtlige ejendomme er afhændet, er driften i koncernen reduceret til gennemførelse af de indgåede kontrakter.
- Som en del af kontraktkomplekset 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 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 2016 forventes at være et underskud i størrelsesordenen DKK 7,5 - 8,5 mio. efter afsættelse af renter på obligationslånet, samt amortisering af den revaluerede dagsværdi på samme.
- For moderselskabet forventes et negativt resultat for 2016 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	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsætning	0	0	3.379	211.778	211.280
Bruttoresultat	10	735	-1.362	180.665	-480.488
Resultat af primær drift	-3.059	-4.434	-10.380	141.919	-524.121
Finansielle poster, netto	-2.830	-5.211	446.999	-173.690	-165.143
Resultat før skat	-5.314	-8.139	435.077	-148.980	-162.644
Resultat før skat af ophørte aktiviteter	-575	-1.506	1.542	117.209	-526.620
Årets resultat i alt	-5.889	-10.110	443.012	-22.727	-633.934
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-6.014	7.037	-63.191	-25.660	7.798
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	0	0	835.565	1.735.433	-22.888
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-6	-8.992	-770.810	-1.706.079	-20.688
Ændring i likvider	-6.014	-1.955	1.564	3.694	-35.778
Antal medarbejdere (inkl. direktion)	1	1	1	54	57

Hovedtal pr. ultimo

Balancesum	36.703	42.945	67.512	993.224	2.978.890
Egenkapital før minoritetsinteresser	-104.947	-99.144	-88.975	-532.617	-481.008
Egenkapital	-104.959	-99.126	-88.957	-519.771	-472.011

Nøgletal *

Bruttomargin	n/a	n/a	Neg.	88,7%	Neg.
Overskudsgrad	n/a	n/a	Neg.	69,6%	Neg.
Afkastningsgrad	Neg.	Neg.	Neg.	14,2%	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. 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 Kristensen Salzgitter AG forventes likvideret i 2017, og de øvrige tilbageværende datterselskaber i koncernen forventes likvideret i 2016.

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 -2,5 mio.

Finansielle poster udgjorde netto DKK -2,8 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 5,3 mio.

Skat af årets resultat udgør DKK 0 mio.

Samlet findes resultatet på DKK -5,9 mio. og udviklingen heri, under de givne omstændigheder, tilfredsstillende.

Ophørende aktiviteter

Resultat af primær drift udgjorde DKK -0,6 mio.

Finansielle poster udgjorde netto DKK -0,0 mio.

Resultat før skat blev dermed et underskud på DKK -0,6 mio.

Skat af årets resultat udgør DKK 0 mio.

Samlet findes resultatet på DKK -0,6 mio. og udviklingen heri, under de givne omstændigheder, tilfredsstillende.

Moderselskabets drift

Moderselskabets resultat udgør et underskud på DKK 5,8 mio., efter nedskrivning på kapitalandele med DKK 0,2 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 2015 i alt DKK 36,7 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 2015 DKK 141,7 mio.

De langfristede forpligtelser udgjorde heraf DKK 97,2 mio. Dagsværdi pr. 31. december 2015 på lån optaget til finansiering af investeringsejendommene udgjorde DKK 24,6 mio. Dette er eksklusiv koncernens egenbeholdning af obligationer.

Egenkapital

Egenkapitalen er i perioden formindsket med DKK 5,8 mio. som følge af periodens resultat. Herefter er egenkapitalen negativ med DKK 105,0 mio. pr. 31. december 2015. Minoritetsaktionærernes andel heraf er opgjort til t.DKK 12.

Ledelsesberetning

Moderselskabets egenkapital er negativ med DKK 129,4 mio. En reetablering af kapitalen vil kræve en akkordering af selskabets gæld. Det er ledelsens vurdering, at der indtil da er et tilstrækkeligt 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 2015 er der ikke anvendt midler til investeringer eller tilbagebetalt lån. Driften har bidraget negativt med DKK 6,0 mio.

Periodens pengestrøm udgjorde dermed en netto likviditetsnedgang på DKK 6,0 mio., hvorefter de samlede likvide beholdninger pr. 31. december 2015 udgjorde DKK 10,9 mio.

Resultatopgørelse for 2015

(TDKK)

Note	Moderselskab		Koncern		
	2015	2014	2015	2014	
	Andre driftsomkostninger/-indtægter	0	0	0	680
	Bruttoresultat	0	0	0	680
3	Administrationsomkostninger	-231	-462	-2.496	-3.794
	Resultat af primær drift	-231	-462	-2.496	-3.114
7	Nedskrivninger af kapitalandele	-238	-975	-	-
4	Finansielle indtægter	26	429	4.818	1.966
5	Finansielle omkostninger	-5.325	-5.481	-7.636	-6.991
	Resultat før skat	-5.768	-6.489	-5.314	-8.139
6	Skat af årets resultat	0	0	0	0
	Årets resultat for fortsættende aktiviteter	-5.768	-6.489	-5.314	-8.139
21	Årets resultat for ophørte aktiviteter	0	0	-575	-1.971
	Årets resultat i alt	-5.768	-6.489	-5.889	-10.110

Fordeles således:

Fortsættende aktiviteter:

	Aktionærerne i Kristensen Partners IV A/S	-5.768	-6.489	-5.314	-8.139
	Minoritetsinteresser	-	-	0	0
	Ophørte / ophørende aktiviteter:				
	Aktionærerne i Kristensen Partners IV A/S	-	-	-575	-1.971
	Minoritetsinteresser	-	-	0	0
	Årets resultat	-5.768	-6.489	-5.889	-10.110

Totalindkomstopgørelse for 2015

(TDKK)

Note	Moderselskab		Koncern	
	2015	2014	2015	2014
Årets resultat	-5.768	-6.489	-5.889	-10.110
Valutakursreguleringer ved omregning af udenlandske enheder	-	-	62	-59
Skat af anden totalindkomst	0	0	0	0
Anden totalindkomst efter skat	0	0	62	-59
Totalindkomst i alt	-5.768	-6.489	-5.827	-10.169
Fordeles således:				
Aktionærerne i Kristensen Partners IV A/S	-5.768	-6.489	-5.827	-10.169
Minoritetsinteresser	-	-	0	0
Årets totalindkomst	-5.768	-6.489	-5.827	-10.169

Balance pr. 31. december 2015

(TDKK)

Note	Moderselskab		Koncern		
	2015	2014	2015	2014	
Aktiver					
7	Kapitalandele i dattervirksomheder	463	700	-	-
8	Tilgodehavender	0	0	17.130	24.585
	Langfristede aktiver i alt	463	700	17.130	24.585
8	Tilgodehavender	450	450	7.979	603
	Likvide beholdninger	11	1.067	10.864	16.609
		461	1.517	18.843	17.212
22	Aktiver bestemt for salg	0	0	730	1.148
	Kortfristede aktiver i alt	461	1.517	19.573	18.360
	Aktiver i alt	924	2.217	36.703	42.945

Balance pr. 31. december 2015

(TDKK)

Note	Moderselskab		Koncern		
	2015	2014	2015	2014	
Passiver					
	Aktiekapital	2.500	2.500	2.500	2.500
	Overført resultat	-131.893	-126.125	-107.471	-110.403
	Warrants	-	-	0	8.759
	Aktionærerne i Kristensen Partners IV A/S' andel af egenkapitalen	-129.393	-123.625	-104.971	-99.144
	Minoritetsinteresser	-	-	12	18
9	Egenkapital	-129.393	-123.625	-104.959	-99.126
10	Øvrige hensatte forpligtelser	0	0	4.346	4.467
11	Gældsbreve	0	85.231	0	68.110
12	Gæld optaget ved udstedelse af obligationer	0	0	24.613	28.511
	Langfristede forpligtelser i alt	0	85.231	28.959	101.088
11	Gældsbreve	130.003	40.019	108.995	36.877
13	Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	314	592	2.998	3.322
	Selskabsskat	0	0	0	56
		130.317	40.611	111.993	40.255
23	Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg	0	0	710	728
	Kortfristede forpligtelser i alt	130.317	40.611	112.703	40.983
	Forpligtelser i alt	130.317	125.842	141.662	142.071
	Passiver i alt	924	2.217	36.703	42.945

(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 2015

(TDKK)

Note	Morderselskab		Koncern	
	2015	2014	2015	2014
Egenkapital primo	-123.625	-117.136	-99.126	-88.957
Årets totalindkomst	-5.768	-6.489	-5.827	-10.169
Afgang minoritetsaktionærer p.g.a. salg	-	-	-6	0
Egenkapitalbevægelser i alt	<u>-5.768</u>	<u>-6.489</u>	<u>-5.833</u>	<u>-10.169</u>
9 Egenkapital ultimo	<u>-129.393</u>	<u>-123.625</u>	<u>-104.959</u>	<u>-99.126</u>

Opgørelse af pengestrømme for 2015

(TDKK)

Note	Morderselskab		Koncern	
	2015	2014	2015	2014
Årets resultat før skat for fortsættende aktiviteter	-5.768	-6.489	-5.314	-8.139
Årets resultat før skat for ophørte/ophørende aktiviteter	-	-	-575	-1.506
Årets resultat før skat i alt	-5.768	-6.489	-5.889	-9.645
Heraf finansielle indtægter	-26	-429	-4.830	-1.966
Heraf finansielle omkostninger	5.325	5.481	7.660	7.177
19 Regulering for ikke-likvide driftsposter	238	975	387	-351
20 Ændring i driftskapital	-847	1.482	-811	9.579
Pengestrøm fra primær drift	-1.078	1.020	-3.483	4.794
Finansielle indtægter, betalt	22	22	866	499
Finansielle omkostninger, betalt	0	0	-3.341	-2.590
Afregnede skatteforpligtelser	0	0	-56	4.334
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-1.056	1.042	-6.014	7.037
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	0	0	0	0
Afdrag/indfrielse på langfristede forpligtelser	0	0	0	-8.992
Minoritetsaktionærers andel af nettosalgssum	-	-	-6	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	0	0	-6	-8.992
Ændring i likvider	-1.056	1.042	-6.020	-1.955
Likvider primo	1.067	25	17.609	19.565
Likvide beholdninger ultimo vist under aktiver bestemt for salg	0	0	-725	-1.001
Likvider ultimo	11	1.067	10.864	16.609

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 2015 aktiverne og passiverne i selskaberne GSV-Ratsbleiche Baubetreuungs und Verwaltungs GmbH og Kristensen Real Estate Munich GmbH.

Going concern

Moderselskabets egenkapital er negativ med DKK 129,4 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 2015 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 105,0 mio. pr. 31. december 2015, 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 2015 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)

	Moterselskab		Koncern	
	2015	2014	2015	2014
3 Administrationsomkostninger				
Selskabsadministrationshonorar	-116	-279	-1.097	-1.984
Bestyrelshonorar	0	-75	-298	-392
Revisionshonorar	-114	-107	-287	-348
Konsulenthonorar	0	0	-456	-642
Administrationsomkostninger i øvrigt	-1	-1	-359	-428
I alt	-231	-462	-2.496	-3.794

Vedrørende aflønning af ledelsen henvises til note 14.

4 Finansielle indtægter

Renteindtægter	0	1	1	72
Finansielle indtægter i øvrigt	0	0	3.964	1.460
Valutakursgevinster/-regulering	26	428	853	434
I alt	26	429	4.818	1.966

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 i Kristensen Germany AG 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 der ikke kan forventes at ske fuld indfrielse af forpligtelserne, 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 2015 udgør tilsammen en finansiell indtægt på TDKK 3.964.

5 Finansielle omkostninger

Renteomkostning, obligationsgæld	0	0	-2.125	-2.173
Renteomkostning, kreditinstitutter	0	0	-40	0
Øvrige renteudgifter	-4.996	-5.303	-4.303	-4.631
Finansielle omkostninger i øvrigt	0	0	-10	-1
Valutakursgevinster/-regulering	-329	-178	-1.158	-186
I alt	-5.325	-5.481	-7.636	-6.991

Specifikationer til koncern- og årsregnskabet

(TDKK)

	Morderselskab		Koncern	
	2015	2014	2015	2014
6 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	0	0	0	0
Årets udskudte skatter	0	0	0	0
Skat af årets resultat	0	0	0	0
Afstemning af effektiv skattesats:				
Forventet skattesats (gennemsnit)	23,5%	24,5%	24,0%	26,4%
Vægtning af samtidige under-/overskud	-	-	0,0%	0,0%
Forventet skattesats (vægtet gennemsnit) *	23,5%	24,5%	24,0%	26,4%
Skattefrie indtægter / ikke fradragsberettigede omkostninger	-1,0%	-3,7%	18,2%	4,1%
Ikke aktiverede skattemæssige underskud	-22,5%	-20,8%	-42,2%	-30,5%
Regulering vedr. tidligere år	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Effektiv skattesats	0,0%	0,0%	0,0%	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.

Morderselskabet har fremførte skattemæssige underskud på DKK 73 mio. hvoraf der ikke er indregnet et udskudt skatteaktiv (2014: DKK 67 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 2015 ikke indregnet udskudt skatteaktiv i koncernbalancen af fremførte underskud vedrørende selskabsskat på DKK 484 mio. (2014: DKK 473 mio.) og vedrørende virksomhedsskat på DKK 301 mio. (2014: DKK 298 mio.).

Specifikationer til koncern- og årsregnskabet

(TDKK)

	Moterselskab		Koncern	
	2015	2014	2015	2014
7 Kapitalandele i dattervirksomheder				
Kostpris primo	88.877	89.076	-	-
Kursregulering	226	-199	-	-
Kostpris ultimo	89.103	88.877	-	-
Nedskrivning primo	88.177	87.397	-	-
Kursregulering	225	-195	-	-
Årets nedskrivninger	238	975	-	-
Nedskrivning ultimo	88.640	88.177	-	-
Regnskabsmæssig værdi ultimo	463	700	-	-

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 oplyst nedenfor:

Omsætning	0	0	-	-
Årets resultat (inkl. minoritetsinteresser)	-360	-4.597	-	-
Aktiver	57.250	61.690	-	-
Forpligtelser	32.353	36.491	-	-
Andel af årets resultat	-360	-4.597	-	-
Andel af egenkapital (ekskl. warrants og minoritetsinteresser)	24.885	16.422	-	-

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

Specifikationer til koncern- og årsregnskabet

(TDKK)

	Moterselskab		Koncern	
	2015	2014	2015	2014
8 Tilgodehavender				
Øvrige tilgodehavender	450	450	25.109	25.188
I alt	450	450	25.109	25.188
Tilgodehavender er indregnet således i balancen:				
Langfristede aktiver	0	0	17.130	24.585
Kortfristede aktiver	450	450	7.979	603
I alt	450	450	25.109	25.188

9 Egenkapital

	Moterselskab		
	Aktiekapi- tal	Overført resultat	I alt
Saldo pr. 31. december 2013	2.500	-119.636	-117.136
Totalindkomst for perioden 1. januar til 31. december 2014	-	-6.489	-6.489
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

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.

Moterselskabskapitalen 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 2013	2.500	-100.234	8.759	18	-88.957
Totalindkomst for perioden 1. januar til 31. december 2014	-	-10.169	0	0	-10.169
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

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 2015 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	
	2015	2014	2015	2014
10 Øvrige hensatte forpligtelser				
Hensat primo	-	-	5.083	5.071
Kursregulering	-	-	12	-11
Årets afgang	-	-	-130	0
Årets tilgang	-	-	0	23
Hensat ultimo	-	-	4.965	5.083
Overført til forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg	-	-	-619	-616
I alt	-	-	4.346	4.467

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 24,6 mio. Garantierne vedrører bl.a. skatte- og retssager, og der er foretaget en regnskabsmæssig hensættelse på TDKK 4.346 til afdækning heraf.

De indregnede hensatte forpligtelser som er overført til forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg vedrører pensionsforpligtelse på TEUR 83 (2014: TEUR 83) i administrationsselskabet GSV-Ratsbleiche Baubetreuungs und Verwaltungs GmbH.

11 Gældsbreve

Gældsbreve er indregnet således i balancen:

Langfristede forpligtelser	0	85.231	0	68.110
Kortfristede forpligtelser	130.003	40.019	108.995	36.877
I alt	130.003	125.250	108.995	104.987
Dagsværdi	130.003	125.250	108.995	104.987
Nominal værdi	130.003	125.250	108.995	104.987

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.

Specifikationer til koncern- og årsregnskabet

(TDKK)

Gælden kan specificeres således:

	Udløb	Fast/variabel	Effektiv rente	Moderselskab	Koncern
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>
2014					
Gældsbreve til Kristensen Properties A/S vedr. stiftelse af:					
Salzgitter, nom. EUR 2.440.000	Ved salg 1)	Variabel	Cibor6 + 4 pt.	34.652	34.652
Andre gældsbreve:					
Kristensen Properties A/S, nom. EUR 4.460.000	2016 2)	Variabel	Cibor6 + 4 pt.	47.974	47.974
Kristensen Properties A/S, nom. DKK 3.500.000	2016 2)	Variabel	Cibor6 + 4 pt.	4.833	4.833
Kristensen Properties A/S, nom. EUR 1.780.000	2016 2)	Variabel	Cibor6 + 4 pt.	17.528	17.528
Kristensen Salzgitter AG, nom. EUR 2.300.000	2015 2)	Variabel	Euribor6 + 4 pt.	20.261	0
				<u>125.250</u>	<u>104.987</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 forfaldt 31.12.15, men grundet selskabets situation søges gælden p.t. ikke inddrevet.

Specifikationer til koncern- og årsregnskabet

(TDKK)

	Moderselskab		Koncern		
	2015	2014	2015	2014	
12 Gæld optaget ved udstedelse af obligationer					
Obligationsgælden er indregnet således i balancen:					
Langfristede forpligtelser	-	-	24.613	28.511	
Kortfristede forpligtelser	-	-	0	0	
I alt	-	-	24.613	28.511	
Nominal værdi	-	-	24.613	28.511	
Gælden kan specificeres således:					
	Udløb	Fast/variabel	Effektiv rente	Dagsværdi	Bogført værdi
2015					
Kristensen Germany AG (0,5%)	2017	Fast	-	24.613	24.613
I alt pr. 31. december 2015				24.613	24.613
2014					
Kristensen Germany AG (0,5%)	2015	Fast	-	28.511	28.511
I alt pr. 31. december 2014				28.511	28.511

Den samlede obligationsgæld udløb oprindeligt d. 31. december 2015, men blev på obligationsejermødet d. 21. april 2016 forlænget til 30. juni 2017. 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. 21. april 2016 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 10.762 (2014: 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 24.613. 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	
	2015	2014	2015	2014
13 Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser				
Leverandørgæld	51	51	93	368
Skyldige finansielle omkostninger	0	0	2.152	2.171
Momsforpligtelse	0	0	4	7
Anden gæld	263	541	749	776
I alt	314	592	2.998	3.322
Gælden er indregnet således i balancen:				
Langfristede forpligtelser	0	0	0	0
Kortfristede forpligtelser	314	592	2.998	3.322
I alt	314	592	2.998	3.322
Dagsværdi	314	592	2.998	3.322
Nominal værdi	314	592	2.998	3.322

14 Ledelsesaf lønning

I indeværende regnskabsår er der afholdt TDKK 298 i bestyrelseshonorar, heraf TDKK 0 i moderselskabet (2014: TDKK 392 hhv. TDKK 75). Af beløbet vedrører TDKK 0 ophørte aktiviteter (2014: 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 2015.

Der er ikke afholdt pension eller sociale ydelser.

Specifikationer til koncern- og årsregnskabet

(TDKK)

	Moderselskab		Koncern	
	2015	2014	2015	2014
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld:				
Kapitalandele i dattervirksomheder (indre værdi ekskl. warrants)	24.855	16.422	-	-
Likvide beholdninger	0	0	10.868	15.626
Gældsbreve til Kristensen Properties A/S for hvilken der er stillet sikkerhed (dagsværdi)	88.109	84.470	88.109	84.470
Obligationsgæld for hvilken der er stillet sikkerhed (dagsværdi)	-	-	24.613	28.511

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, Skibbrogade 3, Aalborg
Hoeg & Kold ApS, Vesterbro 18, Aalborg
Kristensen Properties A/S, Vesterbro 18, Aalborg
Anders Peder Holm Pedersen
Kent Hoeg Sørensen
Hans Peter Larsen

Betydelig indflydelse
Betydelig indflydelse
Betydelig indflydelse
Direktion / Bestyrelse
Bestyrelse
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 4.996 (2014: TDKK 5.303) fremgår af note 5.

Moderselskabet har afholdt honorar til Kristensen Fund & Asset Management A/S for selskabsadministration på TDKK 116 (2014: TDKK 279), 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. 31.12.15 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 (2014: TEUR 21).

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 2015 i alt en nettoforpligtelse på DKK 109,0 mio., hvilket udelukkende er til Kristensen Properties A/S. Pr. 31. december 2014 udgjorde forpligtelser og tilgodehavender hos koncernforbundne selskaber en nettoforpligtelse på DKK 105,0 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	
	2015	2014	2015	2014
19 Regulering for ikke-likvide driftsposter				
Kursreguleringer	0	0	387	-351
Nedskrivning af kapitalandele	238	975	-	-
I alt	<u>238</u>	<u>975</u>	<u>387</u>	<u>-351</u>
20 Ændring i driftskapital				
Ændring i tilgodehavender m.v.	1	1.041	221	15.626
Ændring i leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	-848	441	-1.032	-6.047
I alt	<u>-847</u>	<u>1.482</u>	<u>-811</u>	<u>9.579</u>

Specifikationer til koncern- og årsregnskabet

(TDKK)

	Moderselskab		Koncern	
	2015	2014	2015	2014
21 Ophørte / ophørende aktiviteter				
Driftsomkostninger	-	-	10	55
Bruttoresultat	-	-	10	55
Administrationsomkostninger	-	-	-573	-1.375
Resultat af primær drift	-	-	-563	-1.320
Finansielle indtægter	-	-	12	0
Finansielle omkostninger	-	-	-24	-186
Resultat før skat	-	-	-575	-1.506
Skat af årets resultat	-	-	0	-465
Årets resultat	-	-	-575	-1.971
<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	-	-	0,0%	-65,0%
Effektiv skattesats	-	-	0,0%	-65,0%

*) 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.

Specifikationer til koncern- og årsregnskabet

(TDKK)

Pengestrømsopgørelse ophørende aktiviteter

	Morderselskab		Koncern	
	2015	2014	2015	2014
Af årets samlede pengestrømme kan nedenstående pengestrømme henføres til ophørte / ophørende aktiviteter:				
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-	-	-270	-537
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-	-	0	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-	-	-6	0
Ændring i likvider	-	-	-276	-537

22 Aktiver bestemt for salg

Tilgodehavender	0	0	5	147
Likvide beholdninger	0	0	725	1.001
I alt	0	0	730	1.148

23 Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg

Øvrige hensatte forpligtelser	0	0	619	616
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	0	0	91	112
I alt	0	0	710	728

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.

Langt hovedparten af koncernens indtægter og udgifter afregnes således i EUR med undtagelse af rentebetalinger på obligationslånet og moderselskabets administrative omkostninger.

Tilsvarende forhold gælder 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 0,5 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 2015 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 2017.

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	-113,3	0,0	0,0	0,0
Gæld optaget ved udstedelse af obligationer	-2,2	-25,4	0,0	0,0
Kreditinstitutter	0,0	0,0	0,0	0,0
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	-3,4	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 aktionærene 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 2015 negativ (2014: neg.). Den realiserede egenkapitalforretning for 2015 er negativ (2014: 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.

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 2015 implementeret følgende ændringer til eller nye regnskabsstandarder:

Årlige forbedringer (2010-2012). De årlige forbedringer medfører en række mindre ændringer til IFRS:

- IFRS 2: Præcisering af definitionerne på "vesting condition", "performance condition" og "service condition".
- IFRS 3: Det præciseres, at en forpligtelse til at betale en betinget købspris, som opfylder definitionen for et finansielt instrument, skal klassificeres som en finansiell forpligtelse eller egenkapital i henhold til IAS 32.
- IFRS 8: Der kræves oplysning om ledelsens vurderinger i forbindelse med sammenlægning af operative segmenter.
- IFRS 13: Præcisering af, at kortfristede tilgodehavender og gæld kan anses for at have en dagsværdi på balancedagen, som er lig det fakturerede beløb.
- IAS 16 og IAS 38: Præcisering af hvorledes anlægsnoter skal præsenteres, når en virksomhed benytter en omvurderingsmodel for materielle eller immaterielle aktiver.
- IAS 24: Såfremt en virksomhed leverer "key management"-ydelser til en virksomhed eller dennes modervirksomhed, vil betaling herfor være omfattet af oplysningskravene for ledelsesvederlag i den befalende virksomhed.

Årlige forbedringer (2011-2013). De årlige forbedringer medfører en række mindre ændringer til IFRS:

- IFRS 1: Det præciseres, at en virksomhed frivilligt kan anvende en ikke ikrafttrådt standard i året for overgang til IFRS.
- IFRS 3: Ekskluderer "joint arrangements" jf. definition i IFRS 11.
- IFRS 13: Præcisering af, at porteføljeundtagelsen i IFRS 13 om måling til dagsværdi på nettobasis for grupper af finansielle aktiver og forpligtelser også gælder for ikke finansielle kontrakter omfattet af IAS 39 og IFRS 7.
- IAS 40: Det præciseres, at ved køb af en gruppe af ejendomme skal det ud fra vejledningen i IFRS 3 afgøres, om der er tale om køb af en virksomhed.
- Ændring til IAS 19: "Personaleydelser". Ændringen vedrører måling af ydelsesbaserede pensionsforpligtelser, når medarbejderne betaler bidrag til pensionsordningen.

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 2015 enten ikke er

Regnskabspraksis

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.

- IAS 1: Ændringer til IAS 1 med henblik på at forbedre oplysningskravene efter IFRS. Ændringen omfatter væsentlighed, præsentation af poster og mellem-taler i resultatopgørelse og balance og rækkefølge af noterne.

Årlige forbedringer (2012-2014): De årlige forbedringer medfører en række mindre ændringer til IFRS:

- IFRS 5: Ændring af behandling ved reklassifikation af et aktiv mellem kategori-erne "held for sale" og "held for distribution".
- IFRS 7: Tilføjelse af oplysninger om fortsat involvering i form af kontrakter om fortsat servicering af overtagne kundekontrakter og om oplysninger om finansielle instrumenter i perioderegnskaber.
- IAS 19: Tilføjelse vedrørende fastlæggelse af diskonteringsrenten på pensionsforpligtelser i regionale valutaer, fx EUR.
- IAS 34: Præcisering af, hvad der menes med referencer til, at oplysninger er præsenteret andre steder i perioderegnskabet.
- IAS 27: Indre værdis metode bliver mulig i moderselskabsregnskabet.
- IAS 16/IAS 41: Regnskabsmæssig behandling af flerårige planter (Bearer plants), som anvendes til at frembringe afgrøder i mere end én periode.
- IAS 16/IAS 38: Tillader ikke længere anvendelse af omsætningsbaserede afskrivningsmetoder.
- IFRS 11: Køb af kapitalandele i en joint operation, skal behandles som køb af enkeltaktiver eller køb af virksomhed.

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 2015 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 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.

Regnskabspraksis

- IFRS 15: "Indtægter". 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 variable vederlag.
 - Allokering af indtægter i sammensatte kontrakter (kontrakter med flere ydelser).
 - Indregning af indtægter fra licensrettigheder.
 - Omkostninger ved indgåelse af kontrakter.
 - Yderligere oplysningskrav.

Effekten af standarden på Kristensen Partners IV A/S årsrapport er under vurdering.

- IFRS 10/IFRS12/IAS 28: Ændringer om investeringsvirksomhedens anvendelse af undtagelse fra at konsolidere dattervirksomheder.
- IFRS 10/IAS 28: Indskud af aktiver i fælles kontrollerede virksomheder og associerede virksomheder.
- IFRS 16: "Leasing". Ny standard om regnskabsmæssig behandling af leasing. Fremover skal operationelle leasingaftaler indregnes i balancen med et aktiv og en tilsvarende leasingforpligtelse.
- IAS 12: Ændringer der præciserer kravene til at indregne udskudte skatteaktiver på urealiserede tab.
- IAS 7: Ændringer om yderligere oplysningskrav der vil gøre det muligt at vurdere ændringer i forpligtelser fra finansieringsaktivitet.

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. 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 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 poster 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 og associerede virksomheder 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 deklareres.
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 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 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 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"