

Årsrapport 2018

K/S Kristensen Partners I

K/S Kristensen Partners I
CVR-nr. 29 14 67 13
Vesterbro 18, DK-9000 Aalborg

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 29. maj 2019

Dirigent:





Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 5

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 7

Koncernoversigt 8

Hoved- og nøgletal 9

Ledelsesberetning 10

Forretningsgrundlag 10

Corporate Governance og Investor Relations 10

Udvikling i året 11

Regnskabsberetning 11

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici 15

Efterfølgende begivenheder 16

Målsætninger og forventninger til det kommende år 16

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse for 2018 17

Balance pr. 31. december 2018 18

Egenkapitalopgørelse 20

Pengestrømsopgørelse 2018 22

Noteoversigt 23

Noter til årsregnskabet 24

Regnskabspraksis 38

Ledespåtegning

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S Kristensen Partners I.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. Vi anser den valgte regnskabspraksis og de vurderede skøn for forsvarlige.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2018. 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 29. maj 2019

DIREKTION

Anders Holm-Pedersen
fund manager

Jeppe Lynge Larsen
vicedirektør, COO

BESTYRELSE

Peter Olsson, formand

Søren Vendelbo Jacobsen

Michael Bruhn

Mogens Jørgensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Side 5-6

TIL KOMPLEMENTAREN OG KOMMANDITISTERNE I K/S KRISTENSEN PARTNERS I

KONKLUSION

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltning af alternative investeringsfonde m.v.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for K/S Kristensen Partners I for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

GRUNDLAG FOR KONKLUSION

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

UDTALELSE OM

LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

LEDELSENS ANSVAR FOR REGNSKABET

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

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

REVISORS ANSVAR FOR REVISIONEN AF REGNSKABET

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

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

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

Aalborg, den 29. maj 2019

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Line Borregaard
statsautoriseret revisor
mne34353

Selskabsoplysninger

SELSKABET

K/S Kristensen Partners I
Vesterbro 18
DK-9000 Aalborg
post@kristensenproperties.com
www.kristensenproperties.com
CVR nr. 29 14 67 13
Hjemstedskommune: Aalborg

BESTYRELSE

Peter Olsson, formand
Søren Vendelbo Jacobsen
Mogens Jørgensen
Michael Bruhn

DIREKTION

Anders Holm-Pedersen
Jeppe Lynge Larsen

KOMPLEMENTAR

Kristensen Partners I ApS
Vesterbro 18
DK-9000 Aalborg

FORVALTER AF ALTERNATIVE INVESTERINGSFONDE

Kristensen Properties A/S
Vesterbro 18
DK-9000 Aalborg

REVISION

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skelagervej 1A
DK-9000 Aalborg

DEPOSITAR

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

ADVOKAT

Accura Advokatpartnerselskab
Tuborg Boulevard 1
DK-2900 Hellerup

HOVEDBANKER

Danske Bank A/S
Prinsensgade 11
DK-9000 Aalborg

Nordea Bank Danmark A/S
Prinsensgade 15
DK-9000 Aalborg



Koncernoversigt

Moderselskab

K/S Kristensen Partners I
Aalborg, Danmark
Nom. DKK 450.000.000

Dattervirksomheder

K/S German Retail D Aalborg, Danmark Nom. DKK 42.500.000	100%	100%	Komplementarselskabet German Retail D ApS Aalborg, Danmark Nom. DKK 125.000
K/S German Retail E Aalborg, Danmark Nom. DKK 20.000.000	100%	100%	Komplementarselskabet German Retail E ApS Aalborg, Danmark Nom. DKK 125.000
K/S Johannisstrasse, Osnabrück, Aalborg, Danmark Nom. DKK 25.000.000	90%	90%	Osnabrück 2003 ApS Aalborg, Danmark Nom. DKK 125.000
Kristensen Büroimmobilien GmbH & Co. KG, Berlin, Tyskland Nom. EUR 14.400.000	100%	100%	Kristensen Büroimmobilien Beteiligungsmanagement GmbH Berlin, Tyskland Nom. EUR 25.000
Kristensen Büroimmobilien II GmbH & Co. KG, Berlin, Tyskland Nom. EUR 19.800.000	100%		
Kristensen Büroimmobilien III GmbH, Berlin, Tyskland Nom. EUR 25.000	100%		
Kristensen Büroimmobilien IV GmbH Berlin, Tyskland Nom. EUR 25.000	100%		
Kristensen Büroimmobilien V GmbH Berlin, Tyskland, Nom. EUR 25.000	100%		
Kristensen Büroimmobilien VI GmbH & Co. KG, Berlin, Tyskland Nom. EUR 1.000	100%		
Kristensen Büroimmobilien VII GmbH & Co. KG, Berlin, Tyskland Nom. EUR 7.501.000	100%		
Kristensen Büroimmobilien VIII GmbH & Co. KG, Berlin, Tyskland Nom. EUR 7.500.000	100%		
Kristensen Büroimmobilien IX GmbH & Co. KG, Berlin, Tyskland Nom. EUR 7.500.000	100%		
K/S German Retail B Aalborg, Danmark Nom. DKK 20.000.000	6%	6%	Komplementarselskabet German Retail B ApS Aalborg, Danmark Nom. DKK 125.000
		6%	Komplementarselskabet German Retail C ApS under konkurs København, Danmark Nom. DKK 125.000

Øvrige kapitalandele

Kommanditkapitalen i K/S Kristensen Partners I er i 2018 nedskrevet til DKK 450 mio.

K/S German Retail C er ophørt og Komplementarselskabet German Retail C ApS er under konkursbehandling.

Hoved- og nøgletal

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

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

HOVEDTAL	2018	2017	2016	2015	2014
Resultat					
Nettoomsætning	108.931	128.383	115.583	105.911	102.128
Værdiregulering	115.961	159.675	38.977	12.788	6.467
Resultat før finansielle poster (EBIT)	141.244	199.558	108.465	83.627	81.102
Resultat af finansielle poster	-24.078	-25.848	-25.841	-25.401	-34.625
Årets resultat	113.954	173.055	83.923	57.375	45.449
Balance					
Balancesum	1.480.661	2.070.090	1.836.807	1.633.419	1.479.576
Investeringsejendomme	1.219.580	1.902.988	1.802.730	1.614.886	1.425.896
Egenkapital	528.945	771.075	683.359	607.574	552.328
Pengestrømsopgørelse					
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-63.329	49.464	65.614	51.181	49.603
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	805.299	-87.336	-155.488	-172.863	-3.345
Heraf investering i investeringsejendomme	0	-203.341	-155.488	-172.791	-3.334
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-739.945	21.194	100.575	87.166	-26.301
Ændring i likvider	2.025	-16.678	10.701	-34.516	19.957
Nøgletal					
Intern rente	17,2%	25,6%	13,7%	11,0%	8,6%
Afkastningsgrad	8,0%	10,2%	6,3%	5,4%	5,5%
Soliditetsgrad	35,7%	37,2%	37,2%	37,2%	37,3%
Belåningsprocent	54,4%	61,2%	61,5%	63,3%	63,7%

Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Side 10 - 16

FORRETNINGSGRUNDLAG

Forretningsgrundlaget for K/S Kristensen Partners I er primært investering i tyske kontorejendomme og sekundært retailejendomme.

Hovedaktiviteten for K/S Kristensen Partners I er investering i tyske kontorejendomme med en bred lejersammensætning, hvor aktivt management kan optimere lejeindtægter og reducere driftsomkostninger.

Som følge af bestyrelsesbeslutning afhændes de ejendomme, som er driftsoptimeret og, hvor timing for salg er ideel.

K/S Kristensen Partners I har en selvstændig bestyrelse, valgt af investorkredsen og en direktion udpeget af Kristensen Properties A/S. K/S Kristensen Partners I har indgået en forvaltningsaftale med Kristensen Fund & Asset Management A/S, efter hvilken væsentlige forvaltnings- og økonomiske beføjelser udøves af Kristensen Properties A/S og dets datterselskaber. Den daglige kontakt til lejere m.v. foretages gennem det tyske datterselskab Kristensen Properties GmbH.

Kristensen Fund & Asset Management A/S og Kristensen Properties GmbH er ejet 100% af Kristensen Properties A/S.

CORPORATE GOVERNANCE OG INVESTOR RELATIONS

Corporate Governance for K/S Kristensen Partners I defineres i henhold til foreningen INREV's (Investors in Non-listed Real Estate Vehicles) anvisninger og anbefalinger. Disse er nedfældet i 'Corporate Governance Principles and Guidelines', som i sin helhed kan læses på www.inrev.org.

Kristensen Properties A/S er medlem af INREV, der med over 400 medlemmer er en europæisk brancheforening for Fund & Asset managers, institutionelle investorer og ejendomsrådgivere. INREV's sigte er bl.a. samarbejde om standardisering af afkastsammenligninger, honorarer og generel transparens af etablerede fonde o.l. Kristensen Properties A/S indberetter til INREV om udviklingen i K/S Kristensen Partners I.

Erklæring

Ledelsen har foretaget en vurdering af, hvorvidt disse regler følges, og er efter bedste overbevisning af den holdning at:

- koncernen efterlever relevant lovgivning, foreskrevne bestemmelser, forretningsordener, vedtægter m.m., herunder fortrolighedsregler.
- ledelsen til beskyttelse af investorenes interesse og investering har forvaltet koncernen efter bedste evne, med fornøden omhu, flid og integritet - og står til ansvar for sine handlinger.
- ledelsen i overensstemmelse med koncernens vedtægter rettidigt har formidlet tilstrækkelig information til alle relevante interessenter på en klar, reel, fuldstændig og ikke vildledende måde.

Kristensen Properties A/S er godkendt som forvalter af alternative investeringsforeninger i henhold til FAIF-loven.

K/S Kristensen Partners I er registreret som en AIF (alternativ investeringsfond) hos Finanstilsynet. PricewaterhouseCoopers er depositar for selskabet.

Investorerne

Som investorer har K/S Kristensen Partners I tre pensionskasser med en ejerandel på samlet 92,5% samt Kristensen Properties A/S med en ejerandel på 7,5%. Det samlede kapitaltilsagn var DKK 540 mio., og fonden er ultimo 2018 fuldt investeret i henhold til de afgivne tilsagn. Efterfølgende er der foretaget en nedsættelse af kommanditkapitalen til DKK 450 mio.

Ejerforhold

Kommanditister	Kommanditkapital, DKK	i pct.
Sampension Global Estate K/S, København	163.125.000	36,25%
AP Pension Livsforsikringsaktieselskab, København	163.125.000	36,25%
PFA Pension, Forsikringsaktieselskab, København	90.000.000	20,00%
Kristensen Properties A/S, Aalborg	33.750.000	7,50%
Samlet	450.000.000	100,00%

Ledelsesberetning

UDVIKLING I ÅRET

Tysk økonomi

Udviklingen i den tyske økonomi har i 2018 været relativ høj. Det tyske BNP steg i 2018 med 1,9% samtidig med, at den gennemsnitlige arbejdsløshed faldt til 5,2% fra 5,7%.

Årets ejendomshandler

Porteføljen i K/S Kristensen Partners I er bogført til DKK 1.220 mio.

Værdiregulering af ejendommene udgør i alt DKK 116,0 mio., hvoraf de DKK 111,9 mio. er realiseret ved salg af 14 ejendomme.

REGNSKABSBERETNING

Resultatopgørelse

Nettoomsætningen udgør DKK 108,9 mio. og resultat før finansielle poster DKK 141,2 mio. mod DKK 199,6 mio. året før. Resultatet består af lejeindtægter på DKK 108,9 mio., positiv regulering til dagsværdi af ejendomme på netto DKK 116,0 mio. samt andre eksterne omkostninger på DKK 83,6 mio.

"Andre eksterne omkostninger" indeholder udgifter vedrørende vedligeholdelse af ejendommene, omkostninger vedrørende ejendommene, som lejer ikke skal betale, ejendoms- og selskabsadministration samt performance fee.

Finansielle indtægter og udgifter er netto DKK -24,1 mio. De finansielle indtægter består hovedsageligt af valutakursreguleringer og de finansielle udgifter af renteudgifter fra optagne lån til delvis finansiering af ejendommene.

Resultatet blev dermed et overskud på DKK 114,0 mio. mod et overskud på DKK 173,1 mio. i 2017.

Resultat eksklusivt reguleringer til dagsværdi og resultatafhængigt honorar udgør et overskud på DKK 36,3 mio., hvor der var forventet et resultat i størrelsesordenen DKK 57,0 mio. Det lavere resultat før reguleringer til dagsværdi skyldes primært lavere resultat af ejendommens drift om følge af exit strategien.

Ovenstående forhold taget i betragtning anses årets resultat for at være tilfredsstillende.



Ledelsesberetning

Balance

De samlede aktiver udgjorde pr. 31. december 2018 i alt DKK 1.481 mio., hvoraf ejendomme udgør DKK 1.220 mio.

De samlede akkumulerede værdireguleringer af ejendommene er positive ved udgangen af 2018 og udgør DKK 177,6 mio. Ejendommene er optaget til værdier baseret på eksterne vurderingsrapporter (Gutachten) udarbejdet af MaxWert Immobilienbewertungsgesellschaft mbH og for de solgte ejendommers vedkommende indgåede salgsaftaler.

Egenkapitalen udgør DKK 528,9 mio., svarende til en soliditetsgrad på 35,7%. Egenkapitalen er i perioden reduceret med DKK 242,1 mio., der sammensætter sig af årets resultat DKK 114,0 mio., dagsværdiregulering af renteswap DKK 1,9 mio. kursregulering til ultimokurs DKK 0,1 mio., minoritetsinteresser DKK -0,1 mio., reduceret med udlodningen på DKK 358,0 mio.

Gældsforpligtelser udgør i alt DKK 920,4 mio. Heraf udgør DKK 774,7 mio. lån i ejendomme. I anden gæld er der indeholdt DKK 2,1 mio. i negativ dagsværdiregulering af gæld.

Dagsværdiregulering af gæld opstår som følge af, at der i forbindelse med optagelse af lån til finansiering af selskabets ejendoms køb er indgået renteaftaler i form af renteswaps. Dette er for at sikre ejendomsinvesteringen på gældssiden. På balancedagen er markedsrenten lavere end de faste renter ifølge renteswapaftalerne. Beløbet vil blive indtægtsført i de kommende år frem til udløb.

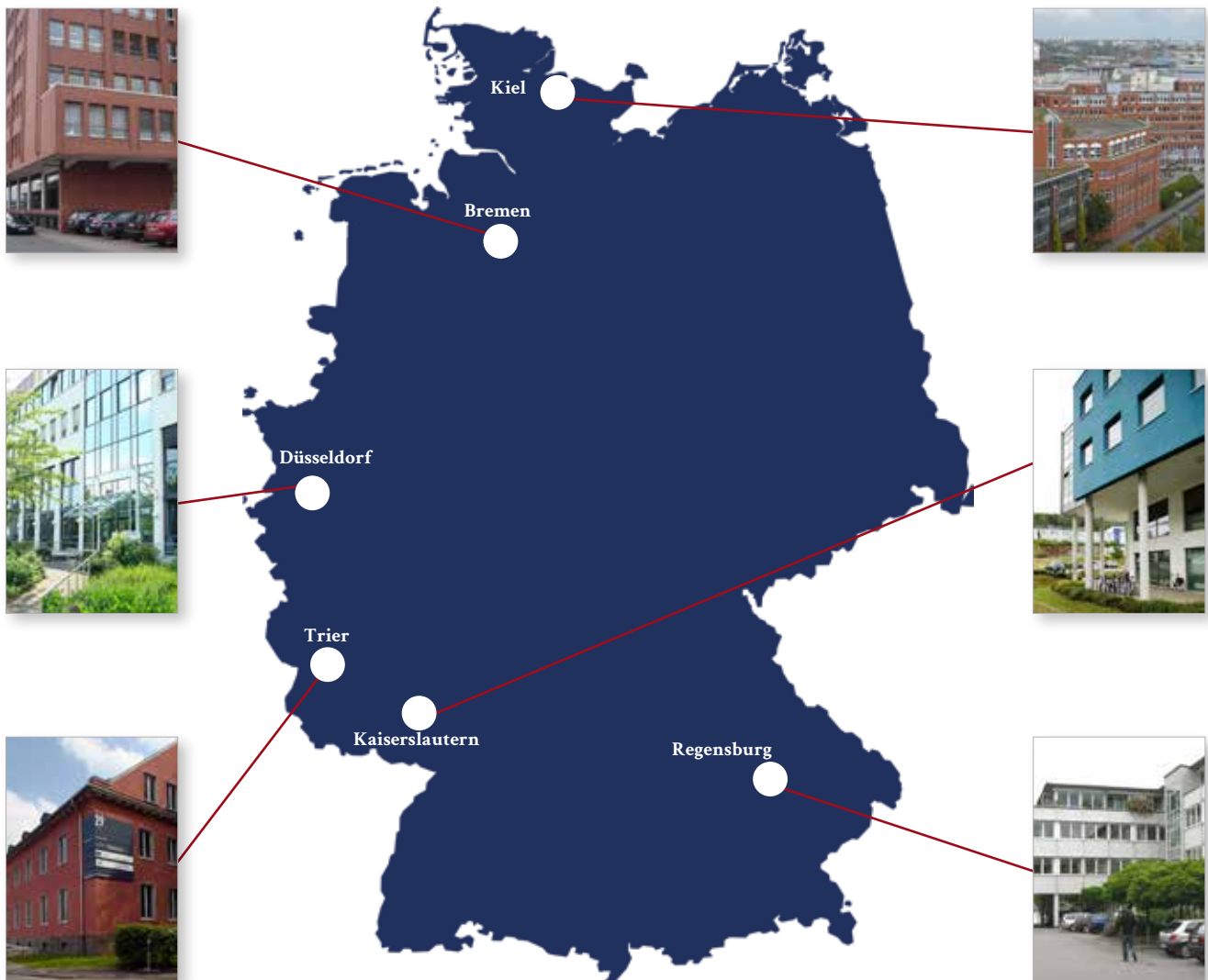
Investorerne afkast

Baseret på indbetalingstidspunkterne og bogført egenkapital henholdsvis primo og ultimo 2018, har K/S Kristensen Partners I givet investorerne en intern rente før skat på 17,2% p.a. mod 25,6% p.a. i 2017. Set over hele investeringsperioden fra stiftelsestidspunkt frem til ultimo 2018 har investorerne afkast været 10,5% p.a.



Ledelsesberetning

Kontorejendomsporteføljen består af nedenstående ejendomme:



Ledelsesberetning

Retail ejendomsporteføljen består af tre ejendomme:



Ledelsesberetning

SÆRLIGE RISICI - DRIFTSRISICI OG FINANSIELLE RISICI

Markedsrisici

Udvikling af ejendomme er i høj grad underlagt lejer-nes efterspørgsel og dermed den generelle udvikling i den tyske samfundsøkonomi.

Valutarisici

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

Kursrisici, der relaterer sig til investeringer i datterselskaber i udlandet, afdækkes som hovedregel ikke, idet det er selskabets opfattelse, at en løbende kurssikring af sådanne langsigtede investeringer ikke vil være optimal ud fra en samlet risiko- og omkostningsmæssig betragtning.

Renterisici

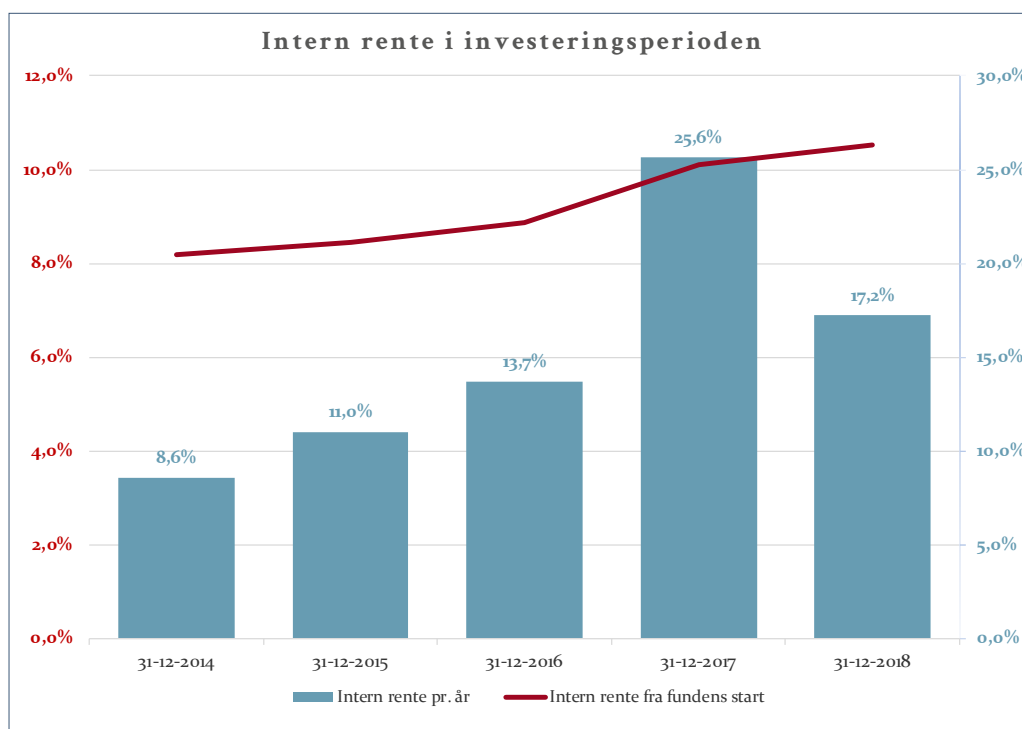
Ændring i renten har stor betydning for afkastet i et ejendomsinvesteringsprojekt og dermed også muligheden for at kunne udvikle attraktive projekter.

Koncernens gæld er for hovedpartens vedkommende fastforrentet. Den del af koncernens gæld, som er variabelt forrentet, er i overensstemmelse med koncernens politik afdækket ved indgåelse af renteswaps, hvorved variabelt forrentede lån omlægges til en fast rente.

Pr. 31. december 2018 var hovedparten af alle koncernens lån således reelt fastforrentede, mens bankindlån var variabelt forrentet.

Likviditetsrisici

Den optagne gæld til kreditinstitutter skal for 19,4% vedkommende refinansieres ved udgangen af 2019. Det forventes, at der kan indgås ny aftale på acceptable vilkår med nuværende långiver.



Ledelsesberetning

Kreditrisici

I købs-/salgstransaktioner sikres pengestrømmen ved aktivets overgang ved aftaleindgåelsen, hvorfor der ikke knytter sig kreditrisici til disse. Der er udelukkende mindre risici, primært vedrørende huslejebetalinger.

Politiske risici

Da projekterne er baseret på sunde driftsøkonomiske principper, skønnes den politiske risiko at være begrænset.

I øvrigt

Alle ejendomme er forsikret efter normale tyske vilkår i henhold til SG | SchneiderGolling IFFOXX, Assecuranzmakler AG's standardbetingelser.

EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER

Der er i 2019 indgået aftale om salg af ejendommene i Kaiserslautern og Kiel svarende til den bogførte værdi.

MÅLSÆTNINGER OG FORVENTNINGER TIL DET KOMMENDE ÅR

Yderligere ejendomsinvesteringer

Der vil for nuværende ikke blive foretaget yderligere investeringer i nye ejendomme.

Drift

Fokus vil fortsat blive rettet mod tomgangsreduktion, driftsforbedringer, værdiudviklingen og herefter salg af ejendommene.

Konklusion

Ledelsen forventer således med den nuværende ejendomsportefølje, at resultatet for det kommende år vil udgøre et overskud i størrelsesordenen DKK 7,0 mio. eksklusive reguleringer til dagsværdi og resultatafhængigt honorar.

Resultatopgørelse for 2018

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2018	2017	2018	2017
2	Nettoomsætning	0	0	108.931	128.383
3	Regulering til dagsværdi, netto	0	0	115.961	159.675
	Andre eksterne omkostninger	69.384	-50.004	-83.648	-88.500
	Resultat før finansielle poster (EBIT)	69.384	-50.004	141.244	199.558
8	Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder	46.876	224.814	0	0
8	Resultat af andre kapitalandele	0	34	0	34
4	Finansielle indtægter	5.354	755	5.480	959
5	Finansielle omkostninger	-7.660	-2.544	-29.558	-26.807
	Årets resultat før skat og minoritetsinteresser	113.954	173.055	117.166	173.744
6	Skat af årets resultat	0	0	-3.303	501
	Resultat før minoritetsinteresser	113.954	173.055	113.863	174.245
	Minoritetsinteressers andel af tilknyttede virksomheders resultat	0	0	91	-1.190
	Årets resultat	113.954	173.055	113.954	173.055
9	Resultatdisponering				
	Forslag til resultatdisponering:				
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	50.268	225.858	0	0
	Overført resultat	63.686	-52.803	113.954	173.055
		113.954	173.055	113.954	173.055

Balance - Aktiver pr. 31. december 2018

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2018	2017	2018	2017
7	Investeringsejendomme	0	0	1.219.580	1.902.988
	Materielle anlægsaktiver	0	0	1.219.580	1.902.988
8	Kapitalandele i dattervirksomheder	1.182.018	1.186.980	0	0
8	Andre værdipapirer og kapitalandele	233	233	233	233
	Finansielle anlægsaktiver	1.182.251	1.187.213	233	233
	Anlægsaktiver	1.182.251	1.187.213	1.219.813	1.903.221
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	0	6.350	3.506
	Andre tilgodehavender	215	2.443	239.963	152.432
	Tilgodehavende tilknyttede virksomheder	41.791	39.839	0	0
	Tilgodehavender	42.006	42.282	246.313	155.938
	Likvide beholdninger	257	644	14.535	10.931
	Omsætningsaktiver	42.263	42.926	260.848	166.869
	Aktiver i alt	1.224.514	1.230.139	1.480.661	2.070.090

Balance - Passiver pr. 31. december 2018

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2018	2017	2018	2017	
	Indskud kommanditister	450.000	540.000	450.000	540.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	712.241	660.078	0	0
	Overført resultat	-636.401	-432.199	75.840	227.879
	Kommanditisterne i K/S Kristensen Partners I's andel af egenkapitalen	525.840	767.879	525.840	767.879
	Minoritetsinteresser	0	0	3.105	3.196
	Egenkapital	525.840	767.879	528.945	771.075
10	Udskudt skat	0	0	3.423	0
11	Andre hensatte forpligtelser	0	57.997	27.902	57.997
	Hensatte forpligtelser	0	57.997	31.325	57.997
12	Kreditinstitutter	0	0	60.743	1.034.075
	Langfristede gældsforpligtelser	0	0	60.743	1.034.075
12	Kortfristet del af langfristet gæld	0	0	713.973	108.763
	Gæld til pengeinstitutter	1.579	0	1.579	0
	Gæld tilknyttede virksomheder	690.230	389.298	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	1.486	3.162
	Skat	0	0	0	3
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	137	13.933	85.136	22.067
	Anden gæld	6.728	1.032	57.474	72.948
	Kortfristede gældsforpligtelser	698.674	404.263	859.648	206.943
	Gældsforpligtelser i alt	698.674	404.263	920.391	1.241.018
	Passiver i alt	1.224.514	1.230.139	1.480.661	2.070.090
13	Kommanditisternes resthæftelser				
14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
15	Eventualforpligtelser				
16	Kontraktlige forpligtelser				
17	Nærtstående parter og ejerforhold				
18	Bestyrelsesafłønning				
19	Efterfølgende begivenheder				

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000

MODERSELSKAB

	1. januar 2018	Ekstra- ordinær udlodning	Årets resultat	Årets dagsværdi- regulering af rente- swaps	Nedsæt- telse af kom- mandit- kapital	Kursregu- lering til ultimokurs	31. decem- ber 2018
Kommanditkapital	540.000	0	0	0	-90.000	0	450.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	660.078	0	50.268	1.895	0	0	712.241
Overført resultat	-432.199	-358.000	63.686	0	90.000	112	-636.401
I alt	767.879	-358.000	113.954	1.895	0	112	525.840

Kommanditkapitalen er indbetalt/nedsat som følger:

8. december 2005	10.000
22. juni 2006	10.000
24. juli 2006	32.000
1. november 2006	83.000
13. juni 2007	110.000
5. september 2007	42.000
21. december 2007	25.000
27. marts 2008	88.000
12. december 2008	20.000
23. juni 2009	9.000
6. oktober 2015	56.000
30. november 2016	55.000
17. december 2018	-90.000
	450.000

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000

	KONCERN							
	1. januar 2018	Ekstra- ordinær udlodning	Årets resultat	Årets dagsværdi- regulering af rente- swaps	Minoritets- interesser	Nedsæt- telse af kom- mandit- kapital	Kursregu- lering til ultimokurs	31. december 2018
Kommanditkapital	540.000	0	0	0	0	-90.000	0	450.000
Overført resultat	227.879	-358.000	113.954	1.895	0	90.000	112	75.840
Kommanditisterne i K/S Kristensen Partners I's andel af egenkapitalen	767.879	-358.000	113.954	1.895	0	0	112	525.840
Minoritetsinteresser	3.196	0	0	0	-91	0	0	3.105
Egenkapital	771.075	-358.000	113.954	1.895	-91	0	112	528.945

Pengestrømsopgørelse for 2018

DKK 1.000

KONCERN

Note nr.	2018	2017
Årets resultat før skat	117.257	172.554
Regulering til dagsværdi på investeringsejendomme	-115.961	-159.675
Resultat af andre kapitalandele	0	-34
Ændring i tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	-2.844	-1.727
Ændring i andre tilgodehavender	-87.531	956
Kursregulering til ultimokurs	-3.483	-856
Andre hensatte forpligtelser	27.902	40.053
Modtagne forudbetalinger fra kunder	-1.676	1.015
Ændringer i leverandører af varer og tjenesteydelser i øvrigt	5.071	-4.579
Skat af årets resultat	121	416
Ændringer i minorietsinteresser	-91	1.190
Ændringer i anden gæld, inkl. værdiregulering af gæld	-2.094	151
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-63.329	49.464
Køb/forbedringer af investeringsejendomme	0	-203.341
Salg af investeringsejendomme	805.299	116.005
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	805.299	-87.336
Optagelse af lån hos kreditinstitutter	0	128.052
Udlodning	-369.500	-21.500
Indfrielse af gæld kreditinstitutter	-361.142	-67.541
Afdrag hos kreditinstitutter	-9.303	-17.817
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-739.945	21.194
Ændring i likvider	2.025	-16.678
Likvider pr. 1. januar 2018	10.931	27.609
Likvider pr. 31. december 2018	12.956	10.931

Noteoversigt

Note nr.		Side
RESULTATOPGØRELSE		
1	Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger	24
2	Nettoomsætning	26
3	Regulering til dagsværdi, netto	26
4	Finansielle indtægter	26
5	Finansielle omkostninger	27
6	Skat af årets resultat	27
8	Finansielle anlægsaktiver	28
9	Resultatdisponering	30
BALANCE		
7	Investeringsejendom	28
8	Finansielle anlægsaktiver	28
10	Udskudt skat	30
11	Andre hensatte forpligtelser	30
12	Langfristede gældsforpligtelser	31
ØVRIGE NOTER		
13	Kommanditisternes resthæftelse	31
14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	32
15	Eventualforpligtelser	33
16	Kontraktlige forpligtelser	34
17	Nærtstående parter og ejerforhold	35
18	Bestyrelsesafflønning	36
19	Efterfølgende begivenheder	36

Noter til årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Moderselskab

Ved udarbejdelse af årsregnskabet foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af moderselskabets og koncernens aktiver og forpligtelser.

For moderselskabets regnskab består disse aktiver af kapitalandele i dattervirksomheder og andre kapitalandele samt tilgodehavender hos disse.

For kapitalandele i dattervirksomheder, andre kapitalandele og koncernregnskabet, er det væsentligste aktiv ejendomsporteføljen, der er værdiansat til dagsværdi. Ved vurdering af dagsværdierne af ejendommene er der anvendt eksterne valuarer eller salgspriser. Gæld til långiver er optaget til amortiseret kostpris.

For tilgodehavender er selskabernes evne til at tilbagebetale lånene vurderet.

Regnskabspraksis vurderes i øvrigt ikke pr. 31. december 2018 at være underlagt kritiske skøn eller vurderinger.

Noter til årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger (fortsat)

Koncern

De estimater og vurderinger, der ligger til grund for indregning af visse poster i koncernregnskabet vurderes løbende og er baseret på historisk erfaring og andre faktorer, herunder forventninger om fremtidige begivenheder, som sandsynligvis vil indtræffe under de givne omstændigheder.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Den bedste dokumentation for dagsværdien er prisen på et aktivt marked for lignende ejendomstransaktioner. Hvis sådanne oplysninger ikke er til rådighed, fastsætter koncernen beløbet i forhold til en række rimelige estimater af handelsværdien. Når koncernen foretager skøn, tages oplysninger fra en række forskellige kilder i betragtning, bl.a.:

i) priser på et aktivt marked for ejendomme af forskellig art, ejendommenes tilstand og placering med justeringer, der tager højde for sådanne forskelle;

ii) seneste priser på lignende ejendomme på mindre aktive markeder med justeringer, der tager højde for eventuelle ændringer i økonomiske forhold siden de transaktioner, der fandt sted til disse priser, og

iii) opgørelse af kapitalværdien på grundlag af estimater udledt af betingelserne i eventuelle eksisterende lejekontrakter eller andre kontrakter og (hvor det er muligt) af ekstern dokumentation såsom nuværende markedshuslejer for lignende ejendomme med samme placering og i samme stand, og ved brug af diskonteringsatser, som afspejler de aktuelle markedsvurderinger af usikkerheden med hensyn til likviditetens størrelse og tidsberegning.

Den vigtigste forudsætning i ledelsens fastsættelse af dagsværdierne pr. 31. december 2018 har dels været velbegrundede og detaljerede vurderingsrapporter fra den tyske valuar MaxWert Immobilienbewertungsgesellschaft, indgåede aftaler samt modtagne tilbud om salg af ejendommene. Ejendommene er i henhold til den eksterne vurdering af dagsprisen ansat til en samlet værdi på EUR 163,2 mio., svarende til DKK 1.220 mio. Vurderingerne er foretaget ved kapitalisering af ejendommenes løbende afkast baseret på generelle forudsætninger for vækst, markedets lejevilkår samt tomgang og under hensyn til ejendommenes beskaffenhed, beliggenhed og lejerstruktur som beskrevet under "Regnskabspraksis".

Likviditetsrisici

Af koncernens samlede gæld til kreditinstitutter på DKK 774,7 mio. er der pr. 22. maj 2019 indfriet DKK 492,6 mio. Ultimo 2019 udløber lån for en værdi af DKK 221,4 mio. Det er ledelsen i K/S Kristensen Partners I's vurdering, at der kan opnås en refinansiering, såfremt ejendommene endnu ikke er solgt.

For 19,4% af lånenes restgælds vedkommende er der knyttet betingelser til covenants. Såfremt disse betingelser ikke overholdes, vil der kunne kræves indbetaling, således disse krav bliver opfyldt.

Noter til årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2018	2017	2018	2017
2	Nettoomsætning				
	Lejeindtægt	0	0	108.931	128.383
		0	0	108.931	128.383

Note nr.		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2018	2017	2018	2017
3	Regulering til dagsværdi, netto				
	Avance ved salg af ejendom	0	0	111.901	159.675
	Værdiregulering ejendomme	0	0	4.060	0
		0	0	115.961	159.675

Note nr.		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2018	2017	2018	2017
4	Finansielle indtægter				
	Renteindtægt, pengeinstitutter	0	0	1	25
	Renteindtægter tilknyttede virksomheder	258	271	0	0
	Andre renteindtægter	0	0	0	184
	Valutakursreguleringer	5.096	484	5.479	750
		5.354	755	5.480	959

Noter til årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2018	2017	2018	2017	
5	Finansielle omkostninger				
	Renteudgift, priorietsgæld	0	0	-23.350	-25.620
	Renteudgift, pengeinstitutter	-26	-531	-234	-735
	Andre renteudgifter	-2	-24	-2.321	-20
	Renteudgift, komplementar	-4	-4	-2	-2
	Renteudgifter tilknyttede virksomheder	-3.128	-1.894	0	0
	Valutakursreguleringer	-4.500	-91	-3.651	-430
		-7.660	-2.544	-29.558	-26.807

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2018	2017	2018	2017	
6	Skat af årets resultat				
	Regulering af udskudt skat	0	0	-3.423	0
	Tysk skat m.v.	0	0	120	501
		0	0	-3.303	501

Noter til årsregnskabet

DKK 1.000

KONCERN

Note nr.

I alt

7	Investeringsejendomme	
	Kostpris pr. 1. januar 2018	1.676.949
	Regulering til ultimokurs	4.988
	Afgang i årets løb, netto	-639.911
	Kostpris pr. 31. december 2018	1.042.026
	Regulering til dagsværdi, netto pr. 1. januar 2018	226.039
	Regulering til ultimokurs	942
	Årets regulering, netto	115.961
	Afgang i årets løb, netto	-165.388
	Regulering til dagsværdi, netto pr. 31. december 2018	177.554
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018	1.219.580

MODERSELSKAB

KONCERN

Note nr.

Kapitalandele i

datter-

virksomheder

Andre

kapitalandele

Andre

kapitalandele

8	Finansielle anlægsaktiver			
	Kostpris pr. 1. januar 2018	526.902	2.672	2.672
	Afgang i årets løb, netto	0	-1.456	-1.456
	Kostpris pr. 31. december 2018	526.902	1.216	1.216
	Værdireguleringer pr. 1. januar 2018	660.078	-2.439	-2.439
	Regulering til ultimokurs	3.393	0	0
	Årets resultat m.v.	46.876	0	0
	Udlodning	-57.125	0	0
	Andre reguleringer	1.894	0	0
	Afgang i årets løb, netto	0	1.456	1.456
	Værdireguleringer pr. 31. december 2018	655.116	-983	-983
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018	1.182.018	233	233

Noter til årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejer- andel	Egenkapital	Resultat
8	Finansielle anlægsaktiver (fortsat)				
Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:					
K/S German Retail D	Aalborg	TDKK 42.500	100%	TDKK 38.782	TDKK -4.009
Komplementarselskabet German Retail D ApS	Aalborg	TDKK 125	100%	TDKK 105	TDKK 4
K/S German Retail E	Aalborg	TDKK 20.000	100%	TDKK 29.011	TDKK 2.694
Komplementarselskabet German Retail E ApS	Aalborg	TDKK 125	100%	TDKK 137	TDKK 3
K/S Johannisstrasse, Osnabrück	Aalborg	TDKK 25.000	90%	TDKK 31.657	TDKK -171
Osnabrück 2003 ApS	Aalborg	TDKK 125	90%	TDKK 143	TDKK 3
Kristensen Büroimmobilien GmbH & Co. KG	Berlin	TEUR 14.400	100%		
Kristensen Büroimmobilien Beteiligungsmangement GmbH	Berlin	TEUR 25	100%		
Kristensen Büroimmobilien II GmbH & Co. KG	Berlin	TEUR 19.800	100%		
Kristensen Büroimmobilien III GmbH	Berlin	TEUR 25	100%		
Kristensen Büroimmobilien IV GmbH	Berlin	TEUR 25	100%		
Kristensen Büroimmobilien V GmbH	Berlin	TEUR 25	100%		
Kristensen Büroimmobilien VI GmbH & Co. KG	Berlin	TEUR 1	100%		
Kristensen Büroimmobilien VII GmbH & Co. KG	Berlin	TEUR 7.501	100%		
Kristensen Büroimmobilien VIII GmbH & Co. KG	Berlin	TEUR 7.500	100%		
Kristensen Büroimmobilien IX GmbH & Co. KG	Berlin	TEUR 7.500	100%		
Kapitalandele i andre kapitalandele specificeres således:					
K/S German Retail B	Aalborg	TDKK 20.000	6%		
Komplementarselskabet German Retail B ApS	Aalborg	TDKK 125	6%		
Komplementarselskabet German Retail C ApS under konkurs	København	TDKK 125	6%		

Noter til årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2018	2017	2018	2017	
9	Resultatdisponering				
	Forslag til resultatdisponering:				
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	50.268	225.858	0	0
	Overført resultat	63.686	-52.803	113.954	173.055
		113.954	173.055	113.954	173.055

Note nr.

10 Udskudt skat

Moderselskab

Ingen.

Koncern

Udskudt skat vedrører investeringsejendomme.

Note nr.

11 Andre hensatte forpligtelser

Moderselskab

Med baggrund i den forløbne periode er der hensat et resultatafhængigt honorar til administrator på DKK 0 mio. (DKK 58,0 mio.).

Den endelige beregning sker på basis af investorernes afkast efter tysk skat over en flerårig periode.

Koncern

Med baggrund i den forløbne periode er der hensat et resultatafhængigt honorar til administrator på DKK 27,9 mio. (DKK 58,0 mio.).

Den endelige beregning sker på basis af investorernes afkast efter tysk skat over en flerårig periode.

Noter til årsregnskabet

DKK 1.000

KONCERN

Note nr.		2018	2017
12	Langfristede gældsforpligtelser		
	Afdrag, der forfalder inden for et år, er opført under kortfristede forpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser.		
	Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
	Efter 5 år	0	0
	Mellem 1 og 5 år	60.743	1.034.075
	Langfristet del	60.743	1.034.075
	Inden for 1 år	713.973	108.763

Finansieringen i datterselskaberne er bl.a. underlagt visse betingelser for forholdet mellem prioritetslånene og ejendommens værdi (såkaldt "Loan to Value Ratio").

Der henvises i øvrigt til beskrivelse af rente- og kreditrisici på side 15-16.

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2018	2017	2018	2017	
13	Kommanditisternes resthæftelser				
	Udstedte andele	4.500	5.400	4.500	5.400
	Maksimal hæftelse pr. andel	100.000	100.000	100.000	100.000
	Indskud pr. andel	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000
	Resthæftelse pr. andel	0	0	0	0

Noter til årsregnskabet

DKK 1.000

KONCERN

Note nr.		2018	2017
14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
	Moderselskab		
	Ingen.		
	Koncern		
	Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld:		
	Investeringsjendomme	1.219.580	1.902.988
	Lejetilgodehavender	6.350	3.506
	Likvide beholdninger	9.795	6.511
	Andre tilgodehavender	238.954	148.898
	Gæld til kreditinstitutter for hvilken, der er stillet sikkerhed (dagsværdi)	774.716	1.148.678

Der er tinglyst ejendoms pant ("Grundschuld") i ejendommene til et beløb af i alt EUR 113,1 mio., svarende til DKK 844,4 mio. Pantet i ejendommene er opdelt på de enkelte ejendomsselskaber. Ejendoms pantet er stillet til sikkerhed for lånene.

I henhold til lånebetingelserne for de ydede lån er der blandt andet afgivet følgende yderligere sikkerheder:

- Transport i lejekontrakterne, herunder i lejernes huslejeindbetalinger samt leje garantier.
- Transport i forsikringer vedr. ejendomsporteføljen.
- Pant i likvide beholdninger vedr. huslejekonti og adskillige administrationskonti.
- Tilbage trængelseserklæringer over for koncernkreditorer i relation til de i koncernen opståede interne mellemværender.

Noter til årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

15 **Eventualforpligtelser**

Moderselskab

Selskabet har over for datterselskaber afgivet tilbagetrædelseserklæringer.

Selskabet har afgivet comfert letter vedrørende datterselskab.

Selskabet har over for datterselskaber afgivet et tilsagn om likviditetstilskud, såfremt det bliver nødvendigt. Likviditetstilskuddet er maksimeret til DKK 14,7 mio.

Selskabet har tegnet kapitalandele i kommanditselskaber for i alt DKK 509,6 mio. Selskabet har indbetalt DKK 391,1 mio., og den samlede nettoforpligtelse andrager således DKK 118,5 mio.

Selskabet hæfter for koncernlån på i alt EUR 59,3 mio., svarende til DKK 442,9 mio.

Koncern

Koncernen har tegnet kapitalandele i kommanditselskaber for i alt DKK 1,2 mio. Selskabet har indbetalt DKK 1,1 mio., og den samlede restforpligtelse andrager således DKK 0,1 mio.

Noter til årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

16 Kontraktlige forpligtelser

Moderselskab

Selskabet har indgået følgende aftaler med Kristensen Fund & Asset Management A/S:

- Due diligence honorar ved køb af ejendomme
- Selskabsadministrationshonorar
- Performance fee

Aftaler med Kristensen Fund & Asset Management A/S er i deres helhed tidsubegrænsede og uopsigelige. Ved væsentlig misligholdelse mv. kan aftalerne opsiges med øjeblikkelig virkning.

Koncern

Markedsværdien på swapaftalerne er pr. 31. december 2018 negativ med DKK 2,1 mio.

Koncernen har indgået følgende aftaler med Kristensen Fund & Asset Management A/S:

- Due diligence honorar ved køb af ejendomme
- Selskabsadministrationshonorar
- Udlejningshonorar
- Performance fee

Koncernen har indgået følgende aftale med Kristensen Properties GmbH:

- Ejendomsadministrationshonorar

Aftaler med Kristensen Fund & Asset Management A/S er i deres helhed tidsubegrænsede og uopsigelige. Ved væsentlig misligholdelse mv. kan aftalerne opsiges med øjeblikkelig virkning.

Noter til årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

17 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse	Grundlag
Sampension Global Real Estate K/S, København	Kommanditist
AP Pension Livsforsikringsaktieselskab, København	Kommanditist
PFA Pension, Forsikringsaktieselskab, København	Kommanditist
Kristensen Properties A/S, Aalborg	Kommanditist
Kristensen Partners I ApS, Aalborg	Komplementar

Øvrige nærtstående parter	Grundlag
Anders Holm-Pedersen, Aalborg	Direktion
Jeppe Lyng Larsen, Aalborg	Direktion
Peter Olsson, Grevinge	Bestyrelse
Søren Vendelbo Jacobsen, Hellerup	Bestyrelse
Michael Bruhn, Tune	Bestyrelse
Mogens Jørgensen, Frederiksberg	Bestyrelse
Jf. note 8	Dattervirksomheder
Jf. note 8	Andre kapitalandele

Transaktioner

Der har ikke i årets løb bortset fra koncerninterne transaktioner, der er elimineret i koncernregnskabet samt normalt ledelsesvederlag, været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, kommanditister, komplementar, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

For samhandel mellem nærtstående parter eller når nærtstående parter udfører arbejde for et andet selskab, sker afregningen på markedsbaserede vilkår eller på omkostningsdækkende basis. Handel foretages efter kontraktlig aftale mellem selskaberne, med mindre transaktionerne er ubetydelige.

Ejerforhold

Oversigt over selskabets ejerforhold ses på side 10.

Noter til årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

18 Bestyrelsesaf lønning

Moderselskab

I indeværende regnskabsår er der afholdt DKK 0 i bestyrelseshonorar (2017: DKK 0).

Selskabet administreres af Kristensen Fund & Asset Management A/S, og direktørlønnen er indeholdt i det omtalte selskabsadministrationshonorar.

Koncern

I indeværende regnskabsår er der afholdt DKK 0 i bestyrelseshonorar (2017: DKK 0).

Selskabet administreres af Kristensen Fund & Asset Management A/S, og direktørlønnen er indeholdt i det omtalte selskabsadministrationshonorar.

Note nr.

19 Efterfølgende begivenheder

Der er i 2019 indgået aftale om salg af ejendommene i Kaiserslautern og Kiel svarende til den bogførte værdi.



Regnskabspraksis

Side 38 - 42

REGNSKABSRUNDLAG

Årsrapporten for K/S Kristensen Partners I for 1. januar til 31. december 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i DKK 1.000.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet, K/S Kristensen Partners I, samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem besiddelse af kapitalandele eller på anden måde har en bestemmende indflydelse.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, kapitalandele, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

De årsrapporter, der er anvendt til brug for koncernens årsrapport, er aflagt i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis. Koncernens årsrapport er udarbejdet på grundlag af årsrapporter for moderselskabet og dattervirksomhederne som et sammendrag af regnskabsposter af ensartet karakter.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Ved køb af dattervirksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem anskaffelsessummen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed efter, at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden) og under hensyntagen til indregning af eventuelle omstrukturingshensættelser vedrørende den overtagne virksomhed. Resterende positive forskelsbeløb (goodwill) indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over forventet levetid, dog højst over 20 år. Resterende negative forskelsbeløb (negativ goodwill), der modsvarer en forventet ugunstig udvikling i de pågældende dattervirksomheder, indregnes i balancen under periodeafgrænsningsposter som negativ goodwill og indregnes som indtægt i resultatopgørelsen i takt med, at de forhold, der ligger til grund for forskelsværdien realiseres.

Regnskabspraksis

Minoritetsinteresser

Ved opgørelse af koncernresultat og koncernegenkapital anføres den del af dattervirksomhedernes resultat og egenkapital, der kan henføres til minoritetsinteresser, som særskilte poster i resultatopgørelse og balance. Minoritetsinteresser indregnes på grundlag af omvurderingen af overtagne aktiver og forpligtelser til dagsværdi på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser medtages den ændrede andel i resultatet fra tidspunktet for ændringen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Resultatopgørelsen for udenlandske dattervirksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs. Balanceposterne omregnes til balancedagens kurs. Valutakursreguleringer - der opstår ved omregning af egenkapitaler primo året, og valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af resultatopgørelsen til balancedagens kurs - indregnes direkte i resultatopgørelsen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Anden gæld".

Ændringen af dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes på egenkapitalen.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt.

Skat af årets resultat, som består af tysk skat mv. af driftsresultater i årsrapporten og årets udskudte skat vedrørende de selvstændige skattesubjekter i koncernen, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Udskudt skat indregnes i balancen som skatten af alle midlertidige forskelle. Den udskudte skat beregnes med den skattesats, der ud fra vedtagen lovgivning inden regnskabsårets udløb er gældende på det tidspunkt, hvor den forventes at realiseres.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende urealiserede koncerninterne avancer og tab. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.



Regnskabspraksis



RESULTATOPGØRELSEN

Indtægtskriterium

Lejeindtægter er medtaget efter faktureringsprincippet og periodiseres til regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder udgifter vedrørende vedligeholdelse af ejendommene, omkostninger vedrørende ejendommene, som lejer ikke skal betale, ejendoms- og selskabsadministration samt performance fee.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

BALANCEN

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat for året under posten "Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder".

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til modervirksomheden og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomheder.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig værdi indregnes til DKK 0 (nul). Har modervirksomheden en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Regnskabspraksis

Andre kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdier.

I moderselskabets og koncernens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalandele i resultat for året under posten "Resultat af andre kapitalandele".

Investeringsjendomme

Investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsjendomme.

Investeringsjendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes ud fra en vurdering baseret på ejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Ejendommene er optaget til værdier baseret på eksterne vurderingsrapporter. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender samt kassebeholdninger.

Hensatte forpligtelser

Hensættelser indregnes, når koncernen som følge af en begivenhed indtruffet før eller på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til långiver indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

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

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for moderselskabet, idet moderselskabets pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger, hensættelser samt ændring i driftskapitalen, renteindbetalinger og -udbetalinger og betalt selskabsskat. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetaling til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvide midler består af posten "Likvide beholdninger" og "Gæld til pengeinstitutter".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Regnskabspraksis

HOVED- OG NØGLETALSOVERSIGT

Afkastningsgrad og soliditetsgrad er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings vejledning.

Nøgletallene er beregnet således:

$$\text{Afkastningsgrad} = \frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$$

$$\text{Soliditetsgrad} = \frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$$

Intern rente = Den interne rente er den gennemsnitlige rente af det gennemsnitlige investerede beløb i selskabet, baseret på indskud i selskabet på indbetalingstidspunkter og selskabets bogførte egenkapital primo/ultimo hvert regnskabsår

$$\text{Belåningsprocent} = \frac{\text{Gæld til långiver vedr. investeringsejendomme til dagsværdi}^{1)} \times 100}{\text{Investeringsejendomme til dagsværdi}}$$

1) Såfremt investeringsejendommene ikke er belånt pr. statusdagen, anvendes den efterfølgende belåning til opgørelse af belåningsprocenten.



K/S Kristensen Partners I - Årsrapport 2018
www.kristensenproperties.com

Vesterbro 18
DK-9000 Aalborg
Tlf: +45 70 22 88 80

Teknikerbyen 5
DK-2830 Virum
Tlf: +45 70 22 88 80

Hauptstraße 27, Aufgang C
D-10827 Berlin
Tlf: +49 30 88 72 78 0