

# **K/S Kristensen Partners I**

Skibsbyggerivej 5, DK-9000 Aalborg

CVR nr. 29 14 67 13

## **Årsrapport 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
21. maj 2024

---

**Kent Hoeg Sørensen**

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Egenkapitalopgørelse.....	12
Noter.....	13-15

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	K/S Kristensen Partners I c/o K Properties A/S Skibsbyggerivej 5 DK-9000 Aalborg
	CVR-nr.: 29 14 67 13 Stiftet: 17. oktober 2005 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Peter Olsson, formand Mathias Buur Mønsted Torbjørn Lange
<b>Direktion</b>	Kent Hoeg Sørensen Jeppe Lynge Larsen
<b>Komplementar</b>	Kristensen Partners I ApS c/o K Properties A/S Skibsbyggerivej 5 DK-9000 Aalborg
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A DK-9000 Aalborg CVR-nr. 33 77 12 31
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank A/S Prinsensgade 11 DK-9000 Aalborg
<b>Advokat</b>	Accura Advokatpartnerselskab Tuborg Boulevard 1 DK-2900 Hellerup

## Ledespåtegning

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2023 for K/S Kristensen Partners I. Ledelsen erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 21. maj 2024

Direktion

\_\_\_\_\_  
Kent Hoeg Sørensen

\_\_\_\_\_  
Jeppe Lynge Larsen

Bestyrelse

\_\_\_\_\_  
Peter Olsson  
Formand

\_\_\_\_\_  
Mathias Buur Mønsted

\_\_\_\_\_  
Torbjørn Lange

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejerne i K/S Kristensen Partners I*

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt regnskabsbestemmelserne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Kristensen Partners I for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("årsregnskabet").

### **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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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 samt regnskabsbestemmelserne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav samt regnskabsbestemmelserne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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 årsregnskabet 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 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 årsregnskabet 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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 21. maj 2024

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Line Borregaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34353

Morten Porup  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47816

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

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.

Bestyrelsen i K/S Kristensen Partners I er valgt af investorkredsen, og direktionen er 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.

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

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

### **Ejendomsporteføljen**

Porteføljen i K/S Kristensen Partners I er bogført til DKK 263,1 mio.

Fondens eneste ejendom, beliggende i Düsseldorf, var pr. årsskiftet udlejet 33%. Markedsføring af ejendommen varetages af BNP Paribas Real Estate GmbH, Düsseldorf afdeling.

Med ovenstående in mente anses regnskabet resultat for tilfredsstillende.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Kristensen Partners I for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt enkelte tilvalg fra klasse C samt regnskabsbestemmelserne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 eksisterede på balancedagen.

### Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

### Resultatopgørelsen

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder selskabsadministration samt performance fee.

#### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.



# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien. Ved køb af dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedernes underbalance.

### Andre kapitalandele

Andre kapitalandele måles til indre værdi.

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

### 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.

### Gældsforpligtelser

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

### Omregning af fremmed valuta

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttotab</b> .....		<b>-10.901.098</b>	<b>1.145.888</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....		<b>-10.901.098</b>	<b>1.145.888</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....		19.427.749	-8.670.032
Andre finansielle indtægter.....	2	78.460	17.470
Andre finansielle omkostninger.....	3	-2.891.404	-7.303.423
<b>Årets resultat</b> .....		<b>5.713.707</b>	<b>-14.810.097</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....		-437.238.376	-8.929.994
Overført resultat.....		442.952.083	-5.880.103
<b>I alt</b> .....		<b>5.713.707</b>	<b>-14.810.097</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b> DKK	<b>2022</b> DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		331.149.854	917.664.397
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	4	<b>331.149.854</b>	<b>917.664.397</b>
<b>Anlægsaktiver</b> .....		<b>331.149.854</b>	<b>917.664.397</b>
Andre tilgodehavender.....		473.805	2.523.736
<b>Tilgodehavender</b> .....		<b>473.805</b>	<b>2.523.736</b>
<b>Likvider</b> .....		<b>5.920.566</b>	<b>2.058.186</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> .....		<b>6.394.371</b>	<b>4.581.922</b>
<b>Aktiver</b> .....		<b>337.544.225</b>	<b>922.246.319</b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b> DKK	<b>2022</b> DKK
Indskud kommanditister.....		163.000.000	163.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		171.776.241	608.321.214
Overført resultat.....		-69.393.939	-512.346.022
<b>Egenkapital.....</b>		<b>265.382.302</b>	<b>258.975.192</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	138.914
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		65.481.184	662.861.303
Anden gæld.....		6.680.739	270.910
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>72.161.923</b>	<b>663.271.127</b>
<b>Gældsforpligtelser.....</b>		<b>72.161.923</b>	<b>663.271.127</b>
<b>Passiver.....</b>		<b>337.544.225</b>	<b>922.246.319</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>	 5		
<b>Ledelsesvederlag</b>	6		

## Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december

	1/1-23 DKK	Kursre- gulering til ultimokurs DKK	Årets resultat DKK	31/12-23 DKK
Kommanditkapital.....	163.000.000	0	0	163.000.000
<b>Indskud kommanditister.....</b>	<b>163.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>163.000.000</b>
Overført resultat.....	-512.346.022	0	442.952.083	-69.393.939
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	608.321.214	693.403	-437.238.376	171.776.241
<b>I alt.....</b>	<b>258.975.192</b>	<b>693.403</b>	<b>5.713.707</b>	<b>265.382.302</b>

Der er udstedt 1.630 andele af DKK 100.000. Indre værdi udgør således 1,63.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar Kristensen Partners I ApS, der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

### **1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

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

For kapitalandele i dattervirksomheder, er det væsentligste aktiv ejendomsporteføljen, der er værdiansat til dagsværdi. Ved vurdering af dagsværdien af ejendommen er der anvendt en ekstern valuar.

Regnskabspraksis vurderes i øvrigt ikke pr. 31. december 2023 at være underlagt kritiske skøn eller vurderinger.

## Noter

	2023 DKK	2022 DKK
<b>2 Andre finansielle indtægter</b>		
Valutakursregulering, øvrige.....	0	17.247
Renteindtægter i øvrigt.....	78.460	223
	<b>78.460</b>	<b>17.470</b>
<b>3 Andre finansielle omkostninger</b>		
Tilknyttede virksomheder.....	2.650.956	7.253.073
Renteomkostninger i øvrigt.....	240.448	50.350
	<b>2.891.404</b>	<b>7.303.423</b>
<b>4 Finansielle anlægsaktiver</b>		
	<b>Kapitalandele i dattervirk- somheder</b>	<b>Andre kapitalandele</b>
Kostpris 1. januar 2023.....	309.342.483	7.500
Afgang.....	-149.968.870	-7.500
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>159.373.613</b>	<b>0</b>
Opskrivninger 1. januar 2023.....	608.321.914	-7.500
Valutakursregulering til ultimokurs.....	693.403	0
Årets resultat m.v.....	19.427.749	0
Afgang.....	-456.745.692	7.500
Andre reguleringer.....	78.867	0
<b>Opskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>171.776.241</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>331.149.854</b>	<b>0</b>

### 5 Eventualposter mv.

Selskabet har tegnet kapitalandele i kommanditselskaber for i alt DKK 55,9 mio. Selskabet har indbetalt DKK 55,9 mio., og den samlede nettoforpligtelse udgør således DKK 0,0 mio.

#### Kontraktlige forpligtelser

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.

## Noter

### **6 Ledelsesvederlag**

For øvrige oplysninger om den samlede lønsum (lønninger og pensioner) til ansatte og ledelse henvises til årsrapporten 2023 for Kristensen Properties A/S, CVR.nr. 20438401.