

K/S Kristensen Partners I

Vesterbro 18, DK-9000 Aalborg

CVR nr. 29 14 67 13

Årsrapport 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
14. april 2023

Kent Hoeg Sørensen

Indholdsfortegnelse

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

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Kristensen Partners I c/o K Properties A/S Vesterbro 18 DK-9000 Aalborg
	CVR-nr.: 29 14 67 13 Stiftet: 17. oktober 2005 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Peter Olsson, formand Michael Bruhn Torbjørn Lange
Direktion	Kent Hoeg Sørensen Jeppe Lynge Larsen
Komplementar	Kristensen Partners I ApS c/o K Properties A/S Vesterbro 18 DK-9000 Aalborg
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A DK-9000 Aalborg CVR-nr. 33 77 12 31
Pengeinstitut	Danske Bank A/S Prinsensgade 11 DK-9000 Aalborg
Advokat	Accura Advokatpartnerselskab Tuborg Boulevard 1 DK-2900 Hellerup

Ledespåtegning

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2022 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 14. april 2023

Direktion

Kent Hoeg Sørensen

Jeppe Lynge Larsen

Bestyrelse

Peter Olsson
Formand

Michael Bruhn

Torbjørn Lange

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Kristensen Partners 1

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022, 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 14. april 2023

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 248,4 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.

Ledelsen forventer således at resultatet for det kommende år vil udgøre et tilfredsstillende resultat. 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 2022 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	2022 DKK	2021 DKK
Bruttofortjeneste		1.145.888	-1.310.633
Resultat før finansielle poster		1.145.888	-1.310.633
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....		-8.670.032	-2.202.726
Andre finansielle indtægter.....	2	17.470	48.554
Andre finansielle omkostninger.....	3	-7.303.423	-3.073.302
Årets resultat		-14.810.097	-6.538.107
 Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....		-8.929.994	-1.732.531
Overført resultat.....		-5.880.103	-4.805.576
I alt		-14.810.097	-6.538.107

Balance 31. december

Aktiver	Note	2022 DKK	2021 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		917.664.397	926.578.180
Andre kapitalandele.....		0	0
Finansielle anlægsaktiver	4	917.664.397	926.578.180
Anlægsaktiver		917.664.397	926.578.180
Andre tilgodehavender.....		2.523.736	734.746
Tilgodehavender		2.523.736	734.746
Likvider		2.058.186	3.434.172
Omsætningsaktiver		4.581.922	4.168.918
Aktiver		922.246.319	930.747.098

Balance 31. december

Passiver	Note	2022 DKK	2021 DKK
Indskud kommanditister.....		163.000.000	128.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		608.321.214	617.235.698
Overført resultat.....		-512.346.022	-506.465.919
Egenkapital.....		258.975.192	238.769.779
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		138.914	141.826
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		662.861.303	691.682.809
Anden gæld.....		270.910	152.684
Kortfristede gældsforpligtelser.....		663.271.127	691.977.319
Gældsforpligtelser.....		663.271.127	691.977.319
Passiver.....		922.246.319	930.747.098
 Eventualposter mv.	 5		
Ledelsesvederlag	6		

Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december

	1/1-22 DKK	Kursre- gulering til ultimokurs DKK	Indskud / regulering af stamkapital DKK	Årets resultat DKK	31/12-22 DKK
Kommanditkapital.....	128.000.000	0	35.000.000	0	163.000.000
Indskud kommanditister.....	128.000.000	0	35.000.000	0	163.000.000
Overført resultat.....	-506.465.919	0	0	-5.880.103	-512.346.022
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	617.235.698	15.510	0	-8.929.994	608.321.214
I alt.....	238.769.779	15.510	35.000.000	-14.810.097	258.975.192

Der er udstedt 1630 andele af DKK 100.000. Indre værdi udgør således 1,59.

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 2022 at være underlagt kritiske skøn eller vurderinger.

Noter

	2022 DKK	2021 DKK
2 Andre finansielle indtægter		
Valutakursregulering, øvrige.....	17.247	48.554
Renteindtægter i øvrigt.....	223	0
	17.470	48.554
3 Andre finansielle omkostninger		
Tilknyttede virksomheder.....	7.253.073	2.998.539
Renteomkostninger i øvrigt.....	50.350	74.763
	7.303.423	3.073.302
4 Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	Andre kapitalandele
Kostpris 1. januar 2022.....	309.342.483	7.500
Kostpris 31. december 2022.....	309.342.483	7.500
Opskrivninger 1. januar 2022.....	617.235.698	-7.500
Valutakursregulering til ultimokurs.....	15.510	0
Årets resultat m.v.....	-8.670.032	0
Andre reguleringer.....	-259.262	0
Opskrivninger 31. december 2022.....	608.321.914	-7.500
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	917.664.397	0

5 Eventualposter mv.

Selskabet har tegnet kapitalandele i kommanditselskaber for i alt DKK 335,1 mio. Selskabet har indbetalt DKK 323,9 mio., og den samlede nettoforpligtelse andrager således DKK 11,2 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 2022 for Kristensen Properties A/S, CVR.nr. 20438401.