

K/S Kristensen Partners VII

Skibsbyggerivej 5, DK-9000 Aalborg

CVR nr. 42 25 20 77

Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
30. april 2024

Jeppe Lyngge Larsen

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

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Kristensen Partners VII c/o Kristensen Properties A/S Skibsbyggerivej 5 DK-9000 Aalborg
	CVR-nr.: 42 25 20 77 Stiftet: 25. marts 2021 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Torbjørn Lange, formand Martin Rauhe Pedersen Kent Hoeg Sørensen
Direktion	Michael Ingemann Schmidt Jeppe Lynge Larsen
Komplementar	Komplementarselskabet K Partners VII ApS c/o Kristensen Properties A/S Skibsbyggerivej 5 DK-9000 Aalborg
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A DK-9000 Aalborg CVR-nr. 33 77 12 31

Ledespåtegning

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

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov samt regnskabsbestemmelserne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.
- 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 16. april 2024

Direktion

Michael Ingemann Schmidt

Jeppe Lyng Larsen

Bestyrelse

Torbjørn Lange
Formand

Martin Rauhe Pedersen

Kent Hoeg Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Kristensen Partners VII

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 VII 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 revisorers 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 16. april 2024

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larssen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24822

Line Borregaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34353

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje kapitalandele i datterselskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet havde ved indgangen til regnskabsåret to datterselskaber med hver sin ejendom, og har i 2023 stiftet yderligere et selskab, som har anskaffet en ejendom i Lyngby. Alle tre ejendomme er købt med henblik på ombygning og udlejning som flerbrugerejendomme.

Resultat af kapitalinteresser er positivt påvirket af dagsværdireguleringer på to af datterselskabernes ejendomme.

Ledelsen anser resultatet for meget tilfredsstillende.

For 2024 forventes resultatet positivt påvirket af forbedret ordinær drift i det datterselskab, hvis ejendom har været under udvikling i 2023, til gengæld vil resultatet i det nye datterselskab blive markant dårligere, da selskabets ejendom har været udlejet i 2023, men er gjort tom med henblik på en omfattende renovering i 2024. Samlet set forventes der også i 2024 et positivt resultat.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Øvrige forhold

Selskabet er kategoriseret efter artikel 6 i SFDR-forordningen. De investeringer, der ligger til grund for dette finansielle produkt, tager således ikke højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter. Der rapporteres ikke for denne fond.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Kristensen Partners VII 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.

Årsregnskabet indgår i koncernregnskabet for Sampension Livsforsikring A/S, Gentofte, CVR nr. 55 83 49 11.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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. Årsregnskabet indgår i koncernregnskabet for Sampension Livsforsikring A/S, Gentofte, CVR nr. 55 83 49 11.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt øvrige finansielle omkostninger

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, jf. beskrivelse ovenfor under koncernregnskabet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Bruttotab		-79.248	-83.568
Resultat før finansielle poster		-79.248	-83.568
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....		19.784.334	30.245.988
Andre finansielle indtægter.....		1.888	0
Andre finansielle omkostninger.....		0	-1.960
Årets resultat		19.706.974	30.160.460
 Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....		12.734.334	24.145.988
Overført resultat.....		6.972.640	6.014.472
I alt		19.706.974	30.160.460

Balance 31. december

Aktiver	Note	2023 DKK	2022 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		321.745.179	218.315.844
Finansielle anlægsaktiver		321.745.179	218.315.844
Anlægsaktiver		321.745.179	218.315.844
Likvider		142.157	18.767
Omsætningsaktiver		142.157	18.767
Aktiver		321.887.336	218.334.611

Balance 31. december

Passiver	Note	2023 DKK	2022 DKK
Indskud kommanditister.....		277.913.414	190.018.414
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		41.587.393	28.853.059
Overført resultat.....		2.377.403	-545.237
Egenkapital.....		321.878.210	218.326.236
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		4.563	0
Anden gæld.....		4.563	8.375
Kortfristede gældsforpligtelser.....		9.126	8.375
Gældsforpligtelser.....		9.126	8.375
Passiver.....		321.887.336	218.334.611
 Ledelsesvederlag	1		

Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december

	1/1-23 DKK	Indskud / regulering af stamkapital DKK	Årets resultat DKK	31/12-23 DKK
Kommanditkapital.....	230.000.000	68.000.000	0	298.000.000
Heraf ikke indbetalt.....	-39.981.586	19.895.000	0	-20.086.586
Indskud kommanditister.....	190.018.414	87.895.000	0	277.913.414
Overført resultat.....	-545.237	-4.050.000	6.972.640	2.377.403
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....	28.853.059	0	12.734.334	41.587.393
I alt.....	218.326.236	83.845.000	19.706.974	321.878.210

Der er udstedt 2.980 andele af DKK 100.000. Indre værdi udgør således 1,08.

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

Noter

1 Ledelsesvederlag

Direktionen og bestyrelsen modtager ikke honorar.

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.