Årsrapport for 2020

Bestyrelsen for Kristensen Partners III A/S har dags dato afholdt bestyrelsesmøde, hvor selskabets årsrapport for regnskabsåret 2020 blev behandlet og indstillet til godkendelse på generalforsamlingen.

Resumé

- Pr. 31. december 2020 ejer koncernen kun én ejendom, idet ejendommen i Oldenburg blev solgt med overtagelse ultimo 2020. Den bogførte værdi af den tilbageværende ejendom udgør DKK 81,1 mio.

- Koncernens resultat for 2020 udgør et overskud på DKK 4,0 mio. før skat, hvilket er DKK 0,4 mio. højere end forventet ved halvårsregnskabet. Den væsentligste årsag til den positive afvigelse er, at ejendommen i Oldenburg blev afhændet til en højere salgssum end forventet ved halvårsregnskabet. Covid-19 pandemien har påvirket koncernens lejere negativt, men har ikke umiddelbart haft en negativ indvirkning på selskabets resultat.

- Moderselskabets resultat for 2020 udgør DKK 1,1 mio. efter skat, og er ligeledes trukket op af den højere end forventede salgssum for ejendommen i Oldenburg.

- Pr. 31. december 2020 udgør aktiernes indre værdi DKK 4,15 pr. aktie á nominelt DKK 0,06 (31. december 2019: DKK 3,77). Af det for 2018 deklarerede udbytte resterer DKK 1,40 pr. aktie at blive udbetalt, hvilket er opført som gæld. Korrigeret for denne post, udgør aktiernes indre værdi DKK 5,55.

- Resultatet for 2021 forventes at udgøre et overskud i størrelsesordenen DKK 3,9 mio. før skat, og selskabets indre værdi forventes at udgøre cirka DKK 4,56 pr. aktie.

- Datterselskabets lån i ejendommen i Pforzheim udløber 30. juni 2021 og der pågår forhandlinger med långiver om vilkårene for en forlængelse heraf.

Selskabets ejendom
Selskabets ejendom er beliggende i en del af Pforzheims indre by, der aktuelt bliver omfattende saneret, herunder en renovering af byens rådhus, nybygning af boliger mv. Selskabets ejendom indgår i denne bydelssanering som en betydende brik, hvorfor der pågår forhandlinger mellem byen Pforzheim, ejendommens hovedlejer C&A og selskabet. Byen Pforzheim ønsker at erhverve en del af selskabets ejendom, der aktuelt rummer salgsarealer for C&A, med henblik på nedrivning. C&A derimod har langsigtede interesser om at forblive i ejendommen, og vil kun mod en større erstatning reducere nuværende salgsareal. Seneste udvikling i disse forhandlinger er, at byen Pforzheim undersøger mulighederne for et køb af selskabets ejendom.

Den aktuelle lockdown i Tyskland, der har varet siden 17. december 2020 og foreløbigt til 18. april 2021, og dermed delvise lukning af C&A's forretning, har medført, at C&A kun har betalt 50% af den forfaldne leje i den pågældende periode. Der føres forhandlinger med C&A herom.

Udbytte
Der foreslås ikke udbetalt udbytte for regnskabsåret 2020. Restudbyttet for 2018, DKK 1,40 pr. aktie, vil blive udbetalt når der skabes likviditet hertil, hvilket blandt andet afhænger af udfaldet af de igangværende drøftelser om refinansiering af lånet i ejendommen i Pforzheim.

Salg af aktier i Kristensen Partners III A/S
I forbindelse med Kristensen Properties A/S's køb af aktier i Kristensen Partners III A/S i 2016 blev den foreløbige købspris fastsat til DKK 24,04 pr. aktie. Til sammenligning forventes det samlede udbytte/betaling og den tilbageværende, indre værdi ultimo 2021 at udgøre i alt DKK 24,18 pr. aktie.

Spørgsmål vedrørende denne meddelelse kan rettes til direktionen Kent Hoeg Sørensen eller Per Traunholm (tel. +45 7022 8880).

kristensen partners III

Årsrapport 2020

Kristensen Partners III A/S

Kristensen Partners III A/S
CVR-nr. 31 05 38 38
Vesterbro 18, 9000 Aalborg

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. april 2021

C&A

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 5

Moderselskabsoplysninger 7

Ledelsesberetning

Koncernoversigt 8

Formål, hovedaktiviteter og strategi 8

Udvikling i året 9

Efterfølgende begivenheder 11

Forventninger til 2021 11

Corporate Governance og Investor Relations 12

Hoved- og nøgletal for koncernen 13

Ejendomsoversigt pr. 31. december 2020 14

Risici og dagsværdier 15

Regnskabsberetning 16

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse, ophørende aktiviteter 17

Resultatopgørelse, fortsættende aktiviteter 18

Totalindkomstopgørelse 19

Balance pr. 31. december 2020 20

Egenkapitalopgørelse 22

Opgørelse af pengestrømme 23

Noteoversigt 25

Noter til koncern- og årsregnskabet 26

Regnskabspraksis 58

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Kristensen Partners III A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med IFRS (International Financial Reporting Standards) som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede skøn for forsvarlige.

Koncernregnskabet og årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler, og beskriver koncernens væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg 25. marts 2021

DIREKTION

Kent Hoeg Sørensen

Per Traunholm

BESTYRELSE

Henning Frost Studsgaard, formand

Tage Benjaminsen

Niels Jørgen Solmer Frank

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

TIL KAPITALEJERNE I KRISTENSEN PARTNERS III A/S

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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Kristensen Partners III A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet ("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 International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i 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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 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 25. marts 2021

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Line Borregaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34353

Moderselskabsoplysninger

MODERSELSKABET

Kristensen Partners III A/S
c/o Kristensen Properties A/S
Vesterbro 18
DK-9000 Aalborg
post@kristensenproperties.com
www.kristensenproperties.com
CVR nr. 31 05 38 38
Hjemstedskommune: Aalborg

BESTYRELSE

Henning Frost Studsgaard, formand
Tage Benjaminsen
Niels Jørgen Solmer Frank

DIREKTION

Kent Hoeg Sørensen
Per Traunholm

REVISOR

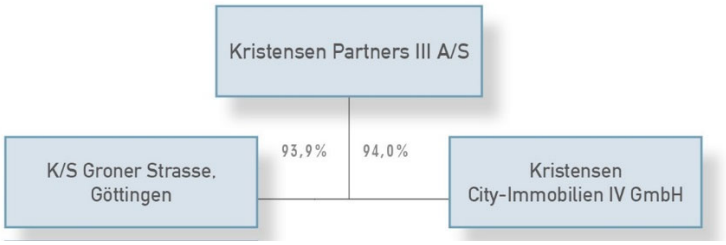
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skelagervej 1A
DK-9000 Aalborg

HOVEDBANK

Danske Bank A/S
Prinsensgade 11
DK-9100 Aalborg

Ledelsesberetning

KONCERNOVERSIGT



Ovenstående figur viser koncernen pr. 31. december 2020. I forhold til 31. december 2019 er Göttingen 2006 ApS blevet likvideret.

FORMÅL, HOVEDAKTIVITETER OG STRATEGI

Formål

Det er koncernens formål at drive virksomhed med direkte og indirekte investering i ejendomme beliggende i Tyskland.

Koncernens hovedaktiviteter

Koncernens hovedaktiviteter fordeles således på koncernens virksomheder:

Kristensen Partners III A/S

Med henblik på at delfinansiere investeringer i ejendommene og på grundlag af det offentliggjorte prospekt af 20. november 2007 udstedte moderselskabet 10 mio. aktier à DKK 22,50. Moderselskabet fungerer som koncernens holdingselskab.

Aktiekapitalen blev den 8. maj 2013 nedskrevet med DKK 9,2 mio., svarende til beholdningen af egne aktier på daværende tidspunkt. Den 1. december 2016 blev aktiekapitalen nedskrevet med yderligere DKK 90,2 mio., og kapitalen blev overført til en særlig reserve med henblik på fremtidig udlodning.

Aktiekapitalen udgør herefter DKK 0,5 mio.

Ejendomsselskaber

Ejendomsporteføljen består pr. 31. december 2020 kun af ejendommen i den tyske by Pforzheim. Ejendommen ejes af Kristensen City-Immobilien IV GmbH.

Investeringsstrategi

Koncernen har afhændet hovedparten af sine ejendomme, og der vil fremover ikke blive erhvervet nye ejendomme.

Pr. 31. december 2020 udgør værdien af koncernens ejendom DKK 81,1 mio.

Moderselskabet har endvidere akkumuleret købt egne aktier for sammenlagt DKK 14,0 mio., hvoraf aktier for DKK 13,7 mio. er anvendt til nedskrivning af koncernens aktiekapital, jf. note 12.

Ledelsesberetning

Finansieringsstrategi

Koncernen har finansieret investeringerne med den indbetalte egenkapital suppleret med fremmedkapital. Fremmedkapitalen tilvejebringes gennem tyske hypotekbanker i et eller flere lån afhængig af de aktuelle markedsforhold. Fremmedfinansieringen er etableret i EUR.

Der henvises i øvrigt til risikoafsnittet i note 22 for yderligere beskrivelse.

Driftsstrategi

Målsætningen er at optimere den løbende drift og egentlig værdioptimering gennem udførelsen af aktivt management. Dette sker bl.a. gennem udvikling, tilpasning og implementering af forretningsplaner, udvidelse/indskrænkning af lejemål, ændring af anvendelse, om- og tilbygninger, lejeoptimering ud over de kontraktligt fastsatte reguleringer, kontakt til større lejere samt særlige udlejningsopgaver ud over, hvad der indgår i den daglige administration.

Aktivt management og udviklingsaktiviteterne herunder tillægges særlig betydning, da der gennem succesfuld udvikling kan opnås værdisikringer og potentielle værdistigninger. Derudover udføres daglig ejendomsadministration, hvor en væsentlig del af denne opgave består af overvågning og optimering af ejendommens lejeindtægter.

Ovenstående driftsopgaver og den daglige kontakt til lejere varetages af den tyske organisation i Kristensen Properties GmbH. Selskabet er et datterselskab af Kristensen Properties A/S.

Salgsstrategi

Koncernen vil ved omhyggelig indsamling og registrering af dokumentation løbende forberede salgsprocessen med henblik på at gøre investeringskalkulen for en senere køber transparent.

En øget transparens/gennemsigtighed i tekniske, drifts- og kommercielle forhold anses at bibringe ejendommene en øget salgsværdi.

UDVIKLING I ÅRET

Tysk økonomi

Udviklingen i den tyske økonomi har i 2020 været hårdt ramt af Corona pandemien. Det tyske BNP forventes således at falde med 5,1% i 2020, samtidig med at den gennemsnitlige arbejdsløshed steg fra 5,0% primo året til 6,3% ultimo året.

Årets ejendomshandler

I 2020 forblev Tyskland det største investeringsmarked for fast ejendom i Europa med en omsætning på omkring EUR 82 mia. Boligejendomssegmentet overtog i 2020 pladsen som det største investeringssegment i Tyskland efter kontorejendomssegmentet har været dominerende, og udgør ca. 31% af den samlede omsætning.

Ledelsesberetning

Salg af datterselskaber og ejendomme

Koncernen afhændede hovedparten af sine datterselskaber og ejendomme i 2016, og i 2020 blev endvidere ejendommen beliggende i Oldenburg afhændet. Den tilbageværende ejendom, beliggende i Pforzheim, skal ligeledes afhændes. Salget afventer udfaldet af igangværende forhandlinger med både lejer og kommunen, som har gennemført en byfornyelse af området, og som følge heraf er det ikke optimalt, at sætte ejendommen på markedet på nuværende tidspunkt.

Egne aktier

Der er i 2020 ikke erhvervet egne aktier, og selskabets beholdning af egne aktier udgør fortsat 22.000 stk.

Øvrig finansiering

Lånet til Pforzheim-ejendommen (Kristensen City-Immobilien IV GmbH) er finansieret frem til udgangen af juni 2021. Der forhandles p.t. med långiver om vilkår for en forlængelse, jf. afsnittet "Finansiering" under Note 1.

Driften

Driftsresultatet for selskabets tilbageværende ejendomme udgør i 2020 et overskud på DKK 6,1 mio. ekskl. dagsværdireguleringer.

Lejer i Pforzheim har benyttet sin lovmæssige ret til at tilbageholde lejebetaling for en del af lockdown perioden i 2. kvartal, men lejen forventes at indgå fuldt ud senest i 2022. Bortset herfra har selskabets drift ikke været direkte påvirket af Corona.

Regulering af ejendommene til dagsværdi

Ejendommen i Oldenburg blev afhændet med en regnskabsmæssig gevinst på DKK 1,2 mio.

Ejendommen i Pforzheim er nedskrevet med DKK 0,7 mio. baseret på en valuarrapport.

Kurssikring

Eksponering i EUR afdækkes ikke, og der er således ikke indgået terminskontrakter til valutakurssikring af dagsværdien af nettoinvesteringerne i de tyske datterselskaber.

Ledelsesberetning

Usædvanlige forhold

Bortset fra Corona pandemien er der ikke indtruffet usædvanlige forhold i regnskabsåret.

Sammenfatning

Resultatet af koncernens aktiviteter blev et overskud på DKK 4,1 mio. før skat, hvilket er DKK 0,5 mio. højere end forventet ved halvårsregnskabet. Årsagen til den positive afvigelse er, at ejendommen i Oldenburg blev solgt med en avance på DKK 1,2 mio., mens ejendommen i Pforzheim blev nedskrevet med DKK 0,7 mio.

Det samlede resultat er tilfredsstillende.

Udbytte

Det for 2018 vedtagne udbytte på TDKK 63.385 blev delvist udbetalt i august 2019. Det resterende beløb vil blive udbetalt når der skabes likviditet hertil, hvilket bl.a. afhænger af vilkårene for forlængelse af lånet i Pforzheim-ejendommen. Der foreslås ikke udloddet udbytte for 2020.

EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER

Koncernens lejer er i en branche som er blandt de hårdest ramte af den aktuelle sundhedskrise. Det forventes imidlertid at være en forbigående effekt, som ikke påvirker den langsigtede værdi af koncernens ejendom. I forventningerne til 2021 er det forudsat, at Corona virussen kun får begrænset indvirkning på koncernens resultat.

Bortset fra ovenstående er der ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

FORVENTNINGER TIL 2021

Drift

Driften i 2021, herunder ejendommen i Pforzheim, forventes på et uændret niveau i forhold til 2020, når der korrigeres for salget af ejendommen i Oldenburg.

Salg af ejendomme

Et salg af ejendommen i Pforzheim på nuværende tidspunkt vurderes ikke at være optimalt, da der pågår forhandlinger med lejeren og kommunen, hvilket giver unødig usikkerhed i en salgssituation.

Konklusion

Ledelsen forventer under disse omstændigheder, at resultatet for det kommende år vil udgøre et overskud i størrelsesordenen DKK 3,9 mio. før skat.

Ledelsesberetning

CORPORATE GOVERNANCE OG INVESTOR RELATIONS

Retningslinjer

Corporate Governance for koncernen 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' (senest ajourført i 2014), som i sin helhed kan læses på www.inrev.org.

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.
- Til beskyttelse af investorernes interesse og investering anser ledelsen at have forvaltet koncernen efter bedste evne, med fornøden omhu, flid og integritet - og står derved til ansvar for sine handlinger.
- I overensstemmelse med koncernens vedtægter har ledelsen rettidigt formidlet tilstrækkelig information til alle relevante interessenter på en klar, reel, fuldstændig og ikke vildledende måde.

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal for koncernen

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

Hovedtal for regnskabsåret	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsætning	6.276	7.551	6.635	6.461	30.844
Bruttoresultat	6.488	-1.580	32.811	4.022	-7.264
Resultat af primær drift	5.575	-3.012	31.464	3.347	-17.635
Finansielle poster, netto	-1.426	-2.371	-2.908	-3.122	-16.686
Resultat før skat	4.149	-5.383	28.556	225	-34.321
Årets resultat i alt	3.772	-5.309	25.958	-39	-35.568
Pengestrøm fra driftsaktivitet	2.247	6.454	-1.858	2.942	-21.011
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	7.450	74.055	-6.361	0	410.656
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-1.326	-78.208	-3.696	-14.695	-378.962
Ændring i likvider	8.371	2.301	-11.915	11.753	10.683
Antal medarbejdere	0	0	0	0	0
Hovedtal pr. ultimo					
Balancesum	97.507	96.234	183.798	162.664	176.571
Egenkapital før minoritetsinteresser	37.618	34.156	102.565	77.908	77.920
Egenkapital	41.908	38.300	106.975	80.923	78.945
Nøgletal					
Bruttomargin	103,4%	Neg.	494,5%	62,3%	Neg.
Overskudsgrad	88,8%	Neg.	474,2%	51,8%	Neg.
Afkastningsgrad	5,7%	Neg.	17,1%	2,1%	Neg.
Soliditetsgrad	43,0%	39,8%	58,2%	49,7%	45,8%
Forrentning af egenkapital	9,0%	Neg.	27,6%	Neg.	Neg.
Ordinær indre værdi pr. aktie (DKK)	4,15	3,77	11,33	8,60	8,61

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Ejendomsoversigt pr. 31. december 2020

	Lejeind-tægt	Udlejnings-procent	Bogført værdi	Amortiseret restgæld	Afkast-procent
Kristensen Partners III A/S					
Oldenburg	387	100%	0	0	-
Kristensen City-Immobilien IV GmbH					
Pforzheim	5.889	100%	81.088	38.638	6,75%
Total	**6.276**		**81.088**	**38.638**	

Ledelsesberetning

RISICI OG DAGSVÆRDIER

Risikostyring

Koncernen har vedtaget en skriftlig politik for finansiel risikostyring.

Koncernen er som følge af sin drift, sine investeringer og sin finansiering eksponeret over for ændringer i valutakurser og renteniveau m.v. Det er koncernens politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Koncernens finansielle styring retter sig således mod styring af de finansielle risici, der er en direkte følge af koncernens drift og finansiering.

Der henvises til note 22 for en uddybende beskrivelse af risici.

Dagsværdier

Note 1 indeholder kritiske regnskabsmæssige skøn og vurderinger, herunder et særskilt afsnit om værdiansættelsen af koncernens investeringsejendomme.

IFRS 13 om finansielle instrumenter, som værdiansættes til dagsværdi i balancen, kræver oplysning om dagsværdiansættelse niveauopdelt efter et tretrinshierarki. Der henvises til note 23 for en redegørelse af værdiansættelsesprincipperne og for yderligere oplysninger.

Ledelsesberetning

REGNSKABSBERETNING

Koncern- og årsregnskabet for Kristensen Partners III A/S er aflagt efter bestemmelserne i de internationale regnskabsstandarder (IFRS) som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter.

Resultatopgørelse

Koncernen
Ophørende aktiviteter

Nettoomsætningen for koncernens ophørende aktiviteter udgjorde DKK 0,4 mio.

Bruttoresultatet realiseredes med DKK 1,6 mio. efter afholdelse af driftsomkostninger på DKK 0,0 mio. og regulering af ejendomme til dagsværdi DKK 1,2 mio.

Resultat af primær drift udgjorde DKK 1,5 mio., hvilket inkluderede TDKK 33 henført til administrationsomkostninger.

Finansielle poster udgjorde netto en omkostning på TDKK 22, der hovedsageligt består af kursreguleringer.

Resultat før skat blev dermed et overskud på DKK 1,5 mio. Selskabsskat er indregnet med DKK 0,0 mio.

Årets resultat for de ophørende aktiviteter blev således et overskud på DKK 1,5 mio.

Fortsættende aktiviteter

Nettoomsætningen for koncernens forsættende aktiviteter udgjorde DKK 5,9 mio.

Bruttoresultatet realiseredes med DKK 4,9 mio. efter afholdelse af driftsomkostninger på DKK 0,2 mio. og regulering af ejendomme til dagsværdi DKK -0,7 mio.

Resultat af primær drift udgjorde DKK 4,0 mio., hvilket inkluderede DKK 0,9 mio. henført til administrationsomkostninger.

Finansielle poster udgjorde netto en omkostning på DKK 1,4 mio., der hovedsageligt består af renteudgifter.

Årets skat udgjorde en udgift på DKK 0,4 mio.

Fortsættende aktiviteter udgjorde et overskud efter skat på DKK 2,3 mio.

Aktiver

Koncernens samlede aktiver udgjorde pr. 31. december 2020 i alt DKK 97,5 mio.

Investeringsejendomme udgør DKK 81,1 mio.

De likvide beholdninger udgør DKK 12,5 mio., inklusiv aktiver bestemt for salg.

Forpligtelser

Pr. 31. december 2020 har koncernen forpligtelser på i alt DKK 55,6 mio., hvoraf DKK 3,9 mio. er opført som langfristede. Ejendommenes amortiserede restgæld udgør DKK 38,6 mio., og lånenes dagsværdi er opgjort til DKK 39,1 mio.

Egenkapital

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2020 DKK 41,9 mio., hvilket er DKK 3,6 mio. højere end egenkapitalen pr. 31. december 2019, primært som følge af årets resultat.

Indre værdi

Pr. 31. december 2020 udgør aktiernes indre værdi DKK 4,15 pr. stk. (nominelt DKK 0,06).

Pengestrømme

Den samlede drift har i 2020 påvirket likviditeten positivt med DKK 2,2 mio.

Ejendommen i Oldenburg blev solgt for DKK 7,4 mio.

Der er i 2020 afdraget DKK 1,2 mio. på prioritetslånet i koncernens ejendomme i Pforzheim.

Årets samlede pengestrøm udgør således en netto likviditetstilførsel på DKK 8,4 mio., og de samlede likvide beholdninger pr. 31. december 2020 udgør DKK 12,5 mio.

Resultatopgørelse

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB 2020	MODERSELSKAB 2019	KONCERN 2020	KONCERN 2019
	Ophørende aktiviteter				
3	Nettoomsætning	387	852	387	1.664
4	Driftsomkostninger	-62	484	-1	-457
	Regulering af ejendomme til dagsværdi	1.175	-1608	1.175	-8.187
	Bruttoresultat	**1.500**	**-272**	**1.561**	**-6.980**
5	Administrationsomkostninger	0	0	-33	-259
	Resultat af primær drift	**1.500**	**-272**	**1.528**	**-7.239**
6	Finansielle indtægter	0	0	0	205
7	Finansielle omkostninger	0	0	-22	-1.063
	Resultat før skat	**1.500**	**-272**	**1.506**	**-8.097**
8	Selskabsskat	0	0	0	554
	Årets resultat for ophørende aktiviteter	**1.500**	**-272**	**1.506**	**-7.543**

Resultatopgørelse

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB 2020	MODERSELSKAB 2019	KONCERN 2020	KONCERN 2019
	Fortsættende aktiviteter				
3	Nettoomsætning	0	0	5.889	5.887
4	Driftsomkostninger	0	0	-217	-487
	Hensat til imødegåelse af tab på garantier, tilbageført	0	0	0	0
	Regulering af ejendomme til dagsværdi	0	0	-745	0
	Bruttoresultat	**0**	**0**	**4.927**	**5.400**
5	Administrationsomkostninger	-418	-689	-880	-1.173
	Resultat af primær drift	**-418**	**-689**	**4.047**	**4.227**
6	Finansielle indtægter	1	185	7	41
7	Finansielle omkostninger	-179	-313	-1.411	-1.554
	Resultat af kapitalandele	25	-4.520	0	0
	Resultat før skat	**-571**	**-5.337**	**2.643**	**2.714**
8	Selskabsskat	134	107	-377	-480
	Årets resultat for fortsættende aktiviteter	**-437**	**-5.230**	**2.266**	**2.234**
	Årets resultat for ophørende aktiviteter	**1.500**	**-272**	**1.506**	**-7.543**
	Årets resultat	**1.063**	**-5.502**	**3.772**	**-5.309**
	Fordeles således:				
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0	0	0
	Aktionærerne i Kristensen Partners III A/S	1.063	-5.502	3.608	-5.042
	Minoritetsinteresser	0	0	164	-267
	Årets resultat	**1.063**	**-5.502**	**3.772**	**-5.309**

Totalindkomstopgørelse

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB 2020	MODERSELSKAB 2019	KONCERN 2020	KONCERN 2019
	Årets resultat	**1.063**	**-5.502**	**3.772**	**-5.309**
	Valutakursreguleringer ved omregning af udenlandske enheder	0	0	-155	19
	Anden totalindkomst efter skat	**0**	**0**	**-155**	**19**
	Totalindkomst i alt	**1.063**	**-5.502**	**3.617**	**-5.290**
	Fordeles således:				
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0	0	0
	Aktionærerne i Kristensen Partners III A/S	1.063	-5.502	3.462	-5.024
	Minoritetsinteresser	0	0	155	-266
	Årets totalindkomst	**1.063**	**-5.502**	**3.617**	**-5.290**

Balance - Aktiver pr. 31. december 2020

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB 2020	MODERSELSKAB 2019	KONCERN 2020	KONCERN 2019
	AKTIVER				
9	Investeringsejendomme	0	0	81.088	82.167
10	Kapitalandele i dattervirksomheder	31.511	31.747	-	-
11	Tilgodehavender	1.877	1.885	1.877	1.885
	Langfristede aktiver i alt	**33.388**	**33.632**	**82.965**	**84.052**
11	Tilgodehavender	130	692	2.072	1.554
	Likvide beholdninger	9.505	1.734	11.875	2.879
	Kortfristede aktiver i alt	**9.635**	**2.426**	**13.947**	**4.433**
24	**Aktiver bestemt for salg**	**0**	**6.274**	**595**	**7.749**
	Aktiver i alt	**43.023**	**42.332**	**97.507**	**96.234**

Balance - Passiver pr. 31. december 2020

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB 2020	MODERSELSKAB 2019	KONCERN 2020	KONCERN 2019
	PASSIVER				
	Aktiekapital	545	545	545	545
	Overført resultat	1.468	405	37.073	33.611
	Aktionærerne i Kristensen Partners III A/S' andel af egenkapitalen	**2.013**	**950**	**37.618**	**34.156**
	Minoritetsinteresser	-	-	4.290	4.144
12	**Egenkapital**	**2.013**	**950**	**41.908**	**38.300**
13	Kreditinstitutter	0	0	0	38.796
8	Udskudt skat	0	0	3.878	3.774
	Langfristede forpligtelser i alt	**0**	**0**	**3.878**	**42.570**
13	Kreditinstitutter	0	0	38.638	1.188
14	Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	41.010	41.382	13.055	13.245
25	Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg	0	0	28	931
	Kortfristede forpligtelser i alt	**41.010**	**41.382**	**51.721**	**15.364**
	Forpligtelser i alt	**41.010**	**41.382**	**55.599**	**57.934**
	Passiver i alt	**43.023**	**42.332**	**97.507**	**96.234**

Noter uden henvisning

1	Kritiske regnskabsmæssige skøn og vurderinger
2	Segmentoplysninger
15	Bestyrelsesaflønning
16	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
17	Eventualaktiver og -forpligtelser
18	Kontraktlige forpligtelser
19	Nærtstående parter
22	Risici
23	Dagsværdiansættelse

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB 2020	MODERSELSKAB 2019	KONCERN 2020	KONCERN 2019
	Egenkapital primo	**950**	**69.837**	**38.300**	**106.975**
	Årets totalindkomst	1.063	-5.502	3.617	-5.290
	Minoritetsinteressers andel af likvidationsprovenu	-	-	-9	0
	Udbytte	0	-63.385	0	-63.385
	Egenkapitalbevægelser i alt	**1.063**	**-68.887**	**3.608**	**-68.675**
12	**Egenkapital ultimo**	**2.013**	**950**	**41.908**	**38.300**

Opgørelse af pengestrømme

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB 2020	MODERSELSKAB 2019	KONCERN 2020	KONCERN 2019
	Årets resultat før skat for ophørende aktiviteter	1.500	-272	1.506	-8.097
	Heraf finansielle indtægter	0	0	0	-205
	Heraf finansielle omkostninger	0	0	22	1.063
20	Regulering for ikke-likvide driftsposter	-1.175	1.608	-1.034	8.332
21	Ændring i driftskapital	0	0	-647	-4.045
	Pengestrøm fra primær drift	**325**	**1.336**	**-153**	**-2.952**
	Finansielle indtægter, betalt	0	0	0	55
	Finansielle omkostninger, betalt	0	0	-4	-1.063
	Selskabsskat, betalt	0	0	-6	-1
	Pengestrømme fra driftsaktivitet (ophørende aktiviteter)	**325**	**1.336**	**-163**	**-3.961**
	Årets resultat før skat for fortsættende aktiviteter	-571	-5.337	2.643	2.714
	Heraf finansielle indtægter	-1	-185	-7	-41
	Heraf finansielle omkostninger	179	313	1.411	1.554
20	Regulering for ikke-likvide driftsposter	73	4.367	572	-125
21	Ændring i driftskapital	494	7.088	-1.189	6.572
	Pengestrøm fra primær drift	**174**	**6.246**	**3.430**	**10.674**
	Finansielle indtægter, betalt	1	185	7	41
	Finansielle omkostninger, betalt	-161	-169	-1.393	-1.410
	Selskabsskat, betalt	125	88	366	1.110
	Pengestrømme fra driftsaktivitet (fortsættende aktiviteter)	**139**	**6.350**	**2.410**	**10.415**
	Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	**464**	**7.686**	**2.247**	**6.454**

(fortsættes næste side)

Opgørelse af pengestrømme

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB 2020	MODERSELSKAB 2019	KONCERN 2020	KONCERN 2019
	(fortsat fra forrige side)				
	Investering i investeringsejendomme, netto	7.450	-7.883	7.450	74.055
	Ændring i udlån til tilknyttede virksomheder	-152	52.191	0	0
	Pengestrømme fra investeringsaktivitet (ophørende aktiviteter)	**7.298**	**44.308**	**7.450**	**74.055**
	Salg af kapitalandele	143	0	0	0
	Pengestrømme fra investeringsaktivitet (fortsættende aktiviteter)	**143**	**0**	**0**	**0**
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	**7.441**	**44.308**	**7.450**	**74.055**
	Afdrag/indfrielse langfristede forpligtelser, jf. note 13	0	0	0	-26.285
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet (ophørende aktiviteter)	**0**	**0**	**0**	**-26.285**
	Afdrag/indfrielse langfristede forpligtelser, jf. note 13	0	0	-1.183	-1.187
	Udbytte	-134	-50.736	-134	-50.736
	Minoritetsinteressers andel af likvidationsprovenu	0	0	-9	0
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet (fortsættende aktiviteter)	**-134**	**-50.736**	**-1.326**	**-51.923**
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	**-134**	**-50.736**	**-1.326**	**-78.208**
	Ændring i likvider	**7.771**	**1.258**	**8.371**	**2.301**
	Likvider primo	1.734	476	4.088	1.787
	Likvider ultimo	**9.505**	**1.734**	**12.459**	**4.088**
	Heraf medtaget under note 24, Aktiver bestemt for salg.	0	0	584	1.209
	Likvider ultimo i alt	**9.505**	**1.734**	**11.875**	**2.879**

Noteoversigt

Note nr.		
Væsentlige noter		
1	Kritiske regnskabsmæssige skøn og vurderinger	26
22	Risici	49
Resultat- og totalindkomstopgørelse		
3	Nettoomsætning	30
4	Driftsomkostninger	30
5	Administrationsomkostninger	31
6	Finansielle indtægter	32
7	Finansielle omkostninger	32
8	Selskabsskat	33
Balance		
9	Investeringsejendomme	35
10	Kapitalandele i dattervirksomheder	36
11	Tilgodehavender	37
12	Egenkapital	38
13	Kreditinstitutter	40
14	Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	42
24	Aktiver bestemt for salg	54
25	Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg	54
Øvrige Noter		
2	Segmentoplysninger	28
15	Bestyrelsesaflønning	44
16	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	44
17	Eventualaktiver og -forpligtelser	45
18	Kontraktlige forpligtelser	45
19	Nærtstående parter	46
20	Regulering for ikke-likvide driftsposter	47
21	Ændring i driftskapital	48
23	Dagsværdiansættelse	53

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

1 Kritiske regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Moderselskabet

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

Koncernen

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 ejendomstrans-aktioner. Hvis sådanne oplysninger ikke er til rådighed, fastsætter koncernen beløbet i forhold til en række rimelige estimater af handelsværdien. Når koncernen foretager skøn, tages op-lysninger 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 diskonteringssatser, som afspejler de aktuelle markedsvurderinger af usik-kerheden med hensyn til likviditetens størrelse og tidsberegning.

Fastsættelsen af dagsværdierne pr. 31. december 2020 for koncernens tilbageværende ejendom er foretaget i henhold til IFRS 13 og IAS 40 blandt andet ved kapitalisering af ejendommenes løbende afkast baseret på generelle forudsætninger for vækst, markedets lejebetingelser samt tomgang og under hensyn til ejendommenes beskaffenhed, beliggenhed og lejerstruktur som beskrevet under "Regnskabspraksis". Ekstern valuar har medvirket ved værdiansættelsen.

De anvendte diskonteringssatser fremgår af ejendomsoversigten på side 14.

Finansiering

Kristensen City-Immobilien IV GmbH´s lån i ejendommen i Pforzheim udløber 30. juni 2021. Der er igangværende forhandlinger med långiver om en forlængelse, og det er ledelsens forventning, at der i løbet af april indgås en endelig aftale herom. Blandt vilkårene for en forlængelse er erlæggelsen af et ekstra-ordinært afdrag, samt en hurtigere afvikling af den resterende gæld, hvilket selskabet med den nuværende likviditet er i stand til at honorere.

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

1	**Kritiske regnskabsmæssige skøn og vurderinger (fortsat)**

Oplysning om betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Koncernens lejer er i en branche som er blandt de hårdest ramte af den aktuelle sundhedskrise. Lejer måtte således holde sin virksomhed lukket i dele af 2. kvartal 2020, og i december blev der indført restriktioner som førte til fornyet nedlukning. Restriktionerne er forlænget af flere omgange, senest til 28. marts 2021, dog med mulighed for tidligere åbning hvis det er sundhedsfagligt forsvarligt. Det forventes imidlertid at være en forbigående effekt, som ikke påvirker den langsigtede værdi af koncernens ejendom.

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

2 Segmentoplysninger

Koncernen inddeler, kontrollerer og styrer sine forretningsmæssige aktiviteter efter disses bymæssige placering. De enkelte segmenter driver virksomhed inden for samme forretningsområde (udlejning af investeringsejendomme).

Ejendommen i Pforzheim forventes ikke solgt indenfor en kortere periode, og er således betragtet som fortsættende.

	GÖTTINGEN (ophørende)		PFORZHEIM (fortsættende)	
	2020	2019	2020	2019
Nettoomsætning	0	812	5.889	5.887
Finansielle indtægter	0	603	5	41
Finansielle omkostninger	-10	-1.647	-1.244	-1.241
Resultat før skat	18	-8.011	3.227	3.716
Skat	0	1.268	-511	-588
Regulering af ejendomme til dagsværdi	0	-6.579	-745	0
Segmentaktiver	595	1.475	85.401	84.174
Segmentforpligtelser	-2.213	-1.466	16.802	18.017
Anlægsinvesteringer (pengestrømme)	0	81.938	0	0

	OLDENBURG (ophørende)	
	2020	2019
Nettoomsætning	387	852
Finansielle indtægter	0	0
Finansielle omkostninger	0	0
Resultat før skat	0	-272
Skat	0	87
Regulering af ejendomme til dagsværdi	1.175	-1.608
Segmentaktiver	0	6.274
Segmentforpligtelser	0	0
Anlægsinvesteringer (pengestrømme)	7.450	-7.883

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

2	**Segmentoplysninger** (fortsat)

	Ikke fordelt	
	2020	2019
Nettoomsætning	0	0
Finansielle indtægter	1	-398
Finansielle omkostninger	-178	271
Resultat før skat	905	-816
Skat	134	-693
Regulering af ejendomme til dagsværdi	0	0
Regulering af renteswap til dagsværdi	0	0
Segmentaktiver	11.512	4.311
Segmentforpligtelser	41.010	41.382
Anlægsinvesteringer (pengestrømme)	0	0

	I alt	
	2020	2019
Nettoomsætning	6.276	7.551
Finansielle indtægter	6	246
Finansielle omkostninger	-1.432	-2.617
Resultat før skat	4.150	-5.383
Skat	-377	74
Regulering af ejendomme til dagsværdi	430	-8.187
Segmentaktiver	97.508	96.234
Segmentforpligtelser	55.599	57.933
Anlægsinvesteringer (pengestrømme)	7.450	74.055

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB 2020	MODERSELSKAB 2019	KONCERN 2020	KONCERN 2019
3	**Nettoomsætning**				
	Lejeindtægt, ophørende aktiviteter	387	852	387	1.664
	Lejeindtægt, fortsættende aktiviteter	0	0	5.889	5.887
	I alt	**387**	**852**	**6.276**	**7.551**

Lejeindtægter hidrører primært fra udlejning til forretninger, samt en mindre del fra boliglejemål og liberale erhverv m.v. Den årlige leje for den nuværende portefølje udgør ca. DKK 5,9 mio. (2019: DKK 6,4 mio.).

Det gennemsnitlige opsigelsesvarsel udgør 48 måneder, for hvilken periode lejeindtægterne udgør DKK 23,6 mio. (2019: 60 mdr./DKK 31,8 mio.). Heraf falder DKK 5,9 mio. inden for det kommende år, DKK 17,7 mio. mellem 1-5 år og DKK 0,0 mio. senere end fem år efter balancedagen (2019: DKK 6,4 mio./DKK 25,4 mio./DKK 0,0 mio.).

4	**Driftsomkostninger**				
	Vedligeholdelsesomkostninger	-85	610	-72	-98
	Ejendomsadministration	-21	0	-67	-10
	Ufordelte driftsomkostninger	44	-126	138	-195
	Driftsomkostninger, ikke udlejede lejemål	0	0	0	-154
	Ophørende aktiviteter	**-62**	**484**	**-1**	**-457**
	Vedligeholdelsesomkostninger	0	0	-34	-310
	Ejendomsadministration	0	0	-177	-177
	Ufordelte driftsomkostninger	0	0	-6	0
	Fortsættende aktiviteter	**0**	**0**	**-217**	**-487**
	I alt	**-62**	**484**	**-218**	**-944**

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB 2020	MODERSELSKAB 2019	KONCERN 2020	KONCERN 2019
5	**Administrationsomkostninger**				
	Selskabsadministrationshonorar	0	0	0	-174
	Revisionshonorar	0	0	-7	-17
	Konsulenthonorarer	0	0	-26	-61
	Administrationsomkostninger i øvrigt	0	0	0	-7
	Ophørende aktiviteter	**0**	**0**	**-33**	**-259**
	Selskabsadministrationshonorar	-55	0	-383	-367
	Bestyrelseshonorarer	-49	-160	-49	-160
	Revisionshonorar	-122	-85	-152	-114
	Konsulenthonorarer	-162	-102	-263	-185
	Administrationsomkostninger i øvrigt	-30	-342	-33	-347
	Fortsættende aktiviteter	**-418**	**-689**	**-880**	**-1.173**
	I alt	**-418**	**-689**	**-913**	**-1.432**

Vedrørende aflønning af bestyrelsen henvises til note 15.

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB 2020	MODERSELSKAB 2019	KONCERN 2020	KONCERN 2019
6	**Finansielle indtægter**				
	Valutakursgevinster/-regulering i alt	0	0	0	150
	Finansielle indtægter i øvrigt	0	0	0	55
	Ophørende aktiviteter	**0**	**0**	**0**	**205**
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	185	0	0
	Valutakursgevinster/-regulering i alt	0	0	0	0
	Finansielle indtægter i øvrigt	1	0	7	41
	Fortsættende aktiviteter	**1**	**185**	**7**	**41**
	I alt indregnet til amortiseret kostpris	**1**	**185**	**7**	**246**
7	**Finansielle omkostninger**				
	Rente- og låneomkostninger, kreditinstitutter	0	0	0	-777
	Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	0	0	-244
	Renteomkostninger , i øvrigt	0	0	-4	-42
	Valutakursgevinster/-regulering i alt	0	0	-18	0
	Ophørende aktiviteter	**0**	**0**	**-22**	**-1.063**
	Rente- og låneomkostninger, kreditinstitutter	0	0	-1.359	-1.373
	Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	-143	-153	0	0
	Renteomkostning, i øvrigt	-18	-16	-34	-37
	Valutakursgevinster/-regulering i alt	-18	-144	-18	-144
	Fortsættende aktiviteter	**-179**	**-313**	**-1.411**	**-1.554**
	I alt indregnet til amortiseret kostpris	**-179**	**-313**	**-1.433**	**-2.617**

Der er sammenlagt afholdt låneomkostninger ved optagelse af lån fra kreditinstitutter på TDKK 3.182 (2019: TDKK 3.182). Låneomkostningerne er fuldt ud amortiserede og udgiften i indeværende år er dermed TDKK 0 (2019: TDKK 0).

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB 2020	MODERSELSKAB 2019	KONCERN 2020	KONCERN 2019
8	**Selskabsskat**				
	Årets aktuelle skat	0	0	0	-1
	Årets udskudte skatter	0	0	0	555
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0	0	0
	Skat af årets resultat, ophørende aktiviteter	**0**	**0**	**0**	**554**
	Årets aktuelle skat	129	107	-258	-240
	Årets udskudte skatter	0	0	-123	-241
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	5	0	4	1
	Skat af årets resultat, fortsættende aktiviteter	**134**	**107**	**-377**	**-480**
	I alt	**134**	**107**	**-377**	**74**
	Afstemning af effektiv skattesats:				
	Forventet skattesats (vægtet) *	22,0%	22,0%	17,2%	17,1%
	Skattefrie indtægter / ikke fradragsberettigede omkostninge	-0,4%	-17,8%	0,0%	-0,1%
	Tysk skat	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Ikke aktiverede skattemæssige underskud	-35,5%	-2,3%	-8,0%	-15,6%
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	-0,5%	0,0%	-0,1%	0,0%
	Effektiv skattesats	**-14,4%**	**1,9%**	**9,1%**	**1,4%**

*): Den forventede skattesats er vægtet under hensyntagen til de enkelte koncernselskabers resultat før skat. Som følge af underskud og overskud, der beskattes under anvendelse af forskellige skattesatser, kan den forventede skattesats afvige i ikke ubetydeligt omfang fra gennemsnittet af de enkelte selskabers nominelle skattesatser.

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB 2020	MODERSELSKAB 2019	KONCERN 2020	KONCERN 2019
8	**Selskabsskat** (fortsat)				
	Udskudt skat kan specificeres således:				
	Ophørende aktiviteter				
	Investeringsejendomme	0	0	0	0
	Langfristede forpligtelser	0	0	0	0
	Værdi af fremførte skattemæssige underskud	0	0	0	0
	Indregnet udskudt skat ultimo, ophørende aktiviteter	**0**	**0**	**0**	**0**
	Indregnet udskudt skat primo	0	0	0	-555
	Kursregulering af indregnet udskudt skat primo	0	0	0	0
	Årets udskudte skat, ophørende aktiviteter	**0**	**0**	**0**	**-555**
	Fortsættende aktiviteter				
	Investeringsejendomme	0	0	3.878	3.774
	Langfristede forpligtelser	0	0	0	0
	Værdi af fremførte skattemæssige underskud	0	0	0	0
	Indregnet udskudt skat ultimo, fortsættende aktiviteter	**0**	**0**	**3.878**	**3.774**
	Indregnet udskudt skat primo	0	0	-3.774	-3.463
	Korrektion primo, udskudt skat overført til aktuel skat	0	0	4	-70
	Kursregulering primo	0	0	15	0
	Årets udskudte skat fortsættende aktiviteter	**0**	**0**	**123**	**241**

Den indregnede, udskudte skatteforpligtelse udgør i alt TDKK 3.878 (2019: TDKK 3.774), og vedrører alene tysk indkomst. Der indregnes ikke udskudte skatteaktiver i moderselskabet på trods af fremførbare skattemæssige underskud, da disse ikke forventes at kunne udnyttes.

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB 2020	MODERSELSKAB 2019	KONCERN 2020	KONCERN 2019
9	**Investeringsejendomme**				
	Bogført værdi primo	0	0	82.167	0
	Kursregulering	0	0	-334	27
	Regulering af ejendomme til dagsværdi	0	0	-745	0
	Overført fra "Aktiver bestemt for salg"	0	0	0	82.140
	Bogført værdi ultimo	**0**	**0**	**81.088**	**82.167**
	Der fordeler sig således:				
	Pforzheim	0	0	81.088	82.167
	Bogført værdi ultimo	**0**	**0**	**81.088**	**82.167**

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB 2020	MODERSELSKAB 2019	KONCERN 2020	KONCERN 2019
10	**Kapitalandele i dattervirksomheder**				
	Kostpris primo	36.305	36.285	-	-
	Kursregulering	-126	20	-	-
	Årets tilgang	0	0	-	-
	Årets afgang	-127	0	-	-
	Kostpris ultimo	**36.052**	**36.305**	**-**	**-**
	Nedskrivning primo	4.558	27	-	-
	Kursregulering	-17	0		
	Årets nedskrivning	0	4.531	-	-
	Tilbageførsel af tidligere års nedskrivning	0	0	-	-
	Nedskrivning ultimo	**4.541**	**4.558**	**-**	**-**
	Overført til "Aktiver bestemt for salg"	**0**	**0**	**-**	**-**
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	**31.511**	**31.747**	**-**	**-**

Datterselskaber	Hjemsted	Selskabskapital		Ejerandel
Kristensen City-immobilien IV GmbH	Hauptstrasse 27, Berlin	EUR	25.000	94,0%
K/S Groner Strasse, Göttingen	Vesterbro 18, Aalborg	DKK	35.000.000	93,9%

Koncernstrukturen fremgår af diagrammet på side 8.

Uddrag af regnskabsmæssige oplysninger om dattervirksomheder (resultatposter er inkl. frasolgte selskaber):

	MODERSELSKAB 2020	MODERSELSKAB 2019	KONCERN 2020	KONCERN 2019
Omsætning	5.889	6.699	-	-
Årets resultat (inkl. minoritetsinteresser)	2.733	-4.328	-	-
Aktiver	85.995	85.649	-	-
Forpligtelser	29.818	29.200	-	-
Andel af årets resultat	2.569	-4.061	-	-
Andel af egenkapital (ekskl. minoritetsinteresser)	56.177	56.448	-	-

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB 2020	MODERSELSKAB 2019	KONCERN 2020	KONCERN 2019
11	**Tilgodehavender**				
	Aktiver betemt for salg				
	Tilgodehavender hos lejere	0	0	0	178
	Momstilgodehavende	0	0	11	58
	Øvrige tilgodehavender	0	0	0	30
	I alt	**0**	**0**	**11**	**266**
	Tilgodehavender er indregnet således i balancen				
	Langfristede aktiver	0	0	0	0
	Kortfristede aktiver	0	0	11	266
	I alt	**0**	**0**	**11**	**266**
	Fortsættende aktiviteter				
	Tilgodehavender hos lejere	0	0	1.856	149
	Momstilgodehavende	0	0	42	628
	Øvrige tilgodehavender	2.007	2.577	2.051	2.662
	I alt	**2.007**	**2.577**	**3.949**	**3.439**
	Tilgodehavender er indregnet således i balancen				
	Langfristede aktiver	1.877	1.885	1877	1.885
	Kortfristede aktiver	130	692	2.072	1.554
	I alt	**2.007**	**2.577**	**3.949**	**3.439**
	Tilgodehavender i alt	**2.007**	**2.577**	**3.960**	**3.705**

Pr. 31. december 2020 er der foretaget hensættelser på i alt TDKK 0 (2019: TDKK 1.232) til tab på det opførte tilgodehavende hos lejere. Ændringen i hensættelse med tillæg af konstaterede tab medfører en samlet udgift for året på TDKK 20 (2019: TDKK 0).

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB Aktie-kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
12	**Egenkapital**				
	Saldo pr. 31. december 2018	**545**	**5.907**	**63.385**	**69.837**
	Totalindkomst for perioden 1. januar til 31. december 2019		-5.502		-5.502
	Betalt udbytte			-63.385	-63.385
	Saldo pr. 31. december 2019	**545**	**405**	**0**	**950**
	Totalindkomst for perioden 1. januar til 31. december 2020	0	1.063	0	1.063
	Betalt udbytte	0	0	0	0
	Saldo pr. 31. december 2020	**545**	**1.468**	**0**	**2.013**

Den tegnede kapital på stiftelsestidspunktet på DKK 500.000 blev indbetalt den 8. november 2007 til DKK 22,50 pr. stk. aktie. Den 19. februar 2008 forhøjedes aktiekapitalen med DKK 99,5 mio., og ligeledes til DKK 22,50 pr. stk. aktie.

Moderselskabet havde pr. 31. december 2012 en beholdning af egne aktier på 923.020 stk. á nominelt DKK 10,00 pr. aktie svarende til i alt DKK 9,2 mio. Aktiernes samlede anskaffelsessum udgjorde DKK 13,7 mio. svarende til gennemsnitlig DKK 14,89 pr. aktie.

I henhold til beslutningen på moderselskabets ordinære generalforsamling den 8. maj 2013 blev selskabets beholdning af egne aktier anvendt til nedskrivning af dets aktiekapital, som herefter udgør DKK 90,8 mio.

Der er i 2014 erhvervet 22.000 stk. egne aktier til en anskaffelsessum på DKK 12,00 pr. aktie svarende til i alt DKK 0,3 mio. Moderselskabets beholdning af egne aktier udgør herefter 22.000 stk.

På en ekstraordinær generalforsamling d. 26. oktober 2016 blev det vedtaget at nedsætte kapitalen ved at nedskrive stykstørrelsen fra DKK 10,00 til DKK 0,06, hvorved kapitalen blev nedsat med TDKK 90.225.

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.		KONCERN Aktie-kapital	Overført resultat	Udbytte	Minoritetsinteresser	I alt
12	**Egenkapital** (fortsat)					
	Saldo pr. 31. december 2018	**545**	**38.635**	**63.385**	**4.410**	**106.975**
	Totalindkomst for perioden 1. januar til 31. december 2019	-	-5.024	0	-266	-5.290
	Overførsel til minoritetsinteresser	-	0	0	0	0
	Betalt udbytte	-	0	-63.385	0	-63.385
	Saldo pr. 31. december 2019	**545**	**33.611**	**0**	**4.144**	**38.300**
	Totalindkomst for perioden 1. januar til 31. december 2020	-	3.462	0	155	3.617
	Andel af likvidationsprovenu	-	0	0	-9	-9
	Saldo pr. 31. december 2020	**545**	**37.073**	**0**	**4.290**	**41.908**

Moderselskabet har pr. 31. december 2020 en beholdning af egne aktier på 22.000 stk. med en samlet anskaffelsessum på DKK 0,3 mio. svarende til DKK 12,00 pr. aktie.

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB 2020	MODERSELSKAB 2019	KONCERN 2020	KONCERN 2019
13	**Kreditinstitutter**				
	Gæld til kreditinstitutter fremkommer således:				
	Gæld til kreditinstitutter primo	0	0	39.984	67.434
	Årets afdrag	0	0	-1.183	-27.472
	Kursregulering	0	0	-163	22
	I alt	**0**	**0**	**38.638**	**39.984**
	Forpligelser vedr. aktiver bestemt for salg				
	Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen				
	Langfristede forpligtelser	0	0	0	0
	Kortfristede forpligtelser	0	0	0	0
	I alt	**0**	**0**	**0**	**0**
	Dagsværdi	0	0	0	0
	Nominel værdi	0	0	0	0
	Fortsættende aktiviteter				
	Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen				
	Langfristede forpligtelser	0	0	0	38.796
	Kortfristede forpligtelser	0	0	38.638	1.188
	Fortsættende aktiviteter i alt	**0**	**0**	**38.638**	**39.984**
	Dagsværdi	0	0	39.094	40.976
	Nominel værdi	0	0	38.638	39.984

Låneaftalen vedrørende datterselskabet Kristensen City-Immobilien IV indeholder en renteswapaftale, der pr. 31. december 2020 har en værdi på TDKK -456.

Der henvises i øvrigt til beskrivelse af rente- og kreditrisici i note 22 samt forpligtelsernes placering i dagsværdihierarkiet, note 23.

Ejendommen i Pforzheim (City-Immobilien IV) er underlagt visse betingelser for selskabets evne til at honorere renter og afdrag (såkaldt "Debt Service Cover Ratio"). Baseret på den kommende drift, ventes disse betingelser at være opfyldt.

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.		Udløb	Fast/ variabel	Effektiv rente	Dags-værdi	Bogført værdi
13	**Kreditinstitutter** - (fortsat)					
	2020:					
	Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg				**0**	**0**
	Pforzheim	30-06-2021	Fast	2,98%	39.094	38.638
	Forpligtelser vedr. fortsættende aktiver				**39.094**	**38.638**
	I alt pr. 31. december 2020				**39.094**	**38.638**

Koncernens amortiserede gæld til kreditinstitutter udgør pr. 31. december 2020 DKK 38,6 mio. Prioritetslånet er desuden opgjort til dagsværdi pr. 31. december 2020 jvf. ovenfor med en forpligtelse på DKK 39,1 mio.

	Udløb	Fast/ variabel	Effektiv rente	Dags-værdi	Bogført værdi
2019:					
Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg				**0**	**0**
Pforzheim	30-06-2021	Fast	2,98%	40.976	39.984
Forpligtelser vedr. fortsættende aktiver				**40.976**	**39.984**
I alt pr. 31. december 2019				**40.976**	**39.984**

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB 2020	MODERSELSKAB 2019	KONCERN 2020	KONCERN 2019
14	**Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser**				
	Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg				
	Leverandørgæld	0	0	0	417
	Revisionshonorarer	0	0	7	9
	Vedligeholdelsesarbejde	0	0	0	75
	Anden gæld	0	0	21	430
	Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg i alt	**0**	**0**	**28**	**931**
	Gælden er indregnet således i balancen:				
	Langfristede forpligtelser	0	0	0	0
	Kortfristede forpligtelser	0	0	28	931
	I alt	**0**	**0**	**28**	**931**
	Dagsværdi	0	0	28	931
	Nominel værdi	0	0	28	931

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB 2020	MODERSELSKAB 2019	KONCERN 2020	KONCERN 2019
14	**Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser** (fortsat)				
	Fortsættende aktiviteter				
	Leverandørgæld	46	39	251	211
	Momsforpligtelse	5	0	67	0
	Bestyrelseshonorarer	0	111	0	111
	Revisionshonorarer	99	73	125	88
	Gæld til tilknyttede virksomheder	28.310	28.462	0	0
	Skyldigt udbytte	12.521	12.654	12.521	12.654
	Anden gæld	29	43	91	181
	Fortsættende aktiviteter i alt	**41.010**	**41.382**	**13.055**	**13.245**
	Gælden er indregnet således i balancen:				
	Langfristede forpligtelser	0	0	0	0
	Kortfristede forpligtelser	41.010	41.382	13.055	13.245
	I alt	**41.010**	**41.382**	**13.055**	**13.245**
	Dagsværdi	41.010	41.382	13.055	13.245
	Nominel værdi	41.010	41.382	13.055	13.245

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

15 Bestyrelsesaflønning

I indeværende regnskabsår er der afholdt TDKK 49 i bestyrelseshonorar (2019: DKK 160).

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2020	2019	2020	2019

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld:				
Investeringsejendomme	0	0	81.088	82.167
Lejetilgodehavender	0	0	1.856	149
Likvide beholdninger	0	0	1.787	311
Gæld til kreditinstitutter for hvilken der er stillet sikkerhed (dagsværdi)	0	0	39.094	40.976

Hovedparten af koncernens likvide midler indestår på ordinære indlånskonti.

Der er tinglyst ejendomspant ("Grundschuld") i ejendommene til et beløb af i alt EUR 6,9 mio. (2019: EUR 6,9 mio.). Ejendomspantet er stillet til sikkerhed for hypotekbanklånet.

I henhold til lånebetingelserne for det ydede hypotekbanklån er der blandt andet afgivet følgende yderligere sikkerheder:

- Transport i lejekontrakterne, herunder i lejernes huslejeindbetalinger.
- Transport i eventuelle salgssummer fra salg af ejendomme.
- Pant i likvide beholdninger vedr. huslejekonti og adskillige administrationskonti.
- Pant i swap-afregninger.

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

17 Eventualaktiver og -forpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning med det ultimative moderselskab og de øvrige danske koncernselskaber, og hæfter således solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Hoeg & Kold ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Koncernen har som følge af sine aktiviteter løbende mindre tvister, som dog ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på koncernens årsregnskab.

18 Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

Den i note 19 omtalte managementaftale, som koncernen har indgået med Kristensen Properties A/S, kan opsiges med 12 måneders varsel til ophør tidligst den 31. december 2021. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 328. Aftalen vil dog blive ophævet i forbindelse med et evt. salg af ejendomsporteføljen.

Kristensen Properties A/S har pr. 1. januar 2011 overdraget managementaftalen til sit datterselskab Kristensen Fund & Asset Management A/S.

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

19 Nærtstående parter

	Grundlag
Kristensen Properties A/S, Vesterbro 18, Aalborg	Moderselskab
Kent Hoeg Sørensen	Direktion
Per Traunholm	Direktion
Henning Frost Studsgaard	Bestyrelse
Tage Benjaminsen	Bestyrelse
Niels Jørgen Solmer Frank	Bestyrelse

Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen i Kristensen Partners III A/S:

• Kristensen Properties A/S, Aalborg

Transaktioner

Bestyrelse har modtaget honorarer som omtalt i note 15.

Alle aftaler er indgået på markedsvilkår. Der er ikke sket ændringer i de indgåede aftaler i forhold til sidste år.

Forpligtelser til eller tilgodehavender hos nærtstående parter udgjorde pr. 31. december 2020 i alt en nettoforpligtelse på TDKK 28.310 (2019: TDKK 28.462).

Der har bortset fra ovenstående ikke i årets løb været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, ledende medarbejdere, væsentlige aktionærer, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

I forbindelse med erhvervelse og finansiering af ejendomsporteføljen blev der i 2007 indgået managementaftale om et 'akkvisitionshonorar' til Kristensen Properties A/S på 4% af ejendommenes købesum, om et årligt honorar for 'fund & asset management' på 0,4% pr. år af ejendommenes bogførte værdi samt for 'ejendomsadministration' på ca. 3% af huslejen. De samlede honorarer i 2020 udgjorde DKK 0,6 mio. (2019: DKK 0,7 mio.). Kristensen Properties A/S har pr. 1. januar 2011 overdraget aftalen til sit datterselskab Kristensen Fund & Asset Management A/S.

Bestyrelse har modtaget honorarer som omtalt i note 15.

Alle aftaler er indgået på markedsvilkår. Der er ikke sket ændringer i de indgåede aftaler i forhold til sidste år.

Forpligtelser til eller tilgodehavender hos nærtstående parter (Kristensen Properties A/S og dets datterselskaber) udgjorde pr. 31. december 2020 i alt en nettoforpligtelse på TDKK 0 (2019: TDKK 0).

Der har bortset fra ovenstående ikke i årets løb været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, ledende medarbejdere, væsentlige aktionærer, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB 2020	MODERSELSKAB 2019	KONCERN 2020	KONCERN 2019
20	**Regulering for ikke-likvide driftsposter**				
	Ophørende aktiviteter				
	Regulering af ejendomme til dagsværdi	-1.175	1.608	-1.175	8.187
	Kursreguleringer	0	0	141	145
	I alt	**-1.175**	**1.608**	**-1.034**	**8.332**
	Fortsættende aktiviteter				
	Regulering af ejendomme til dagsværdi	0	0	745	0
	Kursreguleringer	98	-153	-173	-125
	Resultat af kapitalandele	-25	4.520	0	0
	I alt	**73**	**4.367**	**572**	**-125**

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB 2020	MODERSELSKAB 2019	KONCERN 2020	KONCERN 2019
21	**Ændring i driftskapital**				
	Ophørende aktiviteter				
	Ændring i tilgodehavender m.v.	0	0	255	117
	Ændring i leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	0	0	-902	-4.162
	Ophørende aktiviteter i alt	**0**	**0**	**-647**	**-4.045**
	Fortsættende aktiviteter				
	Ændring i tilgodehavender m.v.	580	7.096	-510	6.255
	Ændring i leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	-86	-8	-679	317
	Fortsættende aktiviteter i alt	**494**	**7.088**	**-1.189**	**6.572**

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	
22	**Risici**

Koncernens risikostyringspolitik

Koncernen har vedtaget en skriftlig politik for finansiel risikostyring.

Koncernen er som følge af sin drift, sine investeringer og sin finansiering eksponeret over for ændringer i valutakurser og renteniveau m.v. Det er koncernens politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Koncernens finansielle styring retter sig således mod styring af de finansielle risici, der er en direkte følge af koncernens drift og finansiering.

Koncernen vurderes at være eksponeret for nedenstående risici:

Driftsrisici

Koncernens løbende indtjening er især afhængig af udviklingen i følgende faktorer: lejeindtægter, vedligeholdelse og moderniseringer, samt driftsomkostninger.

Lejeindtægter:

Der knytter sig primært to usikkerheder til lejeindtægterne. For det første udlejningsprocenten og for det andet udviklingen i lejeniveauet.

Afholdelse af planlagte omkostninger til modernisering ventes at have en positiv afsmitning på muligheden for huslejeforhøjelser ud over, hvad den almindelige regulering giver grundlag for.

Endvidere bemærkes, at fremtidige lovændringer kan begrænse mulighederne for huslejestigninger.

Vedligeholdelse og moderniseringer:

Det er ledelsens vurdering, at den planlagte ordinære vedligeholdelse er nødvendig for at opretholde den nuværende huslejeindtægt. Hertil kommer planlagte udgifter til modernisering. Disse skal alene medvirke til en positiv udvikling i form af højere udlejningsprocent og huslejeniveau og dermed ejendomsporteføljens generelle værditilvækst.

Såfremt disse udgifter ikke er tilstrækkelige til at oppebære forventede lejeindtægter, vil der være en risiko for enten øgede udgifter til vedligeholdelse eller reducerede lejeindtægter.

Driftsomkostninger:

Foruden omkostninger til vedligeholdelse udgør koncernens primære driftsomkostninger omkostninger til ejendomsadministration samt fællesomkostninger, der ikke kan pålignes lejerne enten som følge af reduceret udlejningsprocent eller lejekontrakternes bestemmelser.

Koncernen bærer risikoen for driftsomkostninger til tomme lejemål, hvorfor en reduktion af udlejningsprocenten ville påvirke resultatet negativt.

Der er ingen væsentlige risici forbundet med de øvrige driftsomkostninger.

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	
22	**Risici** (fortsat)

Markedsrisici

Værdien af ejendomsporteføljen er baseret på et markedsbestemt afkastkrav for ejendomme af samme karakter, og er især følsom over for udviklingen i renteniveauet, inflationen, valutakursudviklingen samt de generelle markedsvilkår, herunder efterspørgsel efter de pågældende ejendomme eller ændret forbrugeradfærd.

Et 5% fald i dagsværdien af ejendommene som følge af stigende afkastforventninger ville alt andet lige reducere resultatet med DKK 3,4 mio. efter skat. En stigning i dagsværdien ville medføre en tilsvarende positiv påvirkning af resultatet. Følsomheden på koncernens egenkapital svarer til indvirkningen på resultatet.

I værdiansættelsen af ejendommene er der anvendt et afkastkrav på 6,75%. Ved et fald i afkastet på 0,5 procentpoint vil det medføre en forøgelse af værdien for ejendommene på tilsammen DKK 6,4 mio., og en stigning i afkastkravet på 0,5 procentpoint vil formindske ejendomsværdierne med DKK 5,5 mio.

Idet ejendommenes værdi indgår ved vurderingen af, om visse friværdibetingelser knyttet til de optagne banklån er overholdt, ville et fald kunne medføre, at lånebetingelsen ikke længere af långiver anses for opfyldt, jf. nedenfor under "Likviditetsrisici".

Valutarisici

Koncernen er hovedsageligt eksponeret for risici over for valutakursudviklingen i DKK i forhold til EUR, der er koncernens funktionelle valuta.

Hovedparten af koncernens indtægter og udgifter afregnes i EUR.

Hovedparten af koncernens aktiver og forpligtelser er EUR-aktiver henholdsvis -forpligtelser, der værdiansættes i DKK på grundlag af den til enhver tid gældende kurs på EUR i forhold til DKK.

I overensstemmelse med koncernens politik afdækkes ikke valutarisici på indregnede finansielle aktiver og forpligtelser.

Et 1% fald i EUR-kursen, fra 743,93 ultimo 2020 til 736,49 ville alt andet lige have forringet årets resultat med TDKK 31 efter skat, mens egenkapitalen ville blive reduceret med TDKK 562. En stigning i valutakursen ville medføre en tilsvarende positiv påvirkning af henholdsvis resultatet og egenkapitalen.

Følsomheden af valutaeksponeringen formindskes/forøges i takt med øvrige nævnte risici, særligt dagsværdiregulering af ejendommene.

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

22 **Risici** (fortsat)

Renterisici

I overensstemmelse med koncernens politik afdækkes renterisici på koncernens lån, når det vurderes, at rentebetalingerne kan sikres på et tilfredsstillende niveau. Afdækningen foretages normalt ved indgåelse af renteswap, hvor variabelt forrentede lån omlægges til en fast rente.

Pr. 31. december 2020 har koncernen kun fastforrentede lån, mens bankindlån er variabelt forrentet. Der er således ingen særlige renterisici.

Likviditetsrisici

Det er koncernens politik i forbindelse med lånoptagelse at sikre størst mulig fleksibilitet gennem spredning af lånoptagelsen på forfalds-/genforhandlingstidspunkter og långivere under hensyntagen til prissætningen.

Koncernens likviditetsreserve består af likvide midler og uudnyttede kreditfaciliteter. Det er koncernens målsætning at have et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til fortsat at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditeten.

Tabellen herunder viser pengestrømme vedr. koncernens finansielle forpligtelser baseret på forfaldstidspunkt i den resterende tid fra balancedagen og frem til den kontraktuelle udløbsdato.

(Mio. DKK)	< 1 år	1 - 2 år	2 - 5 år	> 5 år
Kreditinstitutter	-39,3	0	0	0
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	-13,1	0	0	0

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	
22	**Risici** (fortsat)

Kreditrisici

Koncernens politik for påtagelse af kreditrisici medfører, at aftaler om bankindestående kun indgås med modparter, hvor ledelsen anser, at der ikke er kreditrisiko. Baseret herpå forventes alle modparter at kunne indfri deres forpligtelser.

Den maksimale kreditrisiko knyttet til finansielle aktiver svarer til de i balancen indregnede værdier.

I koncernens tilgodehavender fra salg indgår pr. 31. december 2020 lejetilgodehavender på i alt TDKK 1.856 (2019: TDKK 1.559), der efter en individuel vurdering er værdiansat til TDKK 1.856 (2019: TDKK 326).

Øvrige tilgodehavender er vurderet til pari, bl.a. som følge af stillet sikkerhed.

Kapitalstyring

Koncernen vurderer løbende behovet for tilpasning af kapitalstrukturen for at afveje det højere afkastkrav på egenkapital over for den øgede usikkerhed, som er forbundet med fremmedkapital.

Det er koncernens udbyttepolitik, at aktionærerne skal opnå et afkast af deres investering i form af kursstigning og udbytte, der overstiger en risikofri investering i obligationer. Udbetaling af udbytte skal ske under hensyntagen til fornøden konsolidering af egenkapitalen.

Pr. 31. december 2020 udgjorde egenkapitalens andel af de samlede passiver 43,0% (2019: 39,8%). Den realiserede egenkapitalforrentning for 2020 var 9,0% (2019: neg.).

Politiske risici

Skattemæssige og politiske risici vurderes at være lave.

Øvrige risici

Ledelsen vurderer ikke, at koncernen er underlagt andre væsentlige risici end ovenfor beskrevet.

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

23 Dagsværdiansættelse

IFRS 7 om finansielle instrumenter, som værdiansættes til dagsværdi i balancen, kræver oplysning om dagsværdiansættelse niveauopdelt efter følgende hierarki for dagsværdiansættelse:

• Noterede priser (uændrede) i aktive markeder for identiske aktiver eller forpligtelser (niveau 1).
• Andre input end noterede priser under niveau 1, som er observerbare for aktivet eller forpligtelsen, enten direkte (d.v.s. som priser) eller indirekte (d.v.s. afledt af priser) (niveau 2).
• Input for aktivet eller forpligtelsen, som ikke er baseret på observerbare markedsdata (d.v.s. ikke observerbare input) (niveau 3).

Følgende tabel viser koncernens aktiver og forpligtelser, som værdiansættes til dagsværdi pr. 31. december 2020:

(TDKK)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	I alt
Investeringsejendomme	0	0	81.088	81.088
Aktiver i alt	0	0	81.088	81.088
Renteswap-aftaler	0	0	0	0
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Forpligtelser i alt	**0**	**0**	**0**	**0**

Ovennævnte værdier svarer til deres regnskabsmæssige værdier pr. 31. december 2020.

Dagsværdien for investeringsejendomme og finansielle instrumenter, som handles i aktive markeder er baseret på noterede priser på balancedagen. Sådanne ejendomme og instrumenter hører til niveau 1.

Dagsværdien af investeringsejendomme og finansielle instrumenter som ikke handles i et aktivt marked (f.eks. over-the-counter derivater) opgøres ved brug af værdiansættelsesmetoder. Disse værdiansættelsesmetoder anvender fremdeles observerbare markedsdata, hvor de er tilgængelige, og beror mindst muligt på virksomhedsspecifikke estimater. Hvis alle betydelige input, som kræves til dagsværdiansættelse af en ejendom eller et instrument, er observerbare, hører disse til niveau 2. Aktiver og forpligtelser i denne kategori omfatter primært renteswapaftaler.

Hvis et eller flere betydelige input ikke baserer sig på observerbare markedsdata, hører instrumentet til niveau 3. Koncernens investeringsejendomme er henført til denne kategori og udgør DKK 81,1 mio.

De enkelte værdiansættelsesmetoder til værdiansættelse af investeringsejendomme og finansielle instrumenter er mere udførligt beskrevet i særskilt afsnit vedrørende anvendt regnskabspraksis, jf. side 58 ff.

I årets løb har ingen aktiver eller forpligtelser skiftet fra en kategori til en anden.

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB 2020	MODERSELSKAB 2019	KONCERN 2020	KONCERN 2019
24	**Aktiver bestemt for salg**				
	Ejendomme	0	6.274	0	6.274
	Kapitalandele i datterselskaber	0	0	0	0
	Udskudt skat	0	0	0	0
	Tilgodehavender	0	0	11	266
	Likvider	0	0	584	1.209
	I alt	**0**	**6.274**	**595**	**7.749**

Note nr.		MODERSELSKAB 2020	MODERSELSKAB 2019	KONCERN 2020	KONCERN 2019
25	**Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg**				
	Kreditinstitutter	0	0	0	0
	Udskudt skat	0	0	0	0
	Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	0	0	28	931
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	0	0
	Forudbetalt lejeindtægt	0	0	0	0
	I alt	**0**	**0**	**28**	**931**

Regnskabspraksis

REGNSKABSGRUNDLAG

Årsrapporten for Kristensen Partners III A/S, der omfatter både årsregnskab for moderselskabet og koncernregnskab, aflægges efter bestemmelserne i International Financial Reporting Standards (IFRS) og fortolkningen fra International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) som godkendt af EU. Der er taget hensyn til alle obligatoriske, relevante bekendtgørelser fra International Accounting Standard Board (IASB).

Implementering af nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag

Der er i regnskabsåret 2020 implementeret følgende ændringer til eller nye regnskabsstandarder:

- IFRS 3, Virksomhedssammenslutninger: En mindre ændring af definitionen af en virksomhed. Definitionen fokuserede tidligere på afkast i form af udbytte, lavere omkostninger og andre økonomiske fordele for investorer mv., hvorimod den nye definition fokuserer på, at outputtet af en virksomhed er at producere varer eller ydelser til kunder

- IFRS 9, Finansielle instrumenter: IBOR-reformen, fase 1. Som følge af IBOR-reformen, hvor de fleste interbank-renter i EU forventes at blive erstattet af andre renter, har IASB udsendt en ændring til IFRS 9 vedrørende behandlingen af regnskabsmæssig sikring i perioden frem til IBOR-reformen træder i kraft. Udgangspunktet er, at ændringerne ikke bør få betydning for den regnskabsmæssige sikring, hvis kontrakterne i dag er effektive.

- IAS 1, Præsentation af årsregnskaber og IAS 8, Anvendt regnskabspraksis, ændringer i regnskabsmæssige skøn og fejl: Definitionen på væsentlighed ændres således, at der sikres en ensartethed gennem standarderne. Definitionen omfatter nu også tilsløring sammen med udeladelse og fejlagtig angivelse. Derudover indeholder definitionen nogle skærpelser i form af, hvornår der er tale om påvirkning af en årsrapport samt hvem brugerne af årsrapporten er.

- IFRS 16, Leasing: Ændringen præciserer, at modifikationer som følge af Covid-19 ikke regnskabsmæssigt behandles som modifikationer selvom de opfylder definitionen i standarden på en modifikation til en leasingkontrakt.

Kristensen Partners III A/S har vurderet effekten af de nye IFRS standarder og fortolkninger. Kristensen Partners III A/S har konkluderet, at alle de gældende standarder og fortolkninger, der er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2020 enten ikke er relevante for Kristensen Partners III A/S koncernen eller ikke har væsentlig betydning på regnskabet for Kristensen Partners III A/S koncernen.

Vedtagne regnskabsstandarder samt fortolkningsbidrag, der ikke er trådt i kraft

Følgende ændrede regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag, der kan have relevans for Kristensen Partners III A/S koncernen, er vedtaget af IASB og godkendt af EU. Standarderne træder i kraft senere, hvorfor de først vil blive implementeret i årsrapporterne, når de træder i kraft.

- Der er på nuværende tidspunkt ingen ændrede regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag som er vedtaget af IASB og godkendt af EU, og som træder i kraft senere, der er relevante for virksomheden.

IASB har udstedt følgende ændringer til standarder og nye fortolkningsbidrag, der kunne være relevante for Kristensen Partners III A/S, men som endnu ikke er godkendt af EU:

- IFRS 3, Virksomhedssammenslutninger: Der foretages 3 mindre ændringer til IFRS 3, hvor bl.a. referencen til begrebsrammen opdateres, der indarbejdes en undtagelse fra begrebsrammen vedrørende hensatte forpligtelser og laves en præcisering vedrørende eventualaktiver.

Regnskabspraksis

Ændringen træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2022 eller senere.

- *IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 7, IFRS 4 og IFRS 16*: IBOR-reformen, fase 2. En række ændringer, som skal hjælpe virksomheder med de regnskabsmæssige problemer, der opstår ved ændringer i de kontraktuelle pengestrømme eller sikringsforhold under implementeringen af IBOR-reformen. Ændringerne relaterer sig til modifikationer, regnskabsmæssig sikring og oplysningskrav.

Ændringen træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2021 eller senere.

- *IAS 1, Præsentation af årsregnskaber*: Præciseringer til definitionen på kortfristede forpligtelser, således definitionen baseres på de rettigheder, som eksisterer på balancedagen. Kravet om en ubetinget ret til at udskyde betalingen i 12 måneder fra balancedagen ændres derfor til en ret til at udskyde betalingen i 12 måneder fra balancedagen.

Ændringen træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2022 eller senere. Datoen er sidenhen, på grund af Covid-19, blevet udskudt til 1. januar 2023.

- *IAS 16, Materielle anlægsaktiver*: Ændringen præciserer, at indtægter, der stammer fra et materielt anlægsaktiv under opførsel, før det er klar til at tages i brug, ikke må modregnes i kostprisen på aktivet, men skal i stedet indtægtsføres.

Ændringen træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2022 eller senere.

- *IAS 37, Hensatte forpligtelser, eventualforpligtelser og eventualaktiver*: Ændringen præciserer, at der ved vurderingen af, hvorvidt en kontrakt er tabsgivende, også skal kunne medtage omkostninger, der er direkte forbundet med kontrakten. Derudover er der medtaget eksempler på, hvad der anses som omkostninger direkte forbundet med en kontrakt, og omkostninger, der ikke anses for at være direkte forbundet med en kontrakt.

Ændringen træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2022 eller senere.

- *Årlige forbedringer 2018-2020*: Præciseringer til IFRS 1 om førstegangsaflæggelse vedr. valutakursreguleringer, når datterselskabet overgår til IFRS senere end moderselskabet, IFRS 9 om finansielle instrumenter vedrørende fee's som indgår ved testen af om der sker en modifikation eller en indfrielse af en finansiel forpligtelse, ændring af et eksempel i IFRS 16 og IAS 41 om biologiske aktiver.

Ændringen træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2022 eller senere.

Kristensen Partners III A/S forventer, at disse standarder og fortolkninger vil blive implementeret, når de træder i kraft.

Årsrapporten er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip med de reguleringer, der følger af omvurdering af grunde og bygninger til dagsværdi via resultatopgørelsen.

Udarbejdelsen af en års- eller koncernrapport samt ledelsesberetningen kræver udøvelse af visse kritiske regnskabsmæssige skøn. Desuden er det nødvendigt for ledelsen at udøve skøn i anvendelsen af den fastlagte regnskabspraksis. De områder, som er forbundet med en højere grad af skøn eller kompleksitet, eller områder, hvor forudsætninger og skøn er væsentlige for koncernrapporten, er oplyst i note 1.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

KONSOLIDERINGSPRAKSIS

Som dattervirksomheder betragtes alle virksomheder, hvori koncernen har kontrol over de finansielle og driftsmæssige forhold, hvilket normalt er forbundet med besiddelse af flertallet af stemmerettighederne.

Dattervirksomheder

En dattervirksomhed er en virksomhed, som er kontrolleret af en anden virksomhed. Kontrol betyder muligheden for at bestemme en virksomheds finansierings- og forretningspolitik med henblik på at drage nytte af dennes aktiviteter.

Regnskabspraksis

Tilstedeværelsen og virkningen af potentielle stemmerettigheder, som aktuelt kan udøves eller konverteres, tages i betragtning ved vurderingen af, hvorvidt koncernen har kontrol over en anden virksomhed. Der foretages fuld konsolidering fra den dato, hvor kontrollen overføres til koncernen. Konsolideringen ophører fra den dato, hvor kontrollen ophører.

Der foretages eliminering af koncerninterne transaktioner, mellemværender og urealiserede gevinster på transaktioner mellem koncernvirksomheder, ligesom der foretages eliminering af urealiserede tab, medmindre transaktionen indikerer en værdiforringelse af det overførte aktiv. Dattervirksomhedernes regnskabspraksis er tilpasset til koncernens regnskabspraksis.

OMREGNING AF FREMMED VALUTA

Funktionel valuta og præsentationsvaluta

De balanceposter og poster i resultatopgørelsen, der er indeholdt i årsrapporterne for koncernvirksomhederne, måles i den valuta, der benyttes i det primære økonomiske miljø, hvor virksomhederne opererer (funktionel valuta). Koncernregnskabet aflægges i DKK, som både er moderselskabets funktionelle valuta og præsentationsvaluta, og afrundes i hele tusinde.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til den funktionelle valuta til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, som opstår ved afregning af så- danne transaktioner, samt ved omregning af monetære aktiver og forpligtelser i udenlandsk valuta til balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen i henhold til officiel kurs fra Danmarks Nationalbank.

Hvis valutapositioner anses som afdækning af pengestrømme eller nettoinvesteringer, indregnes værdiændringerne herpå i anden totalindkomst.

Valutakursreguleringer på ikke-monetære poster såsom aktier, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen, indregnes som en del af gevinst eller tab til dagsværdi. Valutakursreguleringer på ikke- monetære poster såsom aktier, der klassificeres som finansielle aktiver disponible for salg, indregnes i anden totalindkomst.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, som har karakter af operationel leasing, omfatter dagsværdien for lejeindtægter og anden indtægt med fradrag af moms, rabatter og nedslag og efter eliminering af koncerninterne transaktioner. Omsætningen indregnes i den regnskabsperiode, hvor ydelserne leveres.

Opkrævet bidrag hos lejerne til dækning af varme og fællesomkostninger på investeringsejendommene samt afholdte udlæg vedr. lejernes andele af udgifter til varme og fællesomkostninger indregnes ikke i resultatopgørelsen, idet nettomellemværendet indregnes i balancen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger og administrationsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af investeringsejendommene, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdireguleringer

Årets værdireguleringer af investeringsejendomme samt gevinster og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under "Regulering af ejendomme til dagsværdi".

Finansielle poster

Finansieringsomkostninger og -indtægter indregnes i resultatopgørelsen over lånenes løbetid ved anvendelse af den effektive rentemetode. Når værdien af et tilgodehavende forringes, nedskrives den regnskabsmæssige værdi til genindvindingsværdien, som svarer til forventede, fremtidige pengestrømme tilbagediskonteret med instrumentets oprindelige effektive rente. Den på dette tidspunkt opgjorte forskel mellem den nominelle værdi og nutidsværdien af de forventede ydelser indregnes som renteindtægter.

For tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser antages, at den nominelle værdi reduceret for værdireguleringer svarer til dagsværdi.

Regnskabspraksis

Indtægter fra investeringer

Indtægter fra investeringer omfatter eksempelvis provenu fra likvidation af datterselskaber modregnet andel til minoritetsinteresser.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i totalindkomstopgørelsen med den del, der kan henføres til posteringer i anden totalindkomst.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde, bygninger, en del af en bygning eller i både grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. Købsomkostninger med tillæg af efterfølgende købsprisreguleringer. Moderniseringsomkostninger inkl. Låneomkostninger tillægges efterfølgende.

Investeringsejendomme reguleres årligt til dagsværdi, som fastsættes ud fra en individuel vurdering baseret på ejendommenes forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav, også benævnt som Normalindtjeningsmetoden.

Årligt foretages en individuel vurdering af det forventede løbende afkast for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende driftsår korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser, herunder korrektioner for forskel til markedsleje.

Under hensyntagen til den enkelte ejendoms individuelle forhold fastsættes et forrentningskrav for ejendommen udtrykt ved en procent. Det opgjorte, korrigerede årlige driftsafkast kapitaliseres med forrentningskravet, hvorved dagsværdien (før særlige reguleringer) opgøres.

Opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes under hensyntagen til investeringsejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb.

Regnskabspraksis

I særlige situationer foretages korrektioner til den beregnede dagsværdi. Sådanne korrektioner omfatter reservationer til forestående væsentlige renoverings- og ombygningsopgaver, ejendomme beliggende i helt særligt, økonomisk trængte beboelsesområder, ejendomme med hjemfaldsforpligtelse eller lignende.

Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dattervirksomheder (Moderselskab)

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og andre tilgodehavender er ikke afledte finansielle aktiver med fast eller bestemmelige betalinger, der ikke er noteret på et aktivt marked. De opstår, når koncernen yder lån, leverer varer eller ydelser direkte til en debitor. Tilgodehavender fra salg og andre tilgodehavender indregnes under omsætningsaktiver. Den del, der forfalder mere end et år efter balancedagen, klassificeres dog som langfristede aktiver.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Nedskrivning til imødegåelse af tab foretages efter den simplificerede expected credit loss-model, hvorefter det samlede tab indregnes straks i resultatopgørelsen på samme tidspunkt som tilgodehavendet indregnes i balancen på baggrund af det forventede tab i tilgodehavendets samlede levetid.

For finansielle aktiver vedrørende tilgodehavender fra salg anvendes den simplificerede expected credit loss-model, hvor det forventede tab over den finansielle aktivs levetid indregnes straks i resultatopgørelsen. Det finansielle aktiv overvåges løbende i henhold til koncernens risikostyring indtil realisation. Nedskrivningen beregnes ud fra den forventede tabsprocent, som opgøres for finansielle aktiver fordelt på kundekarakteristika. Tabsprocenten beregnes på baggrund af historiske data korrigeret for skøn af effekten af forventede ændringer i relevante parametre.

Aktiver bestemt for salg

Til aktiver bestemt for salg hører langfristede aktiver eller afhændelsesgrupper, som er bestemt for salg. Disse aktiver klassificeres som "bestemt for salg", når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg frem for gennem fortsat driftsmæssig anvendelse. Disse aktiver kan udgøres af et forretningsområde i koncernen, en gruppe af aktiver bestemt for salg eller af et enkelt anlægsaktiv.

Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg er forpligtelser direkte knyttet til disse aktiver. Aktiver eller afhændelsesgrupper, der er bestemt for salg, måles til den laveste værdi af den regnskabsmæssige værdi på tidspunktet for klassifikationen som "bestemt for salg" eller dagsværdien med fradrag af salgsomkostninger.

Tab ved værdiforringelse, som opstår ved den første klassifikation som "bestemt for salg", og gevinster eller tab ved efterfølgende måling til laveste værdi af den regnskabsmæssige værdi eller dagsværdi med fradrag af salgsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen under de poster, de vedrører. Gevinster og tab oplyses i noterne.

Aktiver og dertil knyttede forpligtelser udskilles i særskilte linjer i balancen, og hovedposterne specificeres i noterne.

Likvider

Likvider består af likvide beholdninger, indeståender på anfordringskonti i banker, andre kortfristede, let omsættelige investeringer med oprindelige forfaldsperioder på op til tre måneder samt træk på kassekreditter. Træk på kassekreditter er i balancen indregnet under kortfristede forpligtelser.

Regnskabspraksis

Aktiekapital

Aktiekapital omfatter ordinære aktier.

Transaktionsomkostninger, som direkte kan henføres til udstedelse af nye aktier eller optioner, vises efter skat som et fradrag i egenkapitalen.

Eventuel udbyttebetaling til selskabets aktionærer indregnes som en forpligtelse i koncernregnskabet i den periode, hvor udbyttet deklareres.

Lån

Lån indregnes ved optagelse til dagsværdi med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet (med fradrag af transaktionsomkostninger) og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden ved anvendelse af den effektive rentemetode.

Lån klassificeres som kortfristede forpligtelser, medmindre koncernen har en ubetinget ret til at udskyde indfrielse af gælden i mindst et år fra balancedagen.

Udskudt skat

Der indregnes fuldt udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem den skattemæssige og regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser ved anvendelse af den balanceorienterede gældsmetode.

Dog indregnes der ikke udskudt skat af midlertidige forskelle, der er opstået ved den første indregning af aktiver eller forpligtelser i en transaktion, som ikke er en virksomhedsovertagelse og som på tidspunktet for transaktionen hverken påvirker den regnskabsmæssige eller skattepligtige indkomst (IAS 12.15b), herunder eksempelvis førstegangsindregning af investeringsejendomme og lån ved erhvervelse af kapitalandele.

Udskudt skat måles ved anvendelse af de til enhver tid gældende skattesatser og -regler. De anvendte skattesatser pr. balancedagen er for moderselskabet 22,00%, og for de tyske dattervirksomheder er anvendt 15,825% og eventuel erhvervsskat på 5%.

Udskudte skatteaktiver indregnes i den udstrækning, det er sandsynligt, at der vil opstå en fremtidig positiv skattepligtig indkomst, som de midlertidige forskelle kan modregnes i.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Leverandører og øvrige gældsforpligtelser

Leverandører og øvrige gældsforpligtelser indregnes og måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Regnskabspraksis

OPGØRELSE AF PENGESTRØMME

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

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I opgørelsen af pengestrømme indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra overtagelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres ud fra årets resultat før skat reguleret for ikke kontante resultatposter som planmæssige af- og nedskrivninger og ændringer i hensættelser samt ændringer i driftskapitalen.

Driftskapitalen omfatter kortfristede omsætningsaktiver minus kortfristede forpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af materielle og finansielle, langfristede aktiver samt øvrige værdipapirer.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede forpligtelser samt udbyttebetaling til og kapitalindskud fra virksomhedsdeltagere.

SEGMENTOPLYSNINGER

Koncernen inddeler, kontrollerer og styrer sine forretningsmæssige aktiviteter efter disses bymæssige placering. Segmentoplysningerne følger koncernens ledelsesrapportering.

Segmentindtægter og -omkostninger samt segmentaktiver og -forpligtelser omfatter de poster, der direkte kan henføres til det enkelte segment, samt de poster, der kan fordeles til de enkelte segmenter på et pålideligt grundlag. De ikke fordelte poster vedrører primært aktiver og forpligtelser, der er forbundet med koncernens administrative funktioner, indkomstskatter o.lign.

Langfristede aktiver i segmenterne omfatter de aktiver, som anvendes direkte i segmentets drift, herunder immaterielle og materielle aktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Kortfristede aktiver i segmenterne omfatter de aktiver, som direkte kan henføres til driften i segmentet, tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser, andre tilgodehavender, periodeafgrænsningsposter samt likvide beholdninger.

Forpligtelser i segmenterne omfatter de forpligtelser, der kan henføres til driften i segmentet, herunder gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser, gæld til kreditinstitutter og anden gæld.

Regnskabspraksis

Regnskabspraksis

HOVED- OG NØGLETALSOVERSIGT

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings vejledning.

Nøgletallene er beregnet således:

Bruttomargin	=	Bruttoresultat x 100 / Nettoomsætning*
Overskudgrad	=	Resultat af primær drift x 100 / Nettoomsætning*
Afkastningsgrad	=	Resultat af primær drift x 100 / Gennemsnit af samlede aktiver
Soliditetsgrad	=	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo
Forrentning af egenkapital	=	Årets resultat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital
Indre værdi pr. aktie	=	Egenkapital før minoriteter / Antal aktier

** Nettoomsætning er tillagt "Regulering af ejendomme til dagsværdi".*

kristensen partners III

kristensen partners III

Kristensen Partners III A/S - Årsrapport 2020
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