Årsrapport for 2021

Bestyrelsen for Kristensen Partners III A/S har dags dato afholdt bestyrelsesmøde, hvor selskabets årsrapport for regnskabsåret 2021 blev behandlet og indstillet til godkendelse på generalforsamlingen.

Resumé

- Pr. 31. december 2021 ejer koncernen kun én ejendom til en bogført værdi af DKK 81,1 mio.
- Koncernens resultat for 2020 udgør et overskud på DKK 2,2 mio. før skat, hvilket er DKK 1,0 mio. lavere end forventet ved halvårsregnskabet. Den væsentligste årsag til den negative afvigelse er, at der er ydet en huslejerabat til lejeren i Pforzheim som følge af dennes tvungne nedlukning i dele af 2020 og 2021.
- Moderselskabets resultat for 2021 udgør DKK-0,2 mio. efter skat.
- Pr. 31. december 2021 udgør aktiernes indre værdi DKK 4,34 pr. aktie á nominelt DKK 0,06 (31. december 2020: DKK 4,15). 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 5,74.
- Resultatet for 2022 forventes at udgøre et overskud i størrelsesordenen DKK 4,4 mio. før skat, og aktiernes indre værdi forventes at udgøre cirka DKK 4,83 pr. aktie.

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. Byen Pforzheim undersøger fortsat mulighederne for et køb af hele selskabets ejendom.

Udbytte
Der foreslås ikke udbetalt udbytte for regnskabsåret 2021. Restudbyttet for 2018, DKK 1,40 pr. aktie, vil blive udbetalt når der skabes likviditet hertil, hvilket blandt andet afhænger af vilkårene for refinansiering af lånet i ejendommen i Pforzheim, som udløber i 2023.

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 2022 at udgøre i alt DKK 24,45 pr. aktie.

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

kristensen partners III

Årsrapport 2021

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 2022

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 2022 11

Corporate Governance og Investor Relations 12

Hoved- og nøgletal for koncernen 13

Ejendomsoversigt pr. 31. december 2021 14

Risici og dagsværdier 15

Regnskabsberetning 16

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse, ophørende aktiviteter 17

Resultatopgørelse, fortsættende aktiviteter 18

Totalindkomstopgørelse 19

Balance pr. 31. december 2021 20

Egenkapitalopgørelse 22

Opgørelse af pengestrømme 23

Noteoversigt 25

Noter til koncern- og årsregnskabet 26

Regnskabspraksis 55

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 30. marts 2022

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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021, 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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om 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 30. marts 2022

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Line Borregaard	Morten Porup
statsautoriseret revisor	statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34353	MNE-nr. mne47816

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

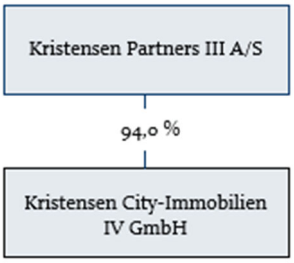
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skelagervej 1A
DK-9000 Aalborg

HOVEDBANK

Danske Bank A/S
Prinsensgade 11
DK-9100 Aalborg

Ledelsesberetning

KONCERNOVERSIGT



Ovenstående figur viser koncernen pr. 31. december 2021. I forhold til 31. december 2020 er K/S Groner Strasse, Göttingen som planlagt 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 2021 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 2021 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 i samarbejde med en tysk forvalter.

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 2021 været positiv ovenpå et hårdt 2020 som følge af Corona pandemien. Det tyske BNP forventes således at stige med 2,7% i 2021, samtidig med at den gennemsnitlige arbejdsløshed faldt fra 6,3% primo året til 5,1% ultimo året.

Årets ejendomshandler

I 2021 forblev Tyskland det største investeringsmarked for fast ejendom i Europa med en omsætning på omkring EUR 111 mia. Boligejendomssegmentet var i 2021 det klart største investeringssegment i Tyskland, blandt andet som følge af en stor fusion, mens kontorejendomssegmentet er det næststørste, og udgør ca. 25% 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 2021 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 refinansieret i 2021, og løber nu frem til udgangen af februar 2023.

Driften

Driftsresultatet for selskabets tilbageværende ejendom udgør i 2021 et overskud på DKK 4,7 mio. ekskl. dagsværdireguleringer.

Lejer i Pforzheim har i flere perioder i 2020 og 2021 været helt eller delvist tvunget til at lukke midlertidigt som følge af indførte restriktioner. Med baggrund heri, har de i enkelte måneder i såvel 2020 som 2021 tilbageholdt lejebetalinger. Der er indgået aftale om en kulancemæssig rabat som følge af nedlukningerne, hvorefter resttilgodehavendet vil blive betalt. Bortset herfra har selskabets drift ikke været direkte påvirket af Corona.

Regulering af ejendommene til dagsværdi

Ejendommen i Pforzheim er indregnet til uændret værdi, baseret på en valuarrapport fra december 2021.

Kurssikring

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

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 2.2 mio. før skat, hvilket er DKK 1,0 mio. lavere end forventet ved halvårsregnskabet. Årsagen til den negative afvigelse er, at der er ydet en huslejerabat til lejeren af ejendommen i Pforzheim.

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/refinansiering af lånet i Pforzheim-ejendommen ved udløb i 2023. Der foreslås ikke udloddet udbytte for 2021.

EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

FORVENTNINGER TIL 2022

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 2022 er det forudsat, at Covid-19 kun får begrænset indvirkning på koncernens resultat.

Drift

Driften i 2022, herunder ejendommen i Pforzheim, forventes på et uændret niveau i forhold til 2021, når der korrigeres for den ydede lejerabat.

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 4,4 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	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsætning	4.958	6.276	7.551	6.635	6.461
Bruttoresultat	4.659	6.488	-1.580	32.811	4.022
Resultat af primær drift	3.935	5.575	-3.012	31.464	3.347
Finansielle poster, netto	-1.747	-1.426	-2.371	-2.908	-3.122
Resultat før skat	2.188	4.149	-5.383	28.556	225
Årets resultat i alt	1.847	3.772	-5.309	25.958	-39
Pengestrøm fra driftsaktivitet	1.899	2.247	6.454	-1.858	2.942
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	0	7.450	74.055	-6.361	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-7.824	-1.326	-78.208	-3.696	-14.695
Ændring i likvider	-5.925	8.371	2.301	-11.915	11.753
Antal medarbejdere	0	0	0	0	0
Hovedtal pr. ultimo					
Balancesum	91.749	97.507	96.234	183.798	162.664
Egenkapital før minoritetsinteresser	39.321	37.618	34.156	102.565	77.908
Egenkapital	43.570	41.908	38.300	106.975	80.923
Nøgletal					
Bruttomargin	94,0%	103,4%	Neg.	494,5%	62,3%
Overskudsgrad	79,4%	88,8%	Neg.	474,2%	51,8%
Afkastningsgrad	4,3%	5,7%	Neg.	17,1%	2,1%
Soliditetsgrad	47,5%	43,0%	39,8%	58,2%	49,7%
Forrentning af egenkapital	4,3%	9,0%	Neg.	27,6%	Neg.
Ordinær indre værdi pr. aktie (DKK)	4,34	4,15	3,77	11,33	8,60

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 2021

	Lejeind-tægt	Udlejnings-procent	Bogført værdi	Amortiseret restgæld	Afkast-procent
Kristensen City-Immobilien IV GmbH					
Pforzheim	4.958	100%	81.058	30.968	6,75%
Total	**4.958**		**81.058**	**30.968**	

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

Aktiviteten i 2021 har udelukkende relateret sig til afvikling af de i henholdsvis 2019 og 2020 gennemførte salg af ejendommene i Göttingen og Oldenburg, og der har således ikke været nogen omsætning, og kun få driftsomkostninger.

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

Årets resultat for de ophørende aktiviteter blev således også et resultat på DKK 0,0 mio.

Fortsættende aktiviteter

Nettoomsætningen for koncernens forsættende aktiviteter udgjorde DKK 5,0 mio.

Bruttoresultatet realiseredes med DKK 4,7 mio. efter afholdelse af driftsomkostninger på DKK 0,3 mio. Der var ingen regulering af ejendomme til dagsværdi i 2021.

Resultat af primær drift udgjorde DKK 4,0 mio., hvilket inkluderede DKK 0,7 mio. henført til administrationsomkostninger.

Finansielle poster udgjorde netto en omkostning på DKK 1,7 mio., der hovedsageligt består af renteudgifter og gebyrer.

Årets skat udgjorde en udgift på DKK 0,3 mio.

Fortsættende aktiviteter udgjorde et overskud efter skat på DKK 1,9 mio.

Aktiver

Koncernens samlede aktiver udgjorde pr. 31. december 2021 i alt DKK 91,7 mio.

Investeringsejendomme udgør DKK 81,1 mio.

De likvide beholdninger udgør DKK 6,5 mio.

Forpligtelser

Pr. 31. december 2021 har koncernen forpligtelser på i alt DKK 48,2 mio., hvoraf DKK 32,7 mio. er opført som langfristede. Ejendommenes amortiserede restgæld udgør DKK 31,0 mio., og lånenes dagsværdi er ligeledes opgjort til DKK 31,0 mio.

Egenkapital

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2021 DKK 43,6 mio., hvilket er DKK 1,7 mio. højere end egenkapitalen pr. 31. december 2020, primært som følge af årets resultat.

Indre værdi

Pr. 31. december 2021 udgør aktiernes indre værdi DKK 4,34 pr. stk. (nominelt DKK 0,06).

Pengestrømme

Den samlede drift har i 2021 påvirket likviditeten positivt med DKK 1,9 mio.

Der er i 2021 afdraget DKK 7,7 mio. på prioritetslånet i koncernens ejendom i Pforzheim, samt udloddet DKK 0,2 til minoritetsaktionærer.

Årets samlede pengestrøm udgør således en netto likviditet på DKK -5,9 mio., og de samlede likvide beholdninger pr. 31. december 2021 udgør DKK 6,5 mio.

Resultatopgørelse

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB 2021	MODERSELSKAB 2020	KONCERN 2021	KONCERN 2020
	Ophørende aktiviteter				
3	Nettoomsætning	0	387	0	387
4	Driftsomkostninger	-7	-62	-42	-1
	Regulering af ejendomme til dagsværdi	0	1175	0	1.175
	Bruttoresultat	**-7**	**1.500**	**-42**	**1.561**
5	Administrationsomkostninger	0	0	-48	-33
	Resultat af primær drift	**-7**	**1.500**	**-90**	**1.528**
6	Finansielle indtægter	0	0	0	0
7	Finansielle omkostninger	0	0	-6	-22
	Resultat før skat	**-7**	**1.500**	**-96**	**1.506**
8	Selskabsskat	0	0	0	0
	Årets resultat for ophørende aktiviteter	**-7**	**1.500**	**-96**	**1.506**

Resultatopgørelse

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB 2021	MODERSELSKAB 2020	KONCERN 2021	KONCERN 2020
	Fortsættende aktiviteter				
3	Nettoomsætning	0	0	4.958	5.889
4	Driftsomkostninger	0	0	-257	-217
	Regulering af ejendomme til dagsværdi	0	0	0	-745
	Bruttoresultat	**0**	**0**	**4.701**	**4.927**
5	Administrationsomkostninger	-158	-418	-676	-880
	Resultat af primær drift	**-158**	**-418**	**4.025**	**4.047**
6	Finansielle indtægter	0	1	0	7
7	Finansielle omkostninger	-154	-179	-1.741	-1.411
	Resultat af kapitalandele	72	25	0	0
	Resultat før skat	**-240**	**-571**	**2.284**	**2.643**
8	Selskabsskat	69	134	-341	-377
	Årets resultat for fortsættende aktiviteter	**-171**	**-437**	**1.943**	**2.266**
	Årets resultat for ophørende aktiviteter	**-7**	**1.500**	**-96**	**1.506**
	Årets resultat	**-178**	**1.063**	**1.847**	**3.772**
	Fordeles således:				
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0	0	0
	Aktionærerne i Kristensen Partners III A/S	-178	1.063	1.721	3.608
	Minoritetsinteresser	0	0	126	164
	Årets resultat	**-178**	**1.063**	**1.847**	**3.772**

Totalindkomstopgørelse

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB 2021	MODERSELSKAB 2020	KONCERN 2021	KONCERN 2020
	Årets resultat	**-178**	**1.063**	**1.847**	**3.772**
	Valutakursreguleringer ved omregning af udenlandske enheder	0	0	-19	-155
	Anden totalindkomst efter skat	**0**	**0**	**-19**	**-155**
	Totalindkomst i alt	**-178**	**1.063**	**1.828**	**3.617**
	Fordeles således:				
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0	0	0
	Aktionærerne i Kristensen Partners III A/S	-178	1.063	1.703	3.462
	Minoritetsinteresser	0	0	125	155
	Årets totalindkomst	**-178**	**1.063**	**1.828**	**3.617**

Balance - Aktiver pr. 31. december 2021

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB 2021	MODERSELSKAB 2020	KONCERN 2021	KONCERN 2020
	AKTIVER				
9	Investeringsejendomme	0	0	81.058	81.088
10	Kapitalandele i dattervirksomheder	29.010	31.511	-	-
11	Tilgodehavender	1.876	1.877	1.876	1.877
	Langfristede aktiver i alt	**30.886**	**33.388**	**82.934**	**82.965**
11	Tilgodehavender	198	130	2.281	2.072
	Likvide beholdninger	5.411	9.505	6.534	11.875
	Kortfristede aktiver i alt	**5.609**	**9.635**	**8.815**	**13.947**
24	**Aktiver bestemt for salg**	**0**	**0**	**0**	**595**
	Aktiver i alt	**36.495**	**43.023**	**91.749**	**97.507**

Balance - Passiver pr. 31. december 2021

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB 2021	MODERSELSKAB 2020	KONCERN 2021	KONCERN 2020
	PASSIVER				
	Aktiekapital	545	545	545	545
	Overført resultat	1.290	1.468	38.776	37.073
	Aktionærerne i Kristensen Partners III A/S' andel af egenkapitalen	**1.835**	**2.013**	**39.321**	**37.618**
	Minoritetsinteresser	-	-	4.249	4.290
12	**Egenkapital**	**1.835**	**2.013**	**43.570**	**41.908**
13	Kreditinstitutter	0	0	28.737	0
8	Udskudt skat	0	0	3.970	3.878
	Langfristede forpligtelser i alt	**0**	**0**	**32.707**	**3.878**
13	Kreditinstitutter	0	0	2.231	38.638
14	Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	34.660	41.010	13.241	13.055
25	Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg	0	0	0	28
	Kortfristede forpligtelser i alt	**34.660**	**41.010**	**15.472**	**51.721**
	Forpligtelser i alt	**34.660**	**41.010**	**48.179**	**55.599**
	Passiver i alt	**36.495**	**43.023**	**91.749**	**97.507**

Noter uden henvisning

1	Kritiske regnskabsmæssige skøn og vurderinger
2	Segmentoplysninger
15	Ledelsesaflønning
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 2021	MODERSELSKAB 2020	KONCERN 2021	KONCERN 2020
	Egenkapital primo	**2.013**	**950**	**41.908**	**38.300**
	Årets totalindkomst	-178	1.063	1.828	3.617
	Minoritetsinteressers andel af likvidationsprovenu	-	-	-166	-9
	Udbytte	0	0	0	0
	Egenkapitalbevægelser i alt	**-178**	**1.063**	**1.662**	**3.608**
12	**Egenkapital ultimo**	**1.835**	**2.013**	**43.570**	**41.908**

Opgørelse af pengestrømme

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB 2021	MODERSELSKAB 2020	KONCERN 2021	KONCERN 2020
	Årets resultat før skat for ophørende aktiviteter	-7	1.500	-96	1.506
	Heraf finansielle indtægter	0	0	0	0
	Heraf finansielle omkostninger	0	0	6	22
20	Regulering for ikke-likvide driftsposter	0	-1.175	-2	-1.034
21	Ændring i driftskapital	0	0	-17	-647
	Pengestrøm fra primær drift	**-7**	**325**	**-109**	**-153**
	Finansielle indtægter, betalt	0	0	0	0
	Finansielle omkostninger, betalt	0	0	-4	-4
	Selskabsskat, betalt	0	0	0	-6
	Pengestrømme fra driftsaktivitet (ophørende aktiviteter)	**-7**	**325**	**-113**	**-163**
	Årets resultat før skat for fortsættende aktiviteter	-240	-571	2.284	2.643
	Heraf finansielle indtægter	0	-1	0	-7
	Heraf finansielle omkostninger	154	179	1.741	1.411
20	Regulering for ikke-likvide driftsposter	-64	73	-9	572
21	Ændring i driftskapital	4	494	82	-1.189
	Pengestrøm fra primær drift	**-146**	**174**	**4.098**	**3.430**
	Finansielle indtægter, betalt	0	1	0	7
	Finansielle omkostninger, betalt	-151	-161	-1.737	-1.393
	Selskabsskat, betalt	0	125	-349	366
	Pengestrømme fra driftsaktivitet (fortsættende aktiviteter)	**-297**	**139**	**2.012**	**2.410**
	Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	**-304**	**464**	**1.899**	**2.247**

(fortsættes næste side)

Opgørelse af pengestrømme

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB 2021	MODERSELSKAB 2020	KONCERN 2021	KONCERN 2020
	(fortsat fra forrige side)				
	Investering i investeringsejendomme, netto	0	7.450	0	7.450
	Ændring i udlån til tilknyttede virksomheder	-6.381	-152	0	0
	Pengestrømme fra investeringsaktivitet (ophørende aktiviteter)	**-6.381**	**7.298**	**0**	**7.450**
	Salg af kapitalandele	2.591	143	0	0
	Pengestrømme fra investeringsaktivitet (fortsættende aktiviteter)	**2.591**	**143**	**0**	**0**
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	**-3.790**	**7.441**	**0**	**7.450**
	Afdrag/indfrielse langfristede forpligtelser, jf. note 13	0	0	0	0
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet (ophørende aktiviteter)	**0**	**0**	**0**	**0**
	Afdrag/indfrielse langfristede forpligtelser, jf. note 13	0	0	-7.656	-1.183
	Udbytte	0	-134	0	-134
	Minoritetsinteressers andel af likvidationsprovenu	0	0	-168	-9
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet (fortsættende aktiviteter)	**0**	**-134**	**-7.824**	**-1.326**
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	**0**	**-134**	**-7.824**	**-1.326**
	Ændring i likvider	**-4.094**	**7.771**	**-5.925**	**8.371**
	Likvider primo	9.505	1.734	12.459	4.088
	Likvider ultimo	**5.411**	**9.505**	**6.534**	**12.459**
	Heraf medtaget under note 24, Aktiver bestemt for salg.	0	0	0	584
	Likvider ultimo i alt	**5.411**	**9.505**	**6.534**	**11.875**

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	Ledelsesaflønning	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

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 ejendomstransaktioner. Hvis sådanne oplysninger ikke er til rådighed, fastsætter koncernen beløbet i forhold til en række rimelige estimater af handelsværdien. Når koncernen foretager skøn, tages oplysninger fra en række forskellige kilder i betragtning, bl.a.:

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

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

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

Fastsættelsen af dagsværdierne pr. 31. december 2021 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 er i 2021 forlænget til 28. februar 2023.

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

Der har ikke været betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning som ikke allerede er afspejlet i nærværende regnskab.

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)	
	2021	2020	2021	2020
Nettoomsætning	0	0	4.958	5.889
Finansielle indtægter	0	0	0	5
Finansielle omkostninger	4	-10	-1.598	-1.244
Resultat før skat	-78	18	2.586	3.227
Skat	0	0	-409	-511
Regulering af ejendomme til dagsværdi	0	0	0	-745
Segmentaktiver	0	595	84.264	85.401
Segmentforpligtelser	0	-2.213	13.518	16.802
Anlægsinvesteringer (pengestrømme)	0	0	0	0

	OLDENBURG (ophørende)	
	2021	2020
Nettoomsætning	0	387
Finansielle indtægter	0	0
Finansielle omkostninger	0	0
Resultat før skat	-7	0
Skat	1	0
Regulering af ejendomme til dagsværdi	0	1.175
Segmentaktiver	0	0
Segmentforpligtelser	0	0
Anlægsinvesteringer (pengestrømme)	0	7.450

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

2	**Segmentoplysninger** (fortsat)

	Ikke fordelt	
	2021	2020
Nettoomsætning	0	0
Finansielle indtægter	0	1
Finansielle omkostninger	-153	-178
Resultat før skat	-313	905
Skat	68	134
Regulering af ejendomme til dagsværdi	0	0
Regulering af renteswap til dagsværdi	0	0
Segmentaktiver	7.485	11.512
Segmentforpligtelser	34.661	41.010
Anlægsinvesteringer (pengestrømme)	0	0

	I alt	
	2021	2020
Nettoomsætning	4.958	6.276
Finansielle indtægter	0	6
Finansielle omkostninger	-1.747	-1.432
Resultat før skat	2.188	4.150
Skat	-340	-377
Regulering af ejendomme til dagsværdi	0	430
Segmentaktiver	91.749	97.508
Segmentforpligtelser	48.179	55.599
Anlægsinvesteringer (pengestrømme)	0	7.450

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB 2021	MODERSELSKAB 2020	KONCERN 2021	KONCERN 2020
3	**Nettoomsætning**				
	Lejeindtægt, ophørende aktiviteter	0	387	0	387
	Lejeindtægt, fortsættende aktiviteter	0	0	4.958	5.889
	I alt	**0**	**387**	**4.958**	**6.276**

Lejeindtægter hidrører udlejning til butik. Den årlige leje for den nuværende portefølje udgør ca. DKK 5,9 mio. (2020: DKK 5,9 mio.).

Det gennemsnitlige opsigelsesvarsel udgør 36 måneder, for hvilken periode lejeindtægterne udgør DKK 17,7 mio. (2020: 48 mdr./DKK 23,6 mio.). Heraf falder DKK 5,9 mio. inden for det kommende år, DKK 11,8 mio. mellem 1-5 år og DKK 0,0 mio. senere end fem år efter balancedagen (2020: DKK 5,9 mio./DKK 17,7 mio./DKK 0,0 mio.)

4	**Driftsomkostninger**				
	Vedligeholdelsesomkostninger	0	-85	-35	-72
	Ejendomsadministration	-3	-21	-3	-67
	Ufordelte driftsomkostninger	-4	44	-4	138
	Ophørende aktiviteter	**-7**	**-62**	**-42**	**-1**
	Vedligeholdelsesomkostninger	0	0	-75	-34
	Ejendomsadministration	0	0	-177	-177
	Ufordelte driftsomkostninger	0	0	-5	-6
	Fortsættende aktiviteter	**0**	**0**	**-257**	**-217**
	I alt	**-7**	**-62**	**-299**	**-218**

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB 2021	MODERSELSKAB 2020	KONCERN 2021	KONCERN 2020
5	**Administrationsomkostninger**				
	Revisionshonorar	0	0	0	-7
	Konsulenthonorarer	0	0	-48	-26
	Ophørende aktiviteter	**0**	**0**	**-48**	**-33**
	Selskabsadministrationshonorar	0	-55	-325	-383
	Bestyrelseshonorarer	0	-49	0	-49
	Revisionshonorar	-93	-122	-124	-152
	Konsulenthonorarer	-30	-162	-191	-263
	Administrationsomkostninger i øvrigt	-35	-30	-36	-33
	Fortsættende aktiviteter	**-158**	**-418**	**-676**	**-880**
	I alt	**-158**	**-418**	**-724**	**-913**

Vedrørende aflønning af ledelsen henvises til note 15.

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB 2021	MODERSELSKAB 2020	KONCERN 2021	KONCERN 2020
6	**Finansielle indtægter**				
	Finansielle indtægter i øvrigt	0	0	0	0
	Ophørende aktiviteter	**0**	**0**	**0**	**0**
	Valutakursgevinster/-regulering i alt	0	0	0	0
	Finansielle indtægter i øvrigt	0	1	0	7
	Fortsættende aktiviteter	**0**	**1**	**0**	**7**
	I alt indregnet til amortiseret kostpris	**0**	**1**	**0**	**7**
7	**Finansielle omkostninger**				
	Renteomkostninger i øvrigt	0	0	-4	-4
	Valutakursgevinster/-regulering i alt	0	0	-2	-18
	Ophørende aktiviteter	**0**	**0**	**-6**	**-22**
	Rente- og låneomkostninger, kreditinstitutter	0	0	-1.129	-1.359
	Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	-114	-143	0	0
	Renteomkostning, i øvrigt	-37	-18	-50	-34
	Valutakursgevinster/-regulering i alt	-3	-18	-3	-18
	Finansielle omkostninger i øvrigt	0	0	-559	0
	Fortsættende aktiviteter	**-154**	**-179**	**-1.741**	**-1.411**
	I alt indregnet til amortiseret kostpris	**-154**	**-179**	**-1.747**	**-1.433**

Der er sammenlagt afholdt låneomkostninger ved optagelse af lån fra kreditinstitutter på TDKK 3.182 (2020: TDKK 3.182). Låneomkostningerne er fuldt ud amortiserede og udgiften i indeværende år er dermed TDKK 0 (2020: TDKK 0).

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB 2021	MODERSELSKAB 2020	KONCERN 2021	KONCERN 2020
8	**Selskabsskat**				
	Årets aktuelle skat	0	0	0	0
	Årets udskudte skatter	0	0	0	0
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0	0	0
	Skat af årets resultat, ophørende aktiviteter	**0**	**0**	**0**	**0**
	Årets aktuelle skat	69	129	-247	-258
	Årets udskudte skatter	0	0	-94	-123
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	5	0	4
	Skat af årets resultat, fortsættende aktiviteter	**69**	**134**	**-341**	**-377**
	I alt	**69**	**134**	**-341**	**-377**
	Afstemning af effektiv skattesats:				
	Forventet skattesats (vægtet) *	22,0%	22,0%	15,0%	17,2%
	Skattefrie indtægter / ej fradragsberettigede omkostninger	6,4%	-0,4%	0,0%	0,0%
	Tysk skat	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Ikke aktiverede skattemæssige underskud	-0,6%	-35,5%	0,1%	-8,0%
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	0,0%	-0,5%	0,0%	-0,1%
	Effektiv skattesats	**27,8%**	**-14,4%**	**15,1%**	**9,1%**

*): 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 2021	MODERSELSKAB 2020	KONCERN 2021	KONCERN 2020
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	0
	Kursregulering af indregnet udskudt skat primo	0	0	0	0
	Årets udskudte skat, ophørende aktiviteter	**0**	**0**	**0**	**0**
	Fortsættende aktiviteter				
	Investeringsejendomme	0	0	3.970	3.878
	Langfristede forpligtelser	0	0	0	0
	Værdi af fremførte skattemæssige underskud	0	0	0	0
	Indregnet udskudt skat ultimo, fortsættende aktiviteter	**0**	**0**	**3.970**	**3.878**
	Indregnet udskudt skat primo	0	0	-3.878	-3.774
	Korrektion primo, udskudt skat overført til aktuel skat	0	0	0	4
	Kursregulering primo	0	0	2	15
	Årets udskudte skat fortsættende aktiviteter	**0**	**0**	**94**	**123**

Den indregnede, udskudte skatteforpligtelse udgør i alt TDKK 3.970 (2020: TDKK 3.878), 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 2021	MODERSELSKAB 2020	KONCERN 2021	KONCERN 2020
9	**Investeringsejendomme**				
	Bogført værdi primo	0	0	81.088	82.167
	Kursregulering	0	0	-30	-334
	Regulering af ejendomme til dagsværdi	0	0	0	-745
	Bogført værdi ultimo	**0**	**0**	**81.058**	**81.088**
	Der fordeler sig således:				
	Pforzheim	0	0	81.058	81.088
	Bogført værdi ultimo	**0**	**0**	**81.058**	**81.088**

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB 2021	MODERSELSKAB 2020	KONCERN 2021	KONCERN 2020
10	**Kapitalandele i dattervirksomheder**				
	Kostpris primo	36.052	36.305	-	-
	Kursregulering	-26	-126	-	-
	Årets tilgang	0	0	-	-
	Årets afgang	-6.991	-127	-	-
	Kostpris ultimo	**29.035**	**36.052**	**-**	**-**
	Nedskrivning primo	4.541	4.558	-	-
	Kursregulering	-2	-17		
	Årets nedskrivning	0	0	-	-
	Tilbageførsel af tidligere års nedskrivning	-4.514	0	-	-
	Nedskrivning ultimo	**25**	**4.541**	**-**	**-**
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	**29.010**	**31.511**	**-**	**-**

Datterselskaber	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
Kristensen City-immobilien IV GmbH	Hauptstrasse 27, Berlin	EUR 25.000	94,0%

Koncernstrukturen fremgår af diagrammet på side 8.

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

	MODERSELSKAB 2021	MODERSELSKAB 2020	KONCERN 2021	KONCERN 2020
Omsætning	4.958	5.889	-	-
Årets resultat (inkl. minoritetsinteresser)	2.098	2.733	-	-
Aktiver	84.264	85.995	-	-
Forpligtelser	31.957	29.818	-	-
Andel af årets resultat	1.972	2.569	-	-
Andel af egenkapital (ekskl. minoritetsinteresser)	52.307	56.177	-	-

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB 2021	MODERSELSKAB 2020	KONCERN 2021	KONCERN 2020
11	**Tilgodehavender**				
	Aktiver betemt for salg				
	Tilgodehavender hos lejere	0	0	0	0
	Momstilgodehavende	0	0	0	11
	Øvrige tilgodehavender	0	0	0	0
	I alt	**0**	**0**	**0**	**11**
	Tilgodehavender er indregnet således i balancen				
	Langfristede aktiver	0	0	0	0
	Kortfristede aktiver	0	0	0	11
	I alt	**0**	**0**	**0**	**11**
	Fortsættende aktiviteter				
	Tilgodehavender hos lejere	0	0	1.998	1.856
	Momstilgodehavende	0	0	0	42
	Øvrige tilgodehavender	2.074	2.007	2.159	2.051
	I alt	**2.074**	**2.007**	**4.157**	**3.949**
	Tilgodehavender er indregnet således i balancen				
	Langfristede aktiver	1.876	1.877	1.876	1.877
	Kortfristede aktiver	198	130	2.281	2.072
	I alt	**2.074**	**2.007**	**4.157**	**3.949**
	Tilgodehavender i alt	**2.074**	**2.007**	**4.157**	**3.960**

Pr. 31. december 2021 er der foretaget hensættelser på i alt TDKK 0 (2020: TDKK 0) til tab på det opførte tilgodehaende hos lejere. Ændringen i hensættelse med tillæg af konstaterede tab medfører en samlet udgift for året på TDKK 0 (2020: TDKK 20). Tabsrisikoen er vurderet i henhold til expected credit loss-modellen og er vurderet som lav og i niveauet 0-1%, hvilket vurderes uvæsentligt for balancen.

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB Aktie-kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
12	**Egenkapital**				
	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**
	Totalindkomst for perioden 1. januar til 31. december 2021	0	-178	0	-178
	Betalt udbytte	0	0	0	0
	Saldo pr. 31. december 2021	**545**	**1.290**	**0**	**1.835**

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 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**
	Totalindkomst for perioden 1. januar til 31. december 2021	-	1.703	0	125	1.828
	Andel af likvidationsprovenu	-	0	0	-166	-166
	Saldo pr. 31. december 2021	**545**	**38.776**	**0**	**4.249**	**43.570**

Moderselskabet har pr. 31. december 2021 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 2021	MODERSELSKAB 2020	KONCERN 2021	KONCERN 2020
13	**Kreditinstitutter**				
	Gæld til kreditinstitutter fremkommer således:				
	Gæld til kreditinstitutter primo	0	0	38.638	39.984
	Årets afdrag	0	0	-7.656	-1.183
	Kursregulering	0	0	-14	-163
	I alt	**0**	**0**	**30.968**	**38.638**
	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	28.737	0
	Kortfristede forpligtelser	0	0	2.231	38.638
	Fortsættende aktiviteter i alt	**0**	**0**	**30.968**	**38.638**
	Dagsværdi	0	0	30.968	39.094
	Nominel værdi	0	0	30.968	38.638

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)					
	2021:					
	Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg				**0**	**0**
	Pforzheim	28-02-2023	Variabel	2,78%	30.968	30.968
	Forpligtelser vedr. fortsættende aktiver				**30.968**	**30.968**
	I alt pr. 31. december 2021				**30.968**	**30.968**

Koncernens amortiserede gæld til kreditinstitutter udgør pr. 31. december 2021 DKK 31,0 mio. Prioritetslånet er desuden opgjort til dagsværdi pr. 31. december 2021 jvf. ovenfor med en forpligtelse på DKK 31,0 mio.

	Udløb	Fast/ variabel	Effektiv rente	Dags-værdi	Bogført værdi
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**

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB 2021	MODERSELSKAB 2020	KONCERN 2021	KONCERN 2020
14	**Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser**				
	Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg				
	Revisionshonorarer	0	0	0	7
	Anden gæld	0	0	0	21
	Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg i alt	**0**	**0**	**0**	**28**
	Gælden er indregnet således i balancen:				
	Langfristede forpligtelser	0	0	0	0
	Kortfristede forpligtelser	0	0	0	28
	I alt	**0**	**0**	**0**	**28**
	Dagsværdi	0	0	0	28
	Nominel værdi	0	0	0	28

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB 2021	MODERSELSKAB 2020	KONCERN 2021	KONCERN 2020
14	**Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser** (fortsat)				
	Fortsættende aktiviteter				
	Leverandørgæld	0	46	172	251
	Momsforpligtelse	32	5	139	67
	Revisionshonorarer	150	99	180	125
	Gæld til tilknyttede virksomheder	21.929	28.310	0	0
	Skyldigt udbytte	12.515	12.521	12.515	12.521
	Anden gæld	34	29	235	91
	Fortsættende aktiviteter i alt	**34.660**	**41.010**	**13.241**	**13.055**
	Gælden er indregnet således i balancen:				
	Langfristede forpligtelser	0	0	0	0
	Kortfristede forpligtelser	34.660	41.010	13.241	13.055
	I alt	**34.660**	**41.010**	**13.241**	**13.055**
	Dagsværdi	34.660	41.010	13.241	13.055
	Nominel værdi	34.660	41.010	13.241	13.055

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

15 Ledelsesaflønning

I indeværende regnskabsår er der afholdt TDKK 0 i bestyrelseshonorar (2020: TDKK 49).

Direktionen modtager ikke løn for deres arbejde, da dette er indeholdt i selskabsadministrationshonoraret. Direktionens løn skønnes at udgøre TDKK 81 (2020: TDKK 89).

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2021	2020	2021	2020

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld:				
Investeringsejendomme	0	0	81.058	81.088
Lejetilgodehavender	0	0	1.998	1.856
Likvide beholdninger	0	0	952	1.787
Gæld til kreditinstitutter for hvilken der er stillet sikkerhed (dagsværdi)	0	0	30.968	39.094

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. (2020: 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 ejendommen.
- Transport i eventuelle forsikringssummer
- Pant i likvide beholdninger vedr. huslejekonti og adskillige administrationskonti.

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 2022. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 325. 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 2021 i alt en nettoforpligtelse på TDKK 21.929 (2020: TDKK 28.310).

Der har bortset fra ovenstående ikke i årets løb været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, 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 2021 udgjorde DKK 0,3 mio. (2020: DKK 0,6 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 2021 i alt en nettoforpligtelse på TDKK 131 (2020: TDKK 0).

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

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB 2021	MODERSELSKAB 2020	KONCERN 2021	KONCERN 2020
20	**Regulering for ikke-likvide driftsposter**				
	Ophørende aktiviteter				
	Regulering af ejendomme til dagsværdi	0	-1.175	0	-1.175
	Kursreguleringer	0	0	-2	141
	I alt	**0**	**-1.175**	**-2**	**-1.034**
	Fortsættende aktiviteter				
	Regulering af ejendomme til dagsværdi	0	0	0	745
	Kursreguleringer	8	98	-9	-173
	Resultat af kapitalandele	-72	-25	0	0
	I alt	**-64**	**73**	**-9**	**572**

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB 2021	MODERSELSKAB 2020	KONCERN 2021	KONCERN 2020
21	**Ændring i driftskapital**				
	Ophørende aktiviteter				
	Ændring i tilgodehavender m.v.	0	0	11	255
	Ændring i leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	0	0	-28	-902
	Ophørende aktiviteter i alt	**0**	**0**	**-17**	**-647**
	Fortsættende aktiviteter				
	Ændring i tilgodehavender m.v.	1	580	-138	-510
	Ændring i leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	3	-86	220	-679
	Fortsættende aktiviteter i alt	**4**	**494**	**82**	**-1.189**

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

I værdiansættelsen af ejendommen 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 ejendommen på DKK 6,4 mio., og en stigning i afkastkravet på 0,5 procentpoint vil formindske ejendomsværdien med DKK 5,5 mio.

Idet ejendommens værdi indgår ved vurderingen af, om visse friværdibetingelser knyttet til de optagne banklån er overholdt, ville et fald kunne medføre, at lånebetingelsen ikke længere anses for opfyldt af långiver, 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 743,65 ultimo 2021 til 736,21 ville alt andet lige have forringet årets resultat med TDKK 25 efter skat, mens egenkapitalen ville blive reduceret med TDKK 523. 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 ejendommen.

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 2021 er koncernens lån dog variabelt forrentede, da rentesikring i den nuværende situation ikke vurderes hensigtsmæssig. Bankindlån er ligeledes variabelt forrentet.

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. 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	-3,1	-28,9	0	0
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	-13,2	0	0	0
Finansielle aktiver	2,3	1,9	0	0

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 2021 lejetilgodehavender på i alt TDKK 1.998 (2020: TDKK 1.856), der efter en individuel vurdering er værdiansat til TDKK 1.998 (2020: TDKK 1.856).

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 2021 udgjorde egenkapitalens andel af de samlede passiver 47,5% (2020: 43,0%). Den realiserede egenkapitalforrentning for 2021 var 4,4% (2020: 9,0%).

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.

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 2021:

(TDKK)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	I alt
Investeringsejendomme	0	0	81.058	81.058
Aktiver i alt	0	0	81.058	81.058
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Forpligtelser i alt	**0**	**0**	**0**	**0**

Ovennævnte værdier svarer til deres regnskabsmæssige værdier pr. 31. december 2021.

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.

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 2021	MODERSELSKAB 2020	KONCERN 2021	KONCERN 2020
24	**Aktiver bestemt for salg**				
	Tilgodehavender	0	0	0	11
	Likvider	0	0	0	584
	I alt	**0**	**0**	**0**	**595**
25	**Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg**				
	Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	0	0	0	28
	I alt	**0**	**0**	**0**	**28**

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 2021 implementeret følgende ændringer til eller nye regnskabsstandarder:

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

- IFRS 4, Forsikringskontrakter: Tillægget udskyder brugen af IFRS 9 under IFRS 4 til den 1. januar 2023, hvor IFRS 17 Forsikringskontrakter træder i kraft.

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 2021 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.

- IFRS 16, Leasing: Ændringen forlænger anvendelsen af den praktiske undtagelse, der medfører, at modifikationer vedrørende lavere betalinger for leasingkontrakter som følge af COVID-19 ikke regnskabsmæssigt skal behandles som modifikationer, selvom de opfylder definitionen i standarden på en modifikation til en leasingkontrakt.

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

- IFRS 3, Virksomhedssammenslutninger; IAS 16 Materielle anlægsaktiver; IAS 37 Hensatte forpligtelser, eventualforpligtelser og eventualaktiver; Årlige forbedringer 2018-2020, IFRS 1, IFRS 9, IAS 41 og IFRS 16: Ændringerne til IFRS 3 opdaterer eksempler og referencer til begrebsrammen. Ændringerne til IAS 37 præciserer, hvilke omkostninger der kan medtages i vurderingen af, om en kontrakt er tabsgivende. Ændringen til ISA 16 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. Årlige forbedringer 2018-2020 indeholder mindre ændringer til IFRS 1, IFRS 9, IAS 41 og IFRS 16.

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

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:

- 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.

Ændringerne træder i kraft for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2023 eller senere

- IAS 8, Anvendt regnskabspraksis, ændringer i regnskabsmæssige skøn og fejl: Ny definition af regnskabsmæssige skøn: "Regnskabsmæssige skøn er monetære værdier i regnskabet, der er underlagt måleusikkerhed". Denne nye definition lægger vægt på, at regnskabsmæssige skøn involverer brugen af forudsætninger og fastlægges ved brug af måleteknikker og forudsætninger. Denne skal hjælpe virksomheder med at skelne mellem ændringer i regnskabsmæssige skøn og ændringer i anvendt regnskabspraksis..

Ændringen træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2023 eller senere.

Regnskabspraksis

- IAS 12, Indkomstskatter: Ændringen medfører, der skal indregnes udskudt skat vedrørende aktiver og forpligtelser, som opstår i samme transaktion, når disse ved første indregning medfører indregning af ens udskudt skatteaktiv og skatteforpligtelse. Den udskudte skat af aktivet og forpligtelsen skal præsenteres modregnet inden for samme skattejurisdiktion.

Ændringen træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2023 eller senere.

- IFRS 17, Forsikringskontrakter: Dette tillæg er relevant for virksomheder, der samtidig implementerer IFRS 17 og IFRS 9. Tillægget er valgfrit at anvende og tillader præsentation af sammenligningstal for finansielle aktiver, der ikke er tilpasset IFRS 9, og uden at dette oplyses særskilt.

Ændringen træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2023 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.

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.

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 sådanne 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.

Resultat af kapitalandele

Resultat af kapitalandele 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.

Regnskabspraksis

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.

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.

Regnskabspraksis

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.

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".*

Pforzheim

kristensen partners III

Kristensen Partners III A/S - Årsrapport 2021
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